

# Festzeitschrift



Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.



110 Jahre

# ZEITTADEL ZUR GESCHICHTE DER WBG

07.11.1892	Zusammenkunft von 21 Gothaer Bürgern auf Einladung von Arwed Emminghaus im Saal der "Herberge zur Heimat" zur Vorbereitung der Vereinsgründung
05.02.1895	Gründung des "Gothaer Vereins zu Wohnungshilfe" und Beschluss der Satzungen
27.04.1895	Verleihung der Rechte einer juristischen Person durch das Herzogliche Staatsministerium
25.03.1897	Fertigstellung der beiden Doppelhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen in der Oststraße 38-38a und 48-50 (seit 1912: Nr. 58-60 und 70-72)
01.08.1898	Fertigstellung des Dreifachhauses sowie des Doppelhauses mit insgesamt 27 Wohnungen in der Seebergstraße 12-18
01.06.1911	Fertigstellung des Wohnhauses mit neun Wohnungen in der Salzmannstraße 13
01.04.1913	Fertigstellung des Wohnhauses mit neun Wohnungen in der Salzmannstraße 15
01.04.1914	Fertigstellung des Wohnhauses mit sechs Wohnungen in der Salzmannstraße 17
01.03.1918	Gründung der "Kleinsiedlungsgesellschaft Gotha mbH" im Gothaer Schloßhotel
1924	Verkauf der Wohnhäuser Oststraße 58, 60 und 72 sowie Seebergstraße 12-18 in Folge der Inflation
Aug. 1931	Fertigstellung der beiden Zwölffamilienwohnhäuser in der Herbsleber Straße 12-14 und 16-18
01.07.1936	Anerkennung als "gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne der Verordnung" mit Wirkung vom 13.04.1931 durch den Thüringischen Wirtschaftsminister
1936	Bau der sechs Wohnhäuser in der Lothringer Straße 3, 5-7, 9, 4, 6-8, und 10
1938	Dachgeschossausbau in der Lothringer Straße 9 und 10
02.06.1939	Umbenennung in "Gothaer Wohnungshilfeverein"
27.02.1941	Übernahme der "Kleinsiedlungsgesellschaft Gotha mbH"
06.02.1945	Zerstörung des Wohnhauses in der Lothringer Straße 4 beim Bombenangriff auf das Bahnhofsviertel
1946	Dachgeschossausbau in der Lothringer Straße 3, 5-7 und 6-8 sowie in der Herbsleber Straße 12-14 und 16-18
28.04.1946	Gründung der "Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha"
12.01.1948	Hauptausschuss-Beschluss zur Verschmelzung des Wohnungshilfevereins mit der Wiederaufbau-Genossenschaft
05.04.1948	offizielle Auflösung des Wohnungshilfevereins
April 1948	Firmierung als "Wohnungshilfe- und Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha e.G.m.b.H."
10.12.1953	"Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften" (Bildung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften)
Okt. 1954	Gründung der AWG'en "Frieden" und "Einheit"
14.12.1954	Gründung der AWG "Reichsbahn"
29.04.1957	Gründung der AWG "Deutsche Post"
18.12.1958	Umwandlung der Wohnungshilfe- und Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha in die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft "Zukunft"
01.07.1977	Verschmelzung der 4 AWG'en zur AWG "Fortschritt"
01.01.1986	Anschluss der GWG "Zukunft" an die AWG "Fortschritt"
28.06.1990	Beschluss der Namensänderung der Genossenschaft auf der Delegiertenversammlung der AWG "Fortschritt" im "Volkshaus zum Mohren"
13.09.1991	Beschluss des neuen Statuts der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha auf der 2. Vertreterversammlung mit 89 Zustimmungen, 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung
26.03.1992	Eintragung in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Erfurt unter der Registernummer 194

# BEGRÜSSUNG DR. UDO BENDER

## Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, liebe Freunde,

Ihnen allen ein herzliches Willkommen zur Festveranstaltung anlässlich des 110. Gründungsjubiläums der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha.

Lassen Sie uns gemeinsam jene würdigen, die sich Ende des 19. Jahrhunderts und in den Folgejahren aufgerufen fühlten, in Gotha das genossenschaftliche Wohnen zu begründen und die genossenschaftliche Idee, trotz aller Wirren der Geschichte, hochzuhalten bis in unsere Tage.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha fühlt sich in ihrem Handeln dieser Genossenschaftsidee auf das tiefste verpflichtet und diese Idee ist dabei heute so modern wie zu ihrer Entstehungszeit.

Es waren 28 Persönlichkeiten der Stadt Gotha, die der Generaldirektor der Gothaer Lebensversicherungsbank und spätere Ehrenbürger Arwed Emminghaus für den 7. November 1892 in den Saal der "Herberge zur Heimat" einlud. Den 21 Anwesenden wurden zu dieser Versammlung die Satzung des Gothaer Vereins zu Wohnungshilfe vorgelegt. Am 5. Februar 1895 konnte der Verein endgültig gegründet werden. Am 27. April 1895 verfügte das herzoglich sächsische Staatsministerium von Sachsen-Gotha die Rechtsfähigkeit dieses Vereins. Das ist nunmehr 110 Jahre her und auf diese Wurzeln führen wir unsere Wohnungsbaugenossenschaft zurück.

Wir danken an dieser Stelle Herrn Matthias Wenzel, Vorsitzender des Vereins für Stadtgeschichte und Altstadterhaltung Gotha e.V., der sich für die Erhellung der Geschichte unserer Genossenschaft und damit für das Gelingen dieser Festveranstaltung außerordentlich verdient gemacht hat.

Nachdem uns im Zusammenhang mit der Geschichte des Abrissobjektes Herbsleber Straße 12 - 18, das nach den Plänen des bekannten Gothaer Architekten Alfred Cramer Anfang der 30er-Jahre im vorigen Jahrhundert gebaut wurde, die Dimension der Aufgabe zur Organisation eines 110-jährigen Gründungsjubiläums deutlich wurde, waren wir beseelt davon, diesen heutigen Abend vorzubereiten.

### Nunmehr darf ich begrüßen:

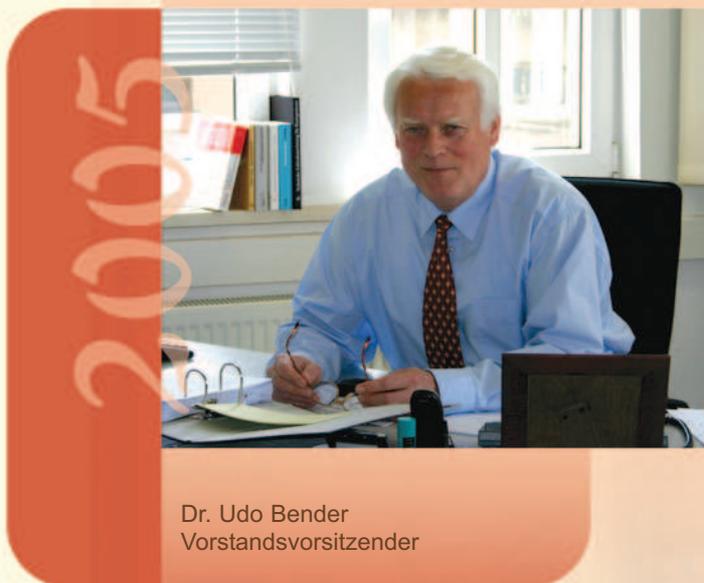
Die Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha. Den neu und wieder gewählten Vertretern der Wahl 2005 auch von dieser Stelle aus unseren herzlichsten Glückwunsch und viel Erfolg bei der Wahrnehmung dieser Aufgabe.

Die Geschäftsführer, Vorstände und Leiter der mit der Wohnungsbaugenossenschaft vertraglich verbundenen Unternehmen des Bauhandwerkes und der städtischen Versorgungsbetriebe.

