

In Rheinland-Pfalz ist der Kreiswohnungsverband des Rhein-Pfalz-Kreises das einzige öffentliche Wohnungsbauunternehmen auf Kreisebene

von Clemens Körner, Landrat

Der Kreiswohnungsverband des Rhein-Pfalz-Kreises kann im November 2020 seinen 100. Geburtstag feiern. Das kommunal verbundene Wohnungsunternehmen des Kreises und der Gemeinden mit seinen 1400 eigenen und 300 verwalteten gemeindeeigenen Wohnungen bietet 3.600 Mietern ein bezahlbares Dach über dem Kopf und kommt damit als kommunales Wohnungsbauunternehmen mittlerer Größe seiner vorrangigen Aufgabe der sicheren und verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung eindrucksvoll nach. In Rheinland-Pfalz ist der Kreiswohnungsverband des Rhein-Pfalz-Kreises das einzige öffentliche Wohnungsbauunternehmen auf Kreisebene.

Im Rahmen verschiedener politischer Funktionen gehöre ich seit fast vier Jahrzehnten den Gremien des Kreiswohnungsverbandes an und konnte aus verschiedenen Perspektiven an der Entwick-



lung des Verbandes mitwirken: In den Jahren 1994-2009 vertrat ich als Ortsbürgermeister von Dudenhofen die Interessen der Gemeinde gegenüber dem Kreiswohnungsverband. In dieser Zeit wurde auch die Verwaltung der gemeindeeigenen Wohnungen auf den Kreiswohnungsverband übertragen. Ab 2001 habe ich auch als Verbandsbürgermeister im Verbandsausschuss mit den Bürgermeisterkollegen an den grundlegenden Weichenstellungen im Verband mitgewirkt. Seit 2009 bin ich als Landrat auch Vorstand und oberstes Organ des Kreiswohnungsverbandes und somit an maßgeblicher Stelle an seiner Geschäftspolitik beteiligt, so etwa an der Wiederaufnahme des Neubauprogramms im Jahr 2014.

In dieser Zeit habe ich die Erfahrung gemacht, dass es, gleich welche politische Zugehörigkeit die Vertreter in den Gremien auch aufwiesen, bei

den Wohnungsfragen im Kreiswohnungsverband nie um Parteipolitik ging, sondern die Perspektive immer darauf lag, dass der Verband jenen hilft, die auf Hilfe angewiesen sind. Der Erfolg dieser Herangehensweise zeigt sich auch darin, dass sich der Mieterbestand des Kreiswohnungsverbandes dadurch auszeichnet, dass überdurchschnittlich viele Mieter schon seit Jahrzehnten bei ihm wohnen und die persönliche und engagierte Betreuung durch die Mitarbeiter des Unternehmens schätzen. Seine erfolgreiche Arbeit wird auch dadurch anerkannt, dass das Land Rheinland-Pfalz kurz vor dem 100-jährigen Jubiläum des Kreiswohnungsverbandes unser gemeinsames Wohnbaukonzept im Rhein-Pfalz-Kreis auch anderen Kreisen zur Nachahmung empfohlen hat.

Auch nach hundert Jahren seiner Existenz in der wechselvollen Geschichte Deutschlands steht der Kreiswohnungsverband des Rhein-Pfalz-Kreises weiterhin vor großen Aufgaben und Herausforderungen. So müssen der umfangreiche Wohnungsbestand ständig in einem zeitgemäßen Stand gehalten und neue Bauprojekte in Angriff genommen werden. Das Unternehmen gibt jährlich etwa fünf Millionen Euro für Sanierungen, Instandhaltungen, Reparaturen und den Neubau aus

und ist damit auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und Auftraggeber für das ortsansässige Handwerk in unserer Region.

Wie wichtig die Rolle des Kreiswohnungsverbandes für den Kreis ist, zeigt der Blick auf die gegenwärtige hiesige Wohnungssituation. Gerade in unserer Region im Umfeld städtischer Ballungsgebiete hört die Wohnungsnachfrage nicht an den Stadtgrenzen auf. Bei entsprechender Infrastruktur ziehen es viele Menschen vor, nah an ihrem Arbeitsplatz und dennoch in einer naturnahen Gemeinde zu leben. Diese Nachfrage führt letztlich dazu, dass in vielen Gemeinden im Landkreis die Mietpreisentwicklung das städtische Niveau erreicht oder bereits überschritten hat. Deshalb ist es richtig und wichtig, dass der Rhein-Pfalz-Kreis und die Gemeinden den sozialen Wohnungsbau in den zurückliegenden 100 Jahren stets als gemeinsame und überörtlich angelegte Aufgabe verstanden haben.