Die Geschäftsführer und Vorstände der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften im Landkreis Gotha. Die Repräsentanten der im Stadtrat vertretenen politischen Parteien.

Die leitenden Angestellten unserer Gläubigerbanken, unsere juristischen Berater und die mit uns zusammenwirkenden Planungs- und Architekturbüros.

Dankbar sind wir für die heutige Teilnahme unseres Bürgermeisters Herrn Klaus Exner, nicht nur wegen des Grußwortes, sondern für seinen persönlichen Beitrag im Stadtbau Gotha. In diesem Prozess nimmt die Wohnungsbaugenossenschaft gemeinsam mit ihren Partnern der Bauwirtschaft



Dr. Udo Bender  
Vorstandsvorsitzender

einen aktiven Platz ein und erfährt durch sie, lieber Herr Exner, wirksame Unterstützung. In dieses herzliche Willkommen schließen wir den Leiter des Stadtplanungsamtes Herrn Adlich und die weiteren Vertreter der Stadtverwaltung ein. Das Grußwort des Verbandes hält unser Verbandsdirektor Norbert Nareyke. Sie lieber Norbert Nareyke sind unserer Genossenschaft nahezu seit 30 Jahren verbunden. Unsere Geschichtsforschung, auch in den Archiven des Verbandes, belegt ihre persönlichen Taten als Prüfer der damaligen AWG "Fortschritt". Dank für ihre begleitende Fürsorge, insbesondere in den Jahren schweren Fahrwassers unserer Genossenschaft.

Wir haben das Privileg, den heutigen Tag gemeinsam in einem geschichtsträchtigen Haus begehen zu dürfen. Das Gothaer Haus der Versicherungsgeschichte ist das einzige versicherungsgeschichtliche Museum in der Bundesrepublik Deutschland, möglicherweise sogar weltweit. Es ist der ehemalige Sitz der Gothaer Lebensversicherungsbank a.G., der 1893/94 nach den Plänen von Bruno Eelbo erbaut wurde. Seit 1996 beherbergt das historische Gebäude das Gothaer Haus der Versicherungsgeschichte. Die Ausstellung bietet den Besuchern tiefe Einblicke in die Welt der Assekuranz von gestern und heute und belegt eine hohe Kultur im Versicherungswesen. Dem Hausherrn einen herzlichen Dank und an Sie die Bitte, möglichst viel von dem Ihnen heute Zugänglichen zu verinnerlichen und lobend in die Öffentlichkeit zu tragen. Frau Ibolya Spengler steht Ihnen gern beratend zur Seite.

Unser Dank gilt auch unseren jungen Künstlern der Hochschule für Musik "Franz Liszt" Weimar, die mit Werken der Gothaer Komponisten Benda und Stölzel den musikalischen Rahmen unserer Festveranstaltung setzen. Nach beiden Komponisten sind in Gotha Straßen benannt und diese sind zugleich Anschrift genossenschaftlicher Wohnanlagen.

Wir wünschen Ihnen und uns für den heutigen Abend gutes Gelingen und Inspiration ganz im Sinne der Begründer des Genossenschaftsgedankens Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung.

Herzlichen Dank

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Gäste,

Wir begehen heute den 110. Jahrestag der Gründung unserer Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. Das mag bei vielen Verwunderung auslösen, wird doch vielfach der Begriff Wohnungsbaugenossenschaft noch mit den AWG des DDR - Systems gleichgesetzt.

Angesichts dieser Tatsache ist es wohl tuend feststellen zu können, dass unsere Wohnungsbaugenossenschaft auf eine 110-jährige Geschichte zurückblicken kann. Sie hat während ihrer Entwicklung Zeiten erfolgreich überstanden, die wesentlich schwieriger als die Gegenwart waren.

Ende des 19. Jahrhunderts war die Situation auf dem Gebiete des Wohnungswesens in den deutschen Städten äußerst desolat. Es mangelte an Wohnungen, die vorhandenen waren überbelegt, die Mieten zu teuer und die hygienischen Bedingungen untragbar. Hervorgerufen und weiter verschärft wurde dieser Zustand durch die rasch wachsende Industrialisierung. Im Vergleich mit anderen Städten gleicher Größenordnung zählte Gotha damals zu den bedeutendsten Städten Deutschlands. Dank seines gebildeten Bürgertums, das noch im Sinne Arnolds wirkte und des aufgeklärten herzoglichen Herrscherhauses spielte unsere Stadt eine hervorragende Rolle z.B. auf den Gebieten Pädagogik, Astronomie, Geographie, Versicherungswesen und Mathematik. Die Industrie in Gotha entwickelte sich rasant und die Bautätigkeit war enorm. Während dieser Zeit entstanden in Gotha eine Reihe bedeutender Unternehmen, z.B.

- die Karussell- und Waggonfabrik Bothmann, die spätere Gothaer Waggonfabrik AG,
- die Rohkonservenfabrik Götz, allgemein bekannt als Gurken-Götz,
- die Holzimprägnieranstalt, die sich später zum Spanplattenwerk entwickelte,
- die Metallwarenfabrik Kallmeyer & Harjes
- die Vereinigten Hanfschlauch- und Gummiwarenfabriken AG
- das Elektrizitätswerk.

Als Beispiel für die rege Bautätigkeit kann man das ehrwürdige Haus nennen, in dem wir unsere heutige Festveranstaltung begehen. Es wurde als Direktionsgebäude der Gothaer Lebensversicherungsbank im Jahre 1894 eingeweiht.

Mit der industriellen Entwicklung Gothas war ein beträchtliches Anwachsen des Arbeitskräftebedarfes verbunden. Die Einwohnerzahl, die im Jahre 1880 noch 26.317 betrug wuchs bis 1895 auf 31.671. Die Wohnverhältnisse wurden, wie im übrigen Deutschland, im-

mer schlechter. Das entsprach nicht dem Niveau einer Stadt wie Gotha.

Mit Einführung des Genossenschaftsgesetzes am 1. Mai 1889 und den damit verbundenen Klärungen von Haftungsfragen sowie Finanzierungskonzepten waren notwendige Grundlagen für die Entwicklung von Wohnungsbaugenossenschaften geschaffen worden. Der Kerngedanke der Genossenschaften war, bestehende unzumutbare Wohnverhältnisse, die durch den Staat nicht gelöst werden konnten, durch Selbsthilfe zu verbessern. Dazu waren persönliches Engagement und persönliches Kapital der Betroffenen sowie Förderung durch Humanisten erforderlich.

Persönlichkeiten, wie Arwed Emminghaus, Generaldirektor der Gothaer Lebensversicherungsbank, der Industrielle Oskar Blödner, Ingenieur Hugo Mairich und Notar Heinrich Kunreuther hatten die soziale Kompetenz und ökonomische Weitsicht, um zu erkennen, dass die Lösung des Wohnungsproblems ein wichtiger Faktor für die allseitige Entwicklung der Stadt unter den damaligen Bedingungen war. Sie förderten die Entwicklung des Wohnungsbaues auf genossenschaftlicher Basis.

Bereits 3 Jahre nach Einführung des Genossenschaftsgesetzes, trafen sich am 7. November 1892 21 Gothaer Bürger auf Einladung von Arwed Emminghaus im Saal der "Herberge zur Heimat", um über die Gründung eines Vereins zur Wohnungshilfe zu beraten.

Am 5. Februar 1895 wurde der "Gothaer Verein zu Wohnungshilfe" gegründet, seine Satzungen wurden am gleichen Tage beschlossen. Das Herzogliche Staatsministerium verlieh dem Verein heute vor 110 Jahren, am 27. April 1895, die Rechte einer juristischen Person. Damit war der Ursprung unserer Wohnungsbaugenossenschaft geschaffen.

In den folgenden 110 Jahren beeinflussten die wechselvollen historischen Ereignisse in Deutschland die Substanz und die Entwicklung der Genossenschaft. Es spricht für die Qualität des Genossenschaftsprinzips, dass sich das Unternehmen in schlechten, wie in guten Zeiten Dank des Einsatzes seiner Mitglieder und der Verwaltung an die jeweiligen gesellschaftlichen Verhältnisse anpassen und weiterentwickeln konnte.

Zwei Jahre nach Gründung des "Gothaer Vereins zu Wohnungshilfe" wurden in der Oststraße zwei Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen fertig gestellt. 1898 folgten ein Dreifachhaus und ein Doppelhaus in der Seebergstraße und danach Häuser in der Salzmann-,

Lothringer und der Herbsleber Straße.

Ein Stillstand der Bautätigkeit trat während des Ersten Weltkrieges und in der Nachkriegszeit ein. Während der Inflationszeit spitzte sich die Situation weiter zu. Im Interesse der Existenzsicherung des Vereins war es 1924 sogar erforderlich Häuser zu verkaufen.

Noch im letzten Kriegsjahr war am 1. März 1918 im Gothaer Schlosshotel die "Kleinsiedlungsgesellschaft Gotha mbH" gegründet worden.

Erst im Jahre 1930 war es wieder möglich die Bautätigkeit fortzusetzen. 1931 wurden zwei Zwölffamilienhäuser in der Herbsleber Straße fertig gestellt.

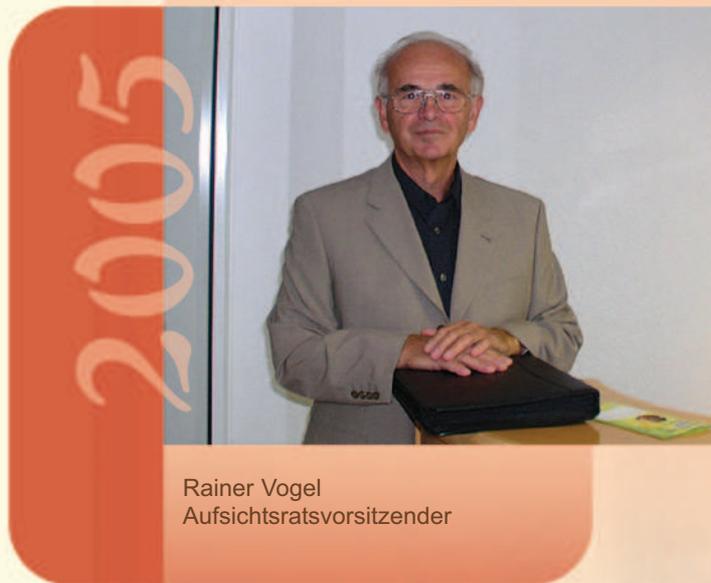
Die Folgejahre standen im Zeichen der Machtergreifung durch die Nationalsozialisten, der Gleichschaltung und des Krieges. Der Genossenschaftsgedanke wurde in eine völkisch, nationalistische Auslegung verfälscht. Das hatte auch Auswirkungen auf die personelle Besetzung der Verwaltungsfunktionen und die Organisation der Genossenschaft.

1936 wurde der Verein als "Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ..." anerkannt und im Jahre 1939 in "Gothaer Wohnungshilfeverein" umbenannt. Dieser übernahm 1941 die 1918 gegründete "Kleinsiedlungsgesellschaft Gotha mbH".

Infolge der Aufrüstung kam es in Gotha wieder zu einem Aufschwung der Industrie. Die Einwohnerzahl, die im Jahre 1933 46.888 betrug entwickelte sich bis zum 10. September 1936 auf 50.000. Es wurde wieder gebaut, auch der "Gothaer Wohnungshilfeverein" errichtete im Jahre 1936 wieder 6 Wohnhäuser in der Lothringer Straße. Die Kapazität einiger Häuser wurde 1938 durch Dachausbauten erweitert.

Nach Kriegsausbruch stockte der Wohnungsbau wiederum. Auch von Bombenangriffen blieben die Genossenschaftler und der Wohnungsbestand nicht verschont. Bei einem Angriff auf das Bahnhofsviertel wurde das Wohnhaus Lothringer Straße 4 zerstört.

Nach dem Zusammenbruch des Deutschen Reiches im Jahre 1945 war die Lage auf allen Gebieten völlig desolat. Die Wohnungsnot war katastrophal. Gotha musste eine große Zahl Heimatvertriebener aufnehmen, hinzu kamen Flüchtlinge aus zerbombten Städten. Die Vertriebenen wurden als Untermieter in die Wohnungen der Gothaer eingewiesen. Diese mussten nicht nur den Wohnraum sondern auch die Möbel zur Verfügung stellen. Man kann aus heutiger Sicht kaum nachempfinden, wie groß die Not der Vertriebenen war und wie bedrängt sich die Menschen fühlten, die Vertriebene aufnehmen mussten. Die Wohnverhältnisse waren so erdrückend, dass die Betroffenen verstan-



Rainer Vogel  
Aufsichtsratsvorsitzender

den, was Zille meinte, als er schrieb "Man kann einen Menschen mit einer Wohnung erschlagen, wie mit einer Axt".

Angesichts einer solchen Situation ist begreiflich, wie groß die Bereitschaft zur Selbsthilfe beim Wohnungsbau war.

Doch an eine Bautätigkeit war in Gotha zunächst nicht zu denken. Mangel, vor allem an Material, Fachkräften, Energie und Transportkapazitäten verhinderte alles. Hinzu kamen die Eingriffe der sowjetischen Besatzungsmacht. Demontagen im Rahmen der Reparationsforderungen auf allen Gebieten der Industrie standen auf der Tagesordnung.

Es ist bewundernswert, dass unter diesen Umständen im Jahre 1946 wenigstens die Dachgeschosse von Häusern in der Lothringer und der Herbsleber Straße ausgebaut werden konnten.

Ein Staat, der im Prinzip nicht existierte, war in dieser Zeit nicht in der Lage die Wohnungssituation zu verbessern. Es musste auf Selbsthilfe orientiert werden. Zunächst hielt man im Interesse der Konzentration der Kräfte einige organisatorische Veränderungen im Aufbau der Genossenschaft für erforderlich. So wurde am 28. April 1946 die "Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha" gegründet. Im Januar 1948 fasste man den Beschluss, den Wohnungshilfeverein mit der Wiederaufbau-Genossenschaft zu verschmelzen. Es entstand im April 1948 die "Wohnungshilfe- und Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha GmbH".

Die Regierung der inzwischen gegründeten DDR beschloss am 10. Dezember 1953 die "Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften". Das war die Grundlage für die Bildung von Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften (AWG).



Genossenschaftler beim Arbeitseinsatz  
Foto: Martin Karstedt

1954 gründete man die AWG "Frieden", "Einheit" und "Reichsbahn", ihnen folgte 1957 die AWG "Deutsche Post".

Wie im 19. Jahrhundert war die Genossenschaft ohne Förderung nicht existenzfähig. Diese Aufgabe mussten so genannte Trägerbetriebe übernehmen.

Im Dezember 1958 wurde die "Wohnungshilfe- und Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha" in die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft "Zukunft" umgewandelt.

Das Baugeschehen vollzog sich in der Frühzeit der AWG mit einem sehr hohen Anteil an Eigenleistungen. Die Bereitschaft zur Selbsthilfe war außerordentlich groß, da viele den sehnlichen Wunsch hatten, der unerträglichen Wohnsituation zu entinnen. Manche, für die Hacke, Schaufel und Spaten bisher unbekannte Instrumente waren, lernten damit Fundamente zu schachten. Thüringer, Ostpreußen, Schlesier und Sudetendeutsche, die sonst nicht immer gut aufeinander zu sprechen waren, arbeiteten zusammen, halfen einander und freuten sich gemeinsam auf die neue Woh-

nung. Gegenseitige Vorurteile wurden abgebaut, es entwickelte sich in der Wohnungsbaugenossenschaft ein Gemeinschaftsgefühl. So begann sich auf elegante Weise, ganz nebenbei, ein gesellschaftliches Problem zu lösen.