Ich gratuliere dem Kreiswohnungsverband zu seinem Jubiläum, danke den Mitarbeitern des Unternehmens für ihre engagierte Arbeit und hoffe, dass der Verband den eingeschlagenen erfolgreichen Weg im Rhein-Pfalz-Kreis auch in den nächsten 100 Jahren weiter verfolgen wird.

Eine Institution „sui generis“

100 Jahre Kreiswohnungsverband des Rhein-Pfalz-Kreises

von Oliver Bentz

„Es gibt größere Wohnungsbauunternehmen, aber in der Effektivität seiner Arbeit dürfte der Kreiswohnungsverband kaum von einem anderen Unternehmen übertroffen werden. Die Mitarbeiter kennen ihre Mieter, bemühen sich, realisierbare Wünsche möglichst zu erfüllen. (...) Es ist nachweisbar, dass das überschaubare Unternehmen KWV einen Vergleich mit den Giganten nicht zu scheuen braucht.“¹, schrieb 1983 der damalige Landrat Paul Schädler in einer Broschüre über den Kreiswohnungsverband (KWV).

Eine „einzigartige Einrichtung ganz eigener Art“

Was Paul Schädler vor über 25 Jahren konstatierte, hat bis heute seine Gültigkeit bewahrt. Der Kreiswohnungsverband, der in diesem Jahr sein 100jähriges Bestehen feiern kann, braucht Vergleiche nicht zu scheuen und ist als einziges öffentliches Wohnungsbauunternehmen auf Kreisebene sogar einzigartig in Rheinland-Pfalz. Denn eigentlich gehörte der Wohnungsbau in unserem Bundesland bisher nicht zur Aufgabe der Kreise, weshalb neue Wohnungsbauaktivitäten auf Kreisebene nach den Vorgaben des Landes bisher nicht möglich waren. Nur der bereits vor der Entstehung der Bundesrepublik und des Bundeslandes Rheinland-Pfalz existierende Kreiswohnungsverband

im Rhein-Pfalz-Kreis genoss Bestandsschutz und konnte über sieben Jahrzehnte in der Bundesrepublik als Wohnungsbauunternehmen des Kreises tätig sein.

Weil in die Gesetzgebung - nicht zuletzt im Zuge der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum, die in den letzten Jahren wieder die Schlagzeilen beherrscht - Bewegung gekommen ist, spielen seit einiger Zeit nicht wenige andere Landkreise in Rheinland-Pfalz mit dem Gedanken, eigene Wohnungsbaugesellschaften ins Leben zu rufen. So wird der jetzt 100 Jahre bestehende Kreiswohnungsverband zur Zeit auch von anderen Gebietskörperschaften, die die Gründung von Unternehmen dieser Art anstreben, mit großem Interesse betrachtet, als Vorbild gesehen und um Expertise gefragt.

Doch dazu später mehr. Zunächst gilt es, den im Jahr 2020 hundert Jahre alt werdenden Jubilar, den das rheinland-pfälzische Innenministerium mit Blick auf seine Organisationsstruktur einmal als Institution „sui generis“², als eine „einzigartige Einrichtung ganz eigener Art“, bezeichnete, zu würdigen, das Jahrhundert des Bestehens des Kreiswohnungsverbandes zu betrachten und sein Wirken schlaglichtartig aus verschiedenen Blickwinkeln über hundert Jahre hinweg zu beleuchten.

Die Anfänge als „Bezirkswohnungsverband“ in der Weimarer Republik

Am 1. November 1920, wurde der Kreiswohnungsverband, damals unter dem Namen „Bezirkswohnungsverband“³, als Körperschaft des öffentlichen Rechts von zunächst 15 Gemeinden des damaligen Landbezirks Ludwigshafen⁴ gegründet, um, wie es im Gründungsdokument heißt, „die Front gegen das deutsche Wohnungselend zu stärken“. Der Grund für seine Gründung war die grassierende Wohnungsnot, die in der Zeit kurz nach Beendigung des Ersten Weltkrieges, während dem die Bautätigkeit fast gänzlich zum Erliegen gekommen war, in der jungen Weimarer Republik in Deutschland herrschte.