Genossenschaftler, die diese Zeit miterlebt und gestaltet haben, zählen heute noch zu den treuesten und aktivsten Mitgliedern.

Im Bereich unserer Genossenschaft wurden damals beachtliche Leistungen vollbracht. Es entstanden Wohnungen in der Straße der Einheit, Brunnenstraße, Kantstraße und in der Carl-von-Ossietzky-Straße.

Am 2. Oktober 1973 wurde durch die SED ein Wohnungsbauprogramm beschlossen. Es stellte das Ziel bis zum Jahre 1990 die Wohnungsfrage als soziales Problem zu lösen. Für die DDR bedeutete das, dass ca. 3 Millionen Wohnungen geschaffen werden sollten. Da dieses Ziel, die finanziellen Möglichkeiten der DDR Wirtschaft überforderte, konzentrierte man sich auf Neubauten. Diese wurden vorwiegend auf der grünen Wiese, ohne Rücksicht auf städtebauliche Bedürfnisse, errichtet. Die Gebäude wurden fabrikmäßig in Plattenbauweise errichtet. Es entstanden die bekannten uniformen Wohnkomplexe, die auch das Stadtbild von Gotha heute noch belasten.

Trotzdem muss man zurückblickend bekennen, dass jeder Wohnungssuchende froh war, wenn er das Glück hatte eine solche Wohnung, vielleicht sogar mit Zentralheizung, zu bekommen.

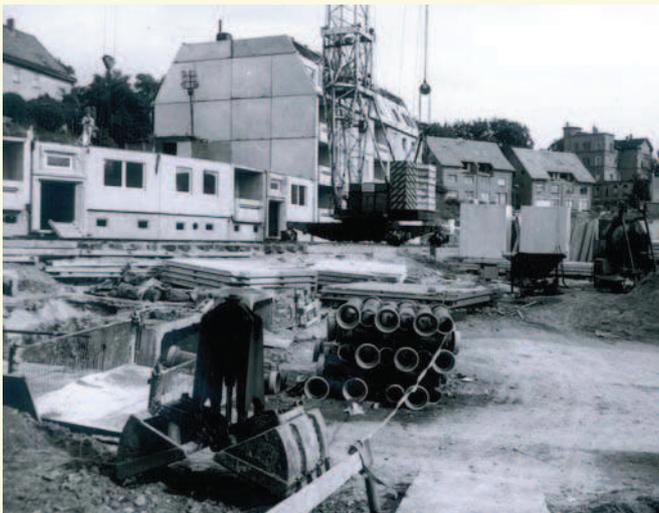
In dieser Periode wurden die Wohnkomplexe in der Innenstadt, in Gotha - West und Siebleben errichtet. Der letzte Wohnblock wurde 1990 in Siebleben fertig gestellt.

Durch die Entwicklung des Wohnungsbaues zur fabrikmäßigen Bauweise ging der Anteil der Selbsthilfeleistung der Genossenschaftler zurück. Die Häuser wurden von spezialisierten Baufirmen errichtet. Die Wohnungsbaugenossenschaft hatte keinen Einfluss mehr auf die Planung des Wohnungsbaues. Diese Funktion war Bestandteil der zentralen staatlichen Planung geworden. Wohnungen wurden den Genossenschaften je nach volkswirtschaftlicher Bedeutung der Trägerbetriebe zugeteilt. Wohnungskommissionen der Betriebe übernahmen die Zuteilung an die Wohnungssuchenden. Das Genossenschaftsprinzip wurde der volkswirtschaftlichen Notwendigkeit geopfert, was volkswirtschaftlich notwendig war, bestimmten Partei und Staat.

Mit der Rationalisierung des Wohnungsbaues zentralisierte man 1977 die 4 AWG'en durch Verschmelzung zur AWG "Fortschritt". Im Jahre 1986 wurde die "Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft" an die AWG "Fortschritt" angeschlossen.

Durch die Wiedervereinigung im Jahre 1990 veränderte sich die Situation in der Wohnungsbaugenossenschaft schlagartig. Wie alle anderen Bereiche der Industrie und des gesellschaftlichen Lebens waren wir gezwungen uns auf das Wirtschaftssystem der Bundesrepublik umzustellen.

Das Genossenschaftsgesetz und die während der Teilung Deutschlands im Westen entstandenen Instrumentarien wurden zur Basis aller Wohnungsbaugenossenschaften. Hinzu kamen die im Einigungsvertrag beschlossenen Regelungen, sowie das Altschuldenhilfegesetz. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass das System der Bundesrepublik kein abgeschlossenes statisches Gebilde darstellte, sondern sich durch Prozesse, wie die beginnende Globalisierung, die Vorbereitung der Einigung Europas usw. selbst dynamisch weiterentwickelte.



Wohnungsbau am Berg im Juli 1988  
Foto: Ernst Prause

Tief greifende Veränderungen mussten auch in unserer Genossenschaft in kürzester Zeit bewältigt werden. Das war in Gotha, wie in anderen Genossenschaften im Osten, anfangs von erheblichen Turbulenzen begleitet. Kein Wunder, dass sich auch personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat notwendig machten. Trotzdem kann man heute insgesamt feststellen, dass die Umstellung von einer Genossenschaft nach dem Muster der DDR auf eine Genossenschaft nach den Prinzipien der Marktwirtschaft auf Grundlage des Genossenschaftsgesetzes erfolgreich bewältigt wurde.

Die Umgestaltung unserer Wohnungsbaugenossenschaft nach der Wiedervereinigung vollzog sich in mehreren Etappen.  
Am 26. März 1992 erfolgte die Umwandlung der AWG

"Fortschritt" in die "Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G." Sie wurde Mitglied des "Verbandes Thüringer Wohnungswirtschaft", der die Entwicklung in die Marktwirtschaft beratend begleitete. Auf Grundlage des Genossenschaftsgesetzes wurde eine Satzung unter breiter Mitwirkung der Mitglieder erarbeitet und beschlossen. Es musste die Grundmietenverordnung durchgesetzt und die Betriebskostenabrechnung eingeführt werden. Mit Inanspruchnahme der Altschuldenhilferegelung war es erforderlich einen Teil des Wohnungsbestandes zu privatisieren.

In den 90er-Jahren wurden bei Inanspruchnahme von Fördermitteln große Teile des Wohnungsbestandes komplex modernisiert. Die Wohnverhältnisse vieler Genossenschaftler verbesserten sich dadurch erheblich.

Im Jahre 1995 ergab sich erstmals in der Geschichte unserer Wohnungsbaugenossenschaft ein struktureller Leerstand von Wohnungen. Um diese Tendenz zu stoppen wurden weitere Projekte der komplexen Sanierungen in Angriff genommen.

Modernisierung auf höherem Niveau in Verbindung mit teilweise Rückbau sind in der Fritzelsgasse und der Bohnstedtstraße geplant. Hierbei und bei der Umgestaltung mit Abriss in Gotha-West ist die gute Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Gotha besonders hervorzuheben.

Trotz aller Anstrengungen wuchs der Leerstand stetig weiter. Er erreichte Mitte des Jahres 2003 einen Höchststand von 31,07 %. Das stellt eine die Existenz bedrohende Größenordnung dar.

Die Ursachen für die Fluktuation sind insbesondere in der demographischen Entwicklung und in der Abwanderung durch Arbeitslosigkeit zu suchen. Diese bedrohliche Entwicklung veranlassten Vorstand und Aufsichtsrat konkrete Maßnahmen zur Sanierung einzuleiten. Durch zahlreiche Marketingaktivitäten und Abriss einzelner Häuser war es möglich den Leerstand bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf 14,3 % zu reduzieren. Bereits eingeleitete Maßnahmen garantieren, dass der Leerstand auf ca. 8 % gesenkt wird.

Die bereits erwähnte enge Zusammenarbeit mit den Herren Bürgermeister Exner und Amtsleiter Adlich sowie die mit der Stadtentwicklung koordinierte Planung von noch zu realisierenden Sanierungs-, Abriss- bzw. Rückbauobjekten gibt uns Sicherheit bei der Durchsetzung der geplanten Objekte. Diese Arbeitsweise trägt dazu bei, in unseren Wohngebieten eine tadellose Infrastruktur zu schaffen und damit die Wohnqualität auch außerhalb der Wohnungen zu verbessern.

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Thüringen sagen voraus, dass sich die Zahl der Bewohner bis 2050 um ca. ein Drittel reduzieren wird.



Pessimisten könnten daraus schlussfolgern, dass das Prinzip der Wohnungsbaugenossenschaften nicht mehr zeitgemäß sei, da keine Wohnungsnot mehr zu verzeichnen ist.

Als Realisten erkennen wir jedoch, dass gerade in Zeiten zunehmender sozialer Kälte, in denen noch nicht abzusehen ist, welche Auswirkungen eine zügellose Globalisierung noch mit sich bringen wird, der Bedarf an Sicherheit und Geborgenheit wächst. Wer kann diese Qualität besser bieten als eine Genossenschaft, wie unsere WBG e.G.

- Mit dem Gut Wohnung wird nicht spekuliert oder versucht höchst mögliche Gewinne zu erzielen und abzuschöpfen.
- Mit dem Nutzer einer Wohnung, dem Genossenschaftler, schließt die WBG Dauernutzungsverträge ab, die Wohnung kann ihm nicht gekündigt werden, solange er sich nach den Regeln der Genossenschaft verhält.
- Kein Eigentümer kann mit Eigenbedarfsklage drohen, da der Nutzer Miteigentümer der Genossenschaft ist.
- Vor Grundstücksspekulanten sind die Nutzer geschützt durch das genossenschaftliche Eigentum, an dem sie beteiligt sind.
- Als Genossenschaftler hat der Nutzer auf demokratische Weise Einfluss auf die Geschäftspolitik über die von ihm gewählten Vertreter und den Aufsichtsrat.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft konnte 110 Jahre bestehen, weil sie in der Lage war, sich an die wechselnden Bedingungen anzupassen. Sie hat eine sichere Perspektive, weil das auch Heute so ist und in Zukunft so sein wird.

Der Vorstand hat in Verbindung mit dem Aufsichtsrat klare Vorstellungen über die Strategie entwickelt. Diese betreffen nicht nur die genannten Aspekte der Sicherheit und Geborgenheit sondern vor allem die Wohnqualität innerhalb der Wohnung, im Wohnumfeld und in Bezug auf die Nachbarschaft. Das soll nicht nur zeitlich begrenzt, sondern möglichst ein Leben lang gelten, z.B. durch Einrichtung individueller Lösungen für unterschiedliche Lebenslagen. Vor kurzem haben

wir beispielsweise einen Seniorenbeirat gebildet, der sich mit den besonderen Bedingungen des Wohnens im Alter beschäftigt.

Wohnungsgenossenschaften sind auch Wirtschaftsunternehmen, die wirtschaftlich leistungsfähig sein müssen, um überlebens- und wettbewerbsfähig sein zu können. Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. hat auch in dieser Beziehung bedeutende Aufgaben zu lösen. Wir sind überzeugt, dass hierfür die Voraussetzungen geschaffen wurden, nicht nur bei der Beherrschung der gegenwärtigen Situation, sondern auch bei der Entwicklung von Konzepten für die künftige Entwicklung. Die letzten Prüfungsergebnisse haben uns bestätigt, dass wir auf dem richtigen Wege sind. Die Kompetenz und das Engagement unserer Genossenschaftler, des Vorstandes und der Mitarbeiter gibt uns die Sicherheit, dass unsere Wohnungsbaugenossenschaft weiterhin bestehen und sich zum Wohle unserer Mitglieder entwickeln wird.

### **Liebe Genossenschaftler, sehr geehrte Gäste,**

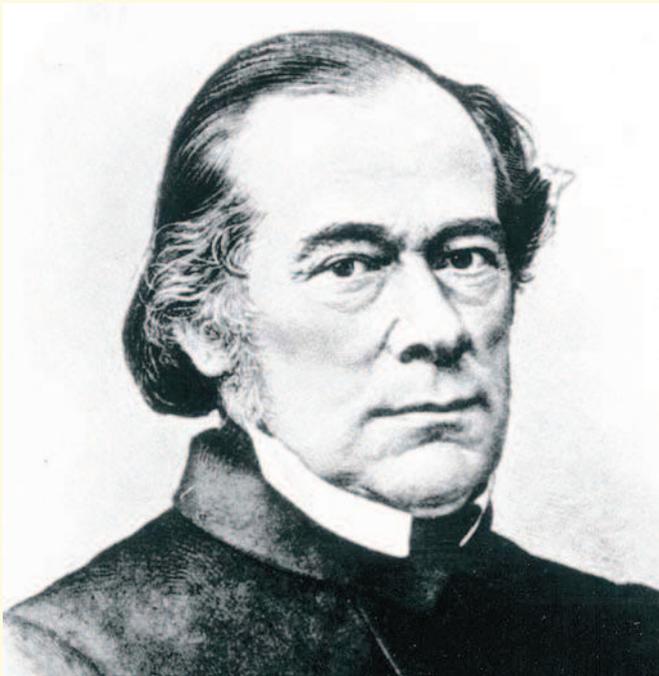
lassen sie uns anlässlich des 110-jährigen Jubiläums unserer Genossenschaft die Gründer und all die vielen Menschen, die unter teilweise schweren Bedingungen ihr Werk erfolgreich fortsetzten, besonders würdigen. Uns ist bewusst, allein hätten wir in unserer bewegten Zeit die Existenz unserer Genossenschaft schwerlich sichern können. Auch wäre die Schaffung von Grundlagen für die sichere und erfolgreiche künftige Entwicklung für einen Alleingang zu gewaltig gewesen. Deshalb gilt all denen unser Dank, die uns unterstützt, beraten und geholfen haben. Besonders erwähnen möchten wir den Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft, unter Leitung des Vorstandsvorsitzenden und Verbandsdirektor des vtw Norbert Nareyke, den Bürgermeister Klaus Exner und den Amtsleiter Stadtplanungsamt Roland Adlich sowie den Abteilungsleiter des Ministeriums für Bauen und Verkehr Olaf Langlotz.

Für die gute Zusammenarbeit danken wir den Geschäftsführern der Fernwärmestadtwerke Gotha GmbH Eckard Fuchs, der Stadtwerke Gotha GmbH Norbert Kaschek, der Stadtwirtschaft Gotha GmbH Manfred Jacob, dem Regionaldirektor der Aareon Deutschland GmbH Steffen Beutler und den Kreditgebenden Banken für Ihre Unterstützung. Nicht zuletzt gilt unser Dank auch den Gothaer Handwerksbetrieben für die zuverlässige und korrekte Unterstützung bei Reparaturen und Instandsetzung.

Und Ihnen, liebe Zuhörer, danke ich für Ihre geduldige Aufmerksamkeit

## Wohnen bei Genossenschaften - eine Erfolgsgeschichte

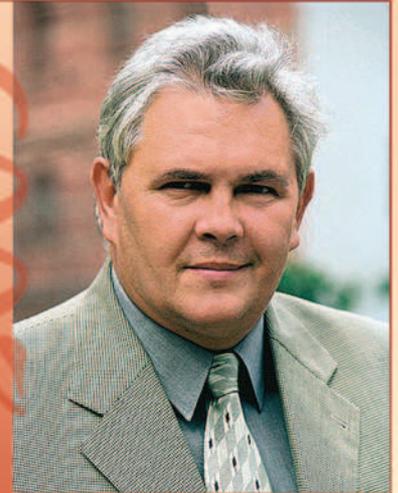
Als vor rund 150 Jahren die Pioniere des genossenschaftlichen Wohnens, allen voran Victor Aimé Huber, sich erstmals damit beschäftigten, Gemeinschaftssinn und gemeinschaftliche Verantwortung zur Idee des genossenschaftlichen Wohnens zu formen, war nicht erkennbar, welche eine erfolgreiche Entwicklung sie nehmen würde.