Durch ein Reichsgesetz vom 7. November 1918 war noch zu Zeiten der Monarchie die Gesetzesgrundlage geschaffen worden, auf der Gemeinden, Gutsbezirke und Gemeindeverbände ermächtigt wurden, sich „zur Vorbereitung und Durchführung von Notmaßnahmen zur Bekämpfung des Wohnungsmangels zu Verbänden (Wohnungsverbänden) mit staatlicher Genehmigung zusammenzuschließen.“⁵

Auf Grundlage dieses Gesetzes bemühten sich die Reichsregierung und die Länder-Regierungen der neuen Weimarer Nachkriegs-Demokratie, den Wohnungsbau wieder anzukurbeln, indem man nicht nur die vorhandenen Baugenossenschaften sondern auch die Gründung neuer Wohnungsverbände des öffentlichen Rechts unterstützte.

In den Kommunen in Bayern und der damals zu Bayern gehörenden Pfalz scheinen die neuen Möglichkeiten, die das genannte Reichsgesetz vom November



Wappen am Notariat in Mutterstadt, das vom Wohnungsverband 1926 gebaut wurde.

1918 eröffnete, zunächst nicht auf großes Interesse gestoßen zu sein, weshalb das „Ministerium für Soziale Fürsorge“⁶ aus München am 9. August 1920 eine „Bekanntmachung“ veröffentlichte, die berichtet, dass „von dieser Möglichkeit (...) in Bayern bis jetzt noch nicht Gebrauch gemacht worden (ist)“⁷ und darauf hinweist, dass „die Bezirksämter (...) der Frage der Bildung von Wohnungsverbänden“ zukünftig allseits

grassierenden Wohnungsnot „besondere Aufmerksamkeit zuwenden (wollen).“⁸

Wohl auf diesen Anstoß aus München hin folgte dann am 23. September 1920 ein Rundschreiben des Bezirksamtes des Landbezirks Ludwigshafen an die „Bürgermeisterämter des Bezirks“, das die Gründung eines „Wohnungsverbandes“ anregte: „Die Wohnungsnot nimmt wie allgemein in Deutschland so auch in jeder Gemeinde des Bezirks einen solchen Umfang an, dass die Staats- und Gemeindeverwaltungsbehörden nicht mehr länger untätig bleiben dürfen sondern ihr entgegen arbeiten müssen. Keine Gemeinde darf sich der Mitarbeit entziehen.“⁹

Das Rundschreiben, das den einzelnen Gemeinden die Vorteile eines Wohnungsverbandes schmackhaft machte, indem es etwa die Möglichkeit aufzeigte, dass einem Verband in größerem Maße öffentliche Mittel für Bauvorhaben zufließen können, als einzelnen Gemeinden, oder dass Baumaterialien gross billiger zu beziehen wäre, als wenn jeder Bauherr dies für sich kaufte, wies auch darauf hin, dass „das finanzielle Risiko für die einzelnen Gemeinden ganz gering ist, da das Bezirksamt und der Ausschuss, in dessen Hände die Geschäftsleitung gelegt werden (...), nur ganz sichere Wege begehen werden.“¹⁰

Das Schreiben berichtete weiter auch davon, dass in einer vorbereitenden Besprechung „alle Gemeindevertreter einig (waren), den unbedingten Vorteil des Wohnungsverbandes für ihre Gemeinden anzuerkennen und vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates ihre Zustimmung zum Beitritt zu erklären.“¹¹

Bis „längstens 29. Oktober“, so heißt es im Text, sollten die Gemeinden ihre Stellung zum Beitritt und zur Satzung, die der Aussendung im Entwurf beigelegt war, „anherge-

dene Kriegerweisen ist in Aussicht genommen, ihnen die von ihnen bewohnten Häuser zu übergeben, weil es für sie eine wirksamere Fürsorge als sie bodenständig zu machen nicht geben kann.