Victor Aimé Huber

In der Mitte des 19. Jahrhunderts, als die fortschreitende Industrialisierung in Deutschland auch zu den negativen Entwicklungen einer Verelendung des Proletariats führte, als die industriellen Standorte von Wohnungsknappheit und unwürdigen Wohnverhältnissen geprägt waren, entwickelte sich eine Lösung für viele der betroffenen Menschen, sich alle zusammen zu tun, um ihre Ziele und Wünsche vom Wohnen zu realisieren. Diese Selbsthilfevereine, die sich in rascher Folge gründeten, gingen quer durch alle Schichten der Bevölkerung. Vom Beamtenbauverein bis zur Genossenschaft für Arbeiter und Angestellte. Einer dieser Selbsthilfevereine war der 1895 gegründete "Gothaer Verein zu Wohnungshilfe", welcher die historische Wurzel der heutigen Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. in ihrer 110-jährigen, wechselvollen und letztendlich erfolgreichen Geschichte bildet.

*"Der Verein erstrebt die Verbesserung der Wohnverhältnisse der ärmeren Klassen in hiesiger Stadt, und zwar auf jedem nach Zeit und Örtlichkeit geeignet er-*



Norbert Nareyke  
Verbandsdirektor

*scheinenden Wege"* - der in der Gründungssatzung verankerte Vereinszweck macht deutlich, mit welchem Ernst und welcher Energie sich die Gründerväter den brennenden sozialen und ökonomischen Problem der Zeit stellten.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts "schossen" dann Genossenschaften wie "Pilze aus dem Boden". Gutes und sicheres Wohnen erlangte so erstmals realistische Bedeutung. Nichts wurde dem Zufall oder der Willkür von Hauseigentümern überlassen. "Ein Stück von dieser Genossenschaft gehört mir!" - diese Maxime eines Eigentümerbewusstseins galt damals wie heute. Dies war natürlich auch damit verbunden, sich mit einzubringen in die Genossenschaft, einen eigenen finanziellen oder anderen Beitrag zu leisten, z. B. durch Arbeitsleistungen sich verantwortungsbewusst mit der überlassenen Wohnung zu verhalten, das Eigentum zu schützen und zu erhalten. Schmucke Häuser, gepflegte Wohnanlagen prägten auch damals schnell das Bild vom genossenschaftlichen Wohnen.

Der Erste Weltkrieg stoppte die Erfolgsstory der Genossenschaften. Aber bereits Anfang der 20er-Jahre, als Inflation und politische Wirren die Suche der Menschen nach Geborgenheit und Zuverlässigkeit aufkommen ließen, standen viele Neugründungen von Genossenschaften auf der Tagesordnung.

Die Zeit des Nationalsozialismus führte auch bei Genossenschaften zu einer Gleichschaltung im Sinne der damaligen Machthaber. Nur ganz bescheiden konnten sich die genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung bewahren.

In Folge des Zweiten Weltkrieges waren auch viele genossenschaftliche Wohnungen zerstört. Die allgemeine



Wohnungsnot führte in beiden Teilen Deutschlands zu einem Wohnungsbauprogramm, bei dem auch Genossenschaften eine besondere Bedeutung erlangten. Das soziale Wohnungsbauprogramm in der alten Bundesrepublik führte zu Hunderttausenden neuer genossenschaftlicher Wohnungen, vor allen Dingen in den 50er- und 60er-Jahren.

Das Gemeinnützige Wohnungswesen ist eine der Erfolgsgeschichten für Genossenschaften in der Bundesrepublik. In der damaligen DDR verlief die Entwicklung etwas anders. Der Anspruch des Staates, alles regeln zu wollen, führte dazu, dass auch die bestehenden Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften misstrauisch beobachtet und kaum in den Wohnungsneubau einbezogen wurden. Als man feststellte, dass ohne die Eigeninitiative der Bürger nichts zu gewinnen war, wurde 1953 die "Verordnung über die Arbeiterwohnungsbau-Genossenschaften" beschlossen, in deren Folge ab 1954 viele Arbeiterwohnungsbau-Genossenschaften gegründet wurden.

In engem Zusammenwirken mit den damaligen Trägerbetrieben wurde der Wohnungsbau angekurbelt, so dass die Arbeiter und Angestellten nunmehr eine klare Perspektive zum Wohnen hatten. Die so genannte "Muskelhypothek" in Form von manuellen Arbeitsleistungen war damals etwas Selbstverständliches und stärkte durchaus das Bewusstsein: Es handelt sich um meine eigene Wohnung!

Von den 70er-Jahren bis zur Wende war genossenschaftliches Bauen eine der Hauptsäulen überhaupt, um das anspruchsvolle Programm verwirklichen zu wollen, dass jeder Bürger ausreichend Wohnraum erhält. Dieses Ziel ist heute längst erreicht. Die politische Wende mit all ihren Auswirkungen hat dazu geführt, dass wir heute nicht mehr von einem Wohnungs-

mangel, sondern von einem Überangebot an Wohnungen sprechen müssen.

1990 gab es allein in Thüringen noch einen Fehlbestand von 105.000 Wohnungen. Heute - 15 Jahre später - haben wir in gleicher Größenordnung einen Leerstand zu verzeichnen.

Der Stadtbau Ost soll in seiner Kombination von Rückbau, Umbau und Aufwertung zukunftsfähige Wohnimmobilien gestalten. Mit einem Weniger an nicht benötigten Wohnungen ein Mehr für die Menschen zu erreichen, ist eine anspruchsvolle Zielsetzung, der sich die Thüringer Wohnungsunternehmen und darunter über 130 Wohnungsgenossenschaften verpflichtet fühlen.

Die Verantwortung, auch in Zukunft gutes und sicheres Wohnungen zu garantieren, ist das prägende Leitbild genossenschaftlichen Wohnens überhaupt. Genossenschaftliches Wohnen ist generationsübergreifendes Wohnen. Altengerechtes und barrierefreies Wohnen sind genauso wie familienfreundliches und junges Wohnen Zielsetzungen unserer Arbeit.



Schlüsselübergabe durch den WD des RAW in der Brunnenstraße 39 (AWG "Reichsbahn")  
Foto: Horst Junker

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. ist beispielgebend für viele andere Genossenschaften in Thüringen. Trotz oder gerade weil sie auf eine 110-jährige Tradition zurückblicken kann, ist sie auch heute noch ein innovatives und zukunftsorientiertes Unternehmen. Allen Mitgliedern, den Genossenschaftsvertretern, dem Aufsichtsrat, Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern daher ein herzliches Dankeschön für die geleistete Arbeit! Ich bin sicher, dass die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. auch in den nächsten Jahren ihre gute und eindrucksvolle Entwicklung fortsetzen wird.

Norbert Nareyke  
Verbandsdirektor

# KLAUS EXNER, BÜRGERMEISTER

**Sehr geehrter Herr Dr. Bender,  
Sehr geehrte Frau Backhaus,  
Sehr geehrter Herr AR-Vorsitzender Vogel,  
Sehr geehrter Herr Langlotz vom TMBV,  
Sehr geehrter Herr Nareyke vom Verband  
Thüringer Wohnungswirtschaft,  
Sehr geehrte Damen und Herren der Fraktionen im  
Gothaer Stadtrat,  
Sehr geehrte Damen und Herren,**

Vor nunmehr 110 Jahren trafen sich honorige Bürger dieser Stadt um am 5. Februar 1895 den "Gothaer Verein zu Wohnungshilfe" zu gründen.

Arwed Emminghaus, welcher diese Bürger eingeladen hatte, ließ sich bei der Gründung des Vereins von seinem sozialen Engagement leiten. Er erkannte als Generaldirektor der Gothaer Lebensversicherungsbank die Wohnungsnot seiner Gothaer Mitbürger und griff den Genossenschaftsgedanken auf, um bezahlbaren Wohnraum für Arbeiter und Angestellte zu schaffen.

Die Gründerjahre hatten mit den Milliarden aus der französischen Kriegsentschädigung neben einer rasanten Entwicklung des Städtebaus auch übertriebene Spekulationen hervorgerufen infolge dessen ein Kurssturz unausweichlich blieb und eine Vielzahl von Gründungen zusammenbrachen.

Das "Wilhelminische Zeitalter" begann. Neben der alten Machtelite gehörte nun auch die überwiegende Mehrheit des durch Wirtschaftswachstum und industrielle Entwicklung zum Wohlstand gelangten Bürgertums zur neuen Machtelite.

Einen Aufstieg ohnegleichen hatte das Deutsche Reich seit seiner Gründung vollzogen.

Die Städte entwickelten sich weiter und expandierten nach außen. Die deutsche Bevölkerung steigt zwischen 1815 und 1914 von 22 auf 67 Millionen Einwohner!

Die Wohnflächen breiten sich "breiartig" um die bestehenden Siedlungskerne aus und führen im Weichbild der Städte zur zunehmenden Zersiedlung der Landschaft.

Ungebremstes Wachstum, unterbrochen durch den 1. Weltkrieg und der darauf folgenden Weltwirtschaftskrise, auch auf dem Wohnungsmarkt. Aber auch Wohnungselend in Mietskasernen und Hinterhöfen.

Der Genossenschaftsgedanke hat zwar viele große Wohnanlagen in Deutschland entstehen lassen, doch ist mir kein Beispiel einer Mietskaserne bekannt geworden. Der genossenschaftliche Wohnungsbau als



Klaus Exner  
Bürgermeister

gewerbliche Einrichtung blieb bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges immer dem Gedanken seiner Gründerväter Schulze-Delitzsch und Raiffeisen treu.

Die Teilung Deutschlands 1945 brachte zunächst ungeheuren Aufbauwillen in beiden Teilen des geteilten Vaterlandes.

Galt es doch die zerstörten Städte und Dörfer wieder aufzubauen, Wohnraum zu schaffen, auch für die Vertriebenen aus Schlesien, dem Sudetenland und aus Ostpreußen. Auch im Osten Deutschlands standen diese Probleme, doch mit erheblich größeren Schwierigkeiten verbunden. Der Genossenschaftsgedanke wurde recht bald reglementiert.

In der DDR waren Genossenschaften Träger der 2. Form sozialistischen Eigentums, des "genossenschaftlichen Gemeineigentums werktätiger Kollektive", so stand es im Artikel 10 der Verfassung. Sie galten also als freiwillige Zusammenschlüsse wirtschaftlicher Zwecke - die Arbeiterwohnungsbau-Genossenschaften (AWG) waren somit installiert und der eigentliche Genossenschaftsgedanke auf eine Personengruppe reduziert, den Arbeitern.

Im Wohnungsbauprogramm der DDR spielten die Genossenschaften durchaus eine starke Rolle, zumindest nach meinen Recherchen in Gotha: Die AWG'en, so wurde mir berichtet, waren aktiver als die KWV. Nach der Zusammenlegung der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft "Zukunft" mit der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft "Fortschritt" im Jahre 1986 entstand ein Wohnungsbauunternehmen mit erheblichem Wohnungsbestand und Wohnungszuwachs.

Der Bedarf war scheinbar da. Die Bevölkerung der DDR, so auch in Gotha, wollte überwiegend in die Platte: Zentralheizung, Warmwasser und Spülklosett.



Bau der Häuser in der Kantstraße  
AWG "Deutsche Post"  
Foto: Martin Karstedt



Bau der Häuser in der Kantstraße  
AWG "Deutsche Post"  
Foto: Martin Karstedt

Errungenschaften des Sozialismus!

Die Altbausubstanz jedoch wurde sträflich vernachlässigt bzw. abgerissen.

Es entstanden Doppelstädte, DDR-Entwicklungsstädte (z.B. Gotha) und Altbaustädte. So zu lesen im Bericht der Expertenkommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern" vom November 2000.

Diesem Bericht folgte eine koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Keine Einrichtung in Folge der Einheit Deutschlands, denn seit urdenklichen Zeiten bedient sich der Staat der Bevölkerungsstatistik, um aus Erhebungen Entscheidungshilfen für das öffentliche Handeln zu gewinnen.

Die "Schätzung" des Kaisers Augustus im Weihnachtsevangelium nach Lukas ist wohl die bekannteste historische Volkszählung.

Aber keine dieser Erhebungen oder Volkszählungen waren so niederschmetternd, obwohl vorauszusehen, wie die 9. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.

Irgendwann, meine Damen und Herren, an einem nicht näher bestimmten Tag Anfang der 1970er Jahre, kam es in Deutschland unbemerkt zu einem Ereignis von großer Tragweite: Die durchschnittliche Kinderzahl je Frau sank unter den Wert von 2,1. So viele Kinder sind nötig, um den Bestand einer Bevölkerung stabil zu halten.

Deutschland ist im internationalen Maßstab nicht die einzige Nation mit demographischen Problemen. Die Durchschnittszahl liegt in allen Industrienationen unter 2,1, in Deutschland mittlerweile unter 1,4.

Diese gesellschaftlichen Umbrüche, meine Damen und Herren, lassen sich nicht einfach umdrehen!

Der Aufschrei aus Politik und Gesellschaft blieb und bleibt aus. Die Deutschen mögen das Problem erkannt haben. Dass die Bevölkerungszahl unvermindert sinkt, ist jedoch nicht angekommen.

Deutschland insgesamt befindet sich in einem demographischen Dilemma, auf das es bis heute weder mit Steuerungszielen noch mit Steuerungsinstrumenten antworten kann. Wenn eine Gesellschaft überleben will, braucht sie einen entsprechenden Altersaufbau, und der ist in Deutschland instabil. Daran schuld sind nicht mehr die beiden Weltkriege im 20. Jahrhundert, sondern der anhaltende Geburtenrückgang in den letzten Jahrzehnten. Aus dem "Lebensbaum" in Form einer Glocke oder einer ägyptischen Pyramide mit breiter Basis wird ein auf schmalen Stiel stehender Pilz oder ein "Koloss auf tönernen Füßen".

Jahrgänge im gebärfähigen Alter und eine dramatische

Verschiebung der Proportionen zwischen den Erwerbsfähigen einerseits und den davon sozial abhängigen Jahrgängen der Kinder und Jugendlichen und denjenigen des Rentenalters andererseits.

Die Bevölkerungszahl in den neuen Bundesländern schrumpft schneller als in den alten Ländern bzw. der Bundesrepublik Deutschland insgesamt. Die Gründe dafür liegen neben dem demographischen Rückgang in anhaltenden bzw. seit etwa 1997/98 wieder angewachsenen Abwanderungen nach West-, insbesondere Südwestdeutschland sowie den dafür verantwortlichen unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklungen in Ost und West.

Seit 1999/2000 ist bekannt, dass in Ostdeutschland insgesamt etwa 1,3 Millionen Wohnungen leer stehen, davon mindestens zwei Drittel in den 140 Städten mit mehr als 15.000 Einwohnern. Der Abbau des Leerstandes wird sich jeweils unterschiedlich vollziehen, und zwar in Abhängigkeit von den Anteilen der unterschiedlichen Gebäudetypen und deren Präferenzierung, der Zukunftsfähigkeit der Stadt und ihren wirtschaftlichen Entwicklungschancen und den sich abzeichnenden sozialen Differenzierungsprozessen.