Wenn wir die Gesamtleistungen des Wohnungsverbandes in Besitz noch einmal übersichtlich zusammenstellen, sehen wir am besten, wieviel in verhältnismäßig kurzer Zeit ein neuer Wohnraum geschaffen worden ist:

1922/23	2 Häuser mit 4 Wohnungen in Mutterstadt,
	16 Häuser mit 16 Wohnungen in Oggersheim,
	10 Häuser mit 18 Wohnungen in Rheingönheim,
1923/24	5 Beamtenwohnhäuser mit 3 Wohnungen in Oggersheim
	Gendarmeriestation, 2 Wohnungen, Mutterstadt
	„ 2 Wohnungen, Rheingönheim
	„ 2 Wohnungen, Böhl
	„ 2 Wohnungen, Dausstadt
	„ 2 Wohnungen, Oggersheim.
1925	keine Beutätigkeit.
1926	20 Häuser mit 34 Wohnungen in Oggersheim
	Notariatsgebäude in Mutterstadt
	1 Haus mit 1 Wohnung in Ruchheim.
1927	20 Häuser mit 40 Wohnungen in Oggersheim
	1 Haus mit 1 Wohnung in Böhl
	2 Häuser mit 4 Wohnungen in Altrip
	8 Häuser mit 9 Wohnungen in Oggersheim begonnen.
Zusammen: 141 Wohnungen.	
Von unseren 87 Häusern sind inzwischen im Vertragswege 4 an die Gemeinde Oggersheim abgetreten und 10 weitere verkauft worden. Wir legen nämlich keinen Wert darauf, einen übergroßen Hausbesitz in unserer Hand zu vereinigen und daran werden wir auch künftig jedes angemessene Kaufgebot von Mietern unserer Häuser berücksichtigen.	
Hat sonach der Wohnungsverband geleistet, was in seinen Kräften stand, so steht doch fest, daß wir gerade in Oggersheim, aber auch in einigen andern Gemeinden des Bezirks noch viel Wohnungselend zu beseitigen haben. Dieser Aufgabe wollen wir uns in den kommenden Jahren mit aller Hingebung widmen. Können werden wir es fröhlich nur, wenn uns die Regierung wie bisher so auch künftig die dazu notwendigen Staatsdarlehen zukommen lassen wird.	
Helft uns gesunde Wohnräume schaffen, macht die Leute bodenständig und ihr löst die soziale Frage!	

Auszug Tätigkeitsbericht von 1927.

ben, damit der Termin, der 1. November, eingehalten werden kann.“¹²

Das Konzept des so neugegründeten Verbandes, dessen Träger der Landbezirk Ludwigshafen und seine 15 Gemeinden waren, bestand laut seinem Bestimmungszweck nicht darin, Wohnungen zu bauen und dann zu vermieten. Das Ziel des Bezirkswohnungsverbandes war es vielmehr, Gemeinden, Verbände und auch Privatleute, die

im zur Verbandsgründung einladenden Rundschreiben des Bezirksamts als „Baulustige“¹³ bezeichnet wurden, bei der Errichtung von Wohnungseigentum durch technische Beratung, die Beschaffung von Baustoffen und Bauplätzen sowie durch finanzielle Hilfe zu unterstützen.

Weil aber in Zeiten der rasenden Inflation viele öffentliche und private Bauherren in finanzielle Schwierigkeiten kamen und ihre Bauvorhaben ins Stocken gerieten, beschloss der Vorstand des Verbandes im September 1922, „die nicht fertiggestellten Häuser mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen.“¹⁴ Der Architekt Karl Tressel aus Ludwigshafen wurde vom Wohnungsverband als technischer Leiter verpflichtet, um die Fertigstellung der in Bau befindlichen Häuser voranzutreiben und zu überwachen. Unter seiner Leitung wurden durch das finanzielle Engagement des Verbandes zahlreiche Objekte realisiert. Die so errichteten Gebäude - bis 1927 entstanden durch diese Initiative 87 Häuser mit insgesamt 141 neuen Wohnungen - wurden verkauft oder an die einzelnen Gemeinden abgegeben. Aus diesem Grund beinhaltet der heutige Wohnungsbestand des Kreiswohnungsverbandes, der durch Beschluss des Bürgermeisters von Ludwigshafen mit Wirkung vom 25. August 1932 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt worden war, keine eigenen Gebäude aus den ersten 25 Jahren des Bestehens des Verbandes, sondern ausschließlich Gebäude aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg.

Verband
der Landgemeinden
S. B.
Kreisverband Pfalz.

Mutterstadt, im Januar 1925.

An

das Bürgermeisteramt

Betreff:

Widmung eines Wohnungs-
zweckverbandes der Pfalz.

Auf der Tagung des bayer. Landgemeinerverbandes, Kreisverband Pfalz, am 19. Oktober 1924 in Kaiserlautern wurde angeregt, zur Behebung der Wohnungsnot in der Pfalz einen Wohnungszweckverband zu bilden, bei möglichst alle Landgemeinden und mittelbaren Städte der Pfalz umfassen soll.