Klingt gewaltig, aber:

Damit diese Entwicklung nicht zum strukturellen Zusammenbruch der ostdeutschen Städte und damit zu einer dauerhaften wirtschaftlichen und sozialen Spaltung Deutschlands führt, ist es notwendig,

- diese Entwicklung in ihren Zusammenhängen wahrzunehmen und die sich daraus ergebenden Konsequenzen sachlich und vorbehaltlos zu erkennen,
- die auftretenden Schrumpfungsprozesse zugleich als Chance für die mittel- und langfristige Stadt- und Regionalentwicklung zu begreifen,
- unverzüglich mit entsprechend wirksamen Strategien im politischen, wirtschaftlichen und sozialen Raum zu beginnen.

Ergo: Abkehr vom Wachsen unserer Städte zum Umbau unserer Städte.

Das Programm heißt: Stadtumbau-Ost.

Das Wort vom Paradigmenwechsel geistert bereits seit längerem in der fachlichen Literatur herum. Jede kleine Veränderung ist plötzlich ein Paradigmenwechsel. Stadtumbau-Ost ist aber wirklich einer. Denn hier geht es darum, dass die Grenzen des Wachstums überschritten sind und unser Denkmodell vom "Schneller -



Küche in der Brunnenstraße 39  
Foto: Horst Junker



1. Vollversammlung, Diskussion  
in der Südstr. 15  
(AWG "Reichsbahn")  
Foto: Horst Junker

Höher - Weiter" nicht mehr greift. Schrumpfung wird zum zukünftigen Alltag unserer Gesellschaft gehören. Leider ist es nicht so einfach, dass sich unsere Gesellschaft nun auf einem niedrigeren Bevölkerungsniveau einfinden muss. Es gibt Wachstumsregionen in Deutschland wie überall auf der Welt. Diese wird es weiter geben und sie werden meist weiter wachsen. Es wird Gebiete mit Wohnungsnot und Arbeitskräftemangel geben. Dies beschleunigt aber nur den Niedergang der nicht mitwachsenden Regionen.

Wir haben es beim Stadtumbau-Ost nicht einfach mit einer Krise des Immobilienkapitals der Wohnungswirtschaft zu tun, sondern mit einer Krise in der Entwicklung der Arbeitsplätze und damit ganzer Regionen. In der Konkurrenz der Märkte ist Ostdeutschland nur in wenigen Gebieten konkurrenzfähig. Solange es keine neuen Wertschöpfungsketten gibt, solange wird der Exodus weitergehen! Die Abwanderung wird fortschreiten, bis sie ein Niveau erreicht hat, auf dem die regionalen Märkte zur Sicherung der Existenz ausreichen.



Postkarte der Neubauten in der Romillystraße  
(AWG "Deutsche Post")  
Foto: Günter Kirchner

### Was also tun?

Wir müssen dem Denken eine Chance geben, dem Umdenken und dem Neudenken. Ganz im Gegenteil zu der Aussage von Walter Tröger, dem abgewählten Präsidenten des NOK der gesagt hat: "Wer Visionen hat, der gehört zum Arzt". Wir müssen wegkommen von der engstirnigen und provinziellen Betrachtung unserer lokalen und regionalen Probleme. Wir müssen begreifen, dass sie Ausdruck einer veränderten Wirtschaftssituation in einer globalisierten Welt sind. Wir brauchen Visionen und wir brauchen realistische Einschätzungen, wir brauchen Pragmatik, aber auch Utopien. Dazu müssen wir alle gesellschaftlichen Gruppen aktivieren. Wir müssen verdeutlichen, dass das, was wir als Problem des Stadtumbau-Ost sehen, nur der regionale Ausdruck eines sich in einem unglaublichen Tempo entwickelnden Strukturwandels in Deutschland und Europa ist. Wer darauf nicht reagiert, wird auch in anderen Regionen Deutschlands ähnlichen sich entwickelnden Problemen nicht Herr werden. Die Frage gilt es noch mal zu stellen, sehen wir das

Problem wirklich? Ein paar Zahlen: Wir haben inzwischen 1,3 Mio. leerstehender Wohnungen in Ostdeutschland. Mit den Mitteln aus dem Programm Stadtumbau-Ost kann bis 2009 der Abriss von 350 000 erfolgen. Das heißt von 25 % der jetzt leerstehenden Wohnungen! Selbst wenn der Exodus nicht weiter geht, und es spricht nichts dafür, dass er plötzlich wieder aufhört, dann haben wir 2009 immer noch über 1 Mio. leerstehender Wohnungen.

Die jetzigen Konzepte beschäftigen sich mit den 25 %. Wir müssen uns aber dringend mit 100 oder 125 % beschäftigen. Und sehen, was dann von unseren Städten und Stadtstrukturen übrig bleibt.

Wir werden in Gotha bis 2010 ca. 5.000 Wohnungen leer stehen haben. Dies entspricht in etwa 18 % des Wohnungsbestandes.

So die Prognosen aus dem Stadtentwicklungskonzept 2003. Das bedeutet, die Einwohnerzahl Gothas wird von 54.387 Einwohnern im Jahre 1991 auf 43.900 Einwohner im Jahre 2020 sinken.

Das sind 19,3 % Einwohnerrückgang und es ist keine Trendwende in Sicht.

Die Wohnungsbaugenossenschaft hat sich in vorbildlicher Weise den Problemen des Stadtumbaus gestellt. Die von ihr entwickelten Ideen und Konzepte sind prägend in das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Gotha eingeflossen.

Abriss der Wohnblöcke  
"An der Goth 1-7"  
Foto: Archiv WBG



An dieser Stelle nochmals meinen herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit, Ihnen Herr Dr. Bender und Ihren Mitstreitern.

Wir müssen das bestehende Stadtentwicklungskonzept fortentwickeln und regelmäßig prüfen und anpassen. Wir müssen das Konzept in einen regionalen Verbund setzen. Wir müssen prüfen, welche Entwicklungspotentiale in welchem Maß realistisch sind.

Das Problem ist, dass es sich im Osten Deutschlands nicht um einen Schrumpfungsprozess der einen oder anderen Stadt handelt, sondern um einen regionalen, bundesländerübergreifenden Schrumpfungsprozess. Das bedeutet auch, dass wir lernen müssen, über unsere provinziellen städtischen Grenzen hinaus zu blicken und die Regionen zu betrachten. Der Schrumpfungsprozess muss als Teil der globalen Entwicklung und der Landesentwicklung betrachtet werden und Maßnahmen müssen darauf Rücksicht nehmen. Ein Stadtumbau, der in den städtischen Grenzen verharrt, wird kein Problem lösen können. Die ausschließliche Betrachtung der Stadt bzw. der Stadtteile und der hier agierenden Wohnungswirtschaft greift zu kurz. Es geht um großräumige wirtschaftliche Veränderungen, die bereits weit in unser gesellschaftliches Sein eingegriffen haben. Das bedeutet nicht, dass wir ohnmächtig in die Zukunft sehen, sondern dass wir die Realität annehmen und auf dieser Basis unsere Konzepte und Maßnahmen entwickeln.

Mein Fazit zum Schluss:

Die Phase der Stadtreparatur ist zu Ende, die Etappe



des Stadtumbaus hat begonnen. Die Zeichen der Zeit stehen nicht mehr auf Wachstum, sondern auf Gesundheitschumpfen. Wohnungs- und Städtebaufördermittel werden nur noch in Abhängigkeit von in sich schlüssigen integrierten Stadtentwicklungskonzepten vergeben werden können.

Dazu sind Leitbilder nötig:

"Residenzstadt Gotha - LEBEN zwischen GRÜN und KULTUR".

So gesehen ist der Stadtumbau, bei allen Problemen die wir haben, eine Chance zum Aufbau neuer qualitätsvoller Wohngebiete und Stadtstrukturen.

Ein schmerzlicher Prozess - aber eine Chance!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Durchgreifende Umbau- und Sanierungsmaßnahme, Verbesserung des Wohnumfeldes  
Innenstädtischer Wohnungsbau in Plattenbauweise  
Westliche Innenstadt, Fritzelsgasse 8-26