Aufgabe des Wohnungszweckverbandes der Pfalz soll sein, im In- oder Auslande eine größere Anleihe zu für Wausmeden annehmbaren Zinsfußes und Bedingungen aufzunehmen, die ausschließlich zur Behebung der Wohnungsnot in den verbandszugehörigen Gemeinden und Städten verwendet werden soll.

Die Verhandlungen der verschiedenen Kommissionen stochs Aufnahme von Anleihen haben ergeben, daß ausländische Geldgeber nicht die Absicht haben, viele kleine Geschäfte in Deutschland zu machen, sondern daß es viel eher größeren Verbänden möglich ist, Geld zu bekommen. Den vielen kleineren Städten oder Landgemeinden dürfte es überhaupt nur schwer möglich sein, die notwendigen Gelder selbst aufzutreiben, viel mehr erscheint dies nur möglich durch Bildung eines großen Zweckverbandes, dessen Mitglieder dem Geldgeber gegenüber mit ihrem gesamten Vermögen haften.

Die feinerzeit in Kaiserlautern gewählte Kommission hat sich auf folgende Richtlinien geeinigt, die für die Aufnahme der Gelder und deren Vergabe zu Wausmeden maßgebend sein sollen. Der Realbesitz der verbandszugehörigen Städte und Gemeinden soll hypothetisch nicht belastet werden, vielmehr soll die Satzung des Zweckverbandes in der Hauptsache der Mutterfassung der Bezirkswohnungsverbände entsprechen, die bekanntlich ebenfalls in § 18 die Haftung der verbandszugehörigen Gemeinden für die Verbindlichkeiten des Verbandes mit ihrem gesamten Vermögen auspricht. Die Städte und Gemeinden müssen ihren Beitritt durch Stadt- bzw. Gemeinderatsbeschuß beschließen und dabei gleichzeitig die Satzungen des Verbandes anerkennen bzw. sich zur Uebemahme der satzungsgemäßen Haftung bereit erklären.

Um die Baufähigkeit anzuregen soll bei den Ausleihungen ein höherer Prozentsatz betrieuen werden, wie er z. Bt. bei den Hypothekenbanken und Sparkassen, soweit dieselben bereits diesen Geschäftszweig wieder pflegen, üblich ist.

Die Befreiung von Privatbauten soll nämlich mindestens 30 Prozent des Bauaufwandes betragen, wobei falls Privats noch weiteren Realbesitz verpfänden, auch dieser mit mindestens der Hälfte des Schätzwertes betrieuen werden soll.

An verbandszugehörige Städte oder Gemeinden soll die Vergabe des Geldes gegen Schuldschein erfolgen, wobei sich dieselben aber verpflichten müssen, falls sie nicht in eigener Regie bauen, sondern innerhalb der Gemeinden niedere Privatbauten betrieuen, die Gelder nur gegen hypothetische Sicherheit ersten Ranges weiterzugeben, falls die Gemeinden in eigener Regie bauen, soll zugunsten des Zweckverbandes auf den errichteten Privatbauten eine Hypothek ersten Ranges eingetragen werden. Die Hypotheken sollten immer nur im ersten Rang gegeben werden und möglichst auf Feingeldgrundlage.

Die Staatsaufsicht soll durch die Regierung der Pfalz, Kammer des Innern, und zwar durch Entsendung eines Staatskommissärs ausgeübt werden.

Die Verwaltung selbst soll durch einen Verwaltungsrat besorgt werden, der nach einem noch zu bestimmenden Wahlmodus gewählt wird. Der Verwaltungsrat besorgt die ganze Verwaltung des Zweckverbandes und hat vor allem alle Darlehensgeünche zu verbescheiden. Den Sitzungen des Verwaltungsrates toebnt der Vertreter der Staatsaufsichtsbehörde immer bei.

11 2961

Aus dem Gemeindearchiv Mutterstadt.

Anstoß aus Bayern

Von Ilse Aigner, Präsidentin des Bayerischen Landtags

Im Rhein-Pfalz-Kreis sprießt nicht nur die Vorderpfalz, sondern auch bezahlbarer Wohnraum - und das nun schon seit 100 Jahren. Darauf dürfen wir auch in Bayern, darauf darf auch ich als Präsidentin des Bayerischen Landtags stolz sein. Denn die Pfalz gehörte damals sozusagen zu uns. Und der Anstoß für die Gründung des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz kam aus Bayern.

Hintergrund war die Wohnungsnot nach dem Ende des Ersten Weltkriegs in den frühen Tagen der Weimarer Republik. Später kam die Demokratie zwar nicht nur dadurch in Gefahr - und mit Hitler an ein vorläufiges Ende. Aber den Verantwortlichen war schon damals durchaus klar, dass auch Wohnungsnot die Demokratie zumindest notleidend machen kann. Deshalb unterstützten sie den Erhalt der vorhandenen Baugenossenschaften und die Gründung neuer Wohnungsverbände des öffentlichen Rechts. Der Wohnungsbau sollte, wie man heute sagen würde,



wieder angekurbelt werden. Das ist gelungen. Und man kann daraus lernen. Denn das Thema ist nach wie vor hochaktuell.

Bayern zum Beispiel gewinnt fortwährend an Anziehungskraft. Besonders in den Ballungsgebieten steigen die Mieten stark an. Dort ist die Nachfrage nach Wohnraum viel größer als das Angebot. Wir brauchen also vor allem im unteren und mittleren Preissegment erheblich mehr neue Wohnungen.

Deshalb unterstützen wir seit 2016 Städte und Gemeinden im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm beim Bau eigener Mietwohngebäude. Das Programm erfreut sich großer Beliebtheit. Und es beruht auf den gleichen guten Gedanken, die auch die Gründung des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz möglich gemacht haben.

Zum Hundertjährigen gratuliere ich herzlich und wünsche dem Verband eine dynamische und erfolgreiche Zukunft.

Wohnungselend nach dem Krieg mildern – Der Neubeginn

Nach den Verheerungen des Krieges, infolgedessen Deutschland 1945 in Trümmern lag, herrschte ein noch größeres Wohnungselend als in den Jahren der Gründung des Bezirkswohnungsverbandes knapp drei Jahrzehnte zuvor. Für die ausgebombten Menschen in Städten und Dörfern galt es ebenso neuen Wohnraum zu schaffen, wie für die Flüchtlinge, die aus dem



Straßenfront nach dem Krieg in Mutterstadt.

Osten in das befreite und besiegte Land strömten. Insgesamt suchten in den Monaten nach Kriegsende etwa 21 Millionen Menschen eine neue Bleibe. Es fehlten in Deutschland kriegs- und migrationsbedingt etwa

5,5 Millionen Wohnungen – eine gewaltige Zahl und eine gewaltige Herausforderung.

Während es in den ersten Nachkriegsjahren für die kommunalen Verwaltungen nur darum gehen konnte, mit dem Mittel der „Wohnungszwangsbewirtschaftung“ - die im Wesentlichen in einem faktischen Verbot der Kündigung von Bestandsmietern, staatlich festgelegten Mietniveaus und staatlicher Vergabe von in Privateigentum befindlichem Wohnraum an Wohnungs-

suchende bestand - die schlimmste Not zu lindern und Soforthilfe zu leisten, kam der Wohnungsbau nach der Währungsreform 1948¹⁵ sowie der Gründung der Bundesrepublik im Mai 1949 und der mit ihr einhergehenden Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse wieder langsam in Gang. Die Verabschiedung des Ersten Wohnungsbau-

gesetzes 1950 brachte eine massive Intervention auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts. Im Rahmen dieses Gesetzes finanzierte der Bund innerhalb eines Jahrzehnts den Bau von insgesamt 3,3 Millionen Woh-

Foto: Volker Schläfer

nungen. Die stabilen wirtschaftlichen Verhältnisse der fünfziger und sechziger Jahre sorgten dann dafür, dass der Wohnungsbau auf Touren kam und boomte.

Im Gebiet des Landkreises Ludwigs-hafen war der Bedarf nach Wohnraum – nicht zuletzt auch aufgrund des großen Zustroms von Flüchtlingen aus der so genannten „Sowjetzone“ - im ersten Nachkriegsjahrzehnt so groß, dass es nicht mehr genügte, lediglich Bauvorhaben zu unterstützen. Deshalb entschied sich die Führung des Kreiswohnungsverbandes, selbst einen eigenen Wohnungsbestand aufzubauen.

Im Erdgeschoss eines Gebäudes in Mutterstadt, in dem der Kreiswohnungsverband in seinen ersten Jahren untergebracht war, plante man zunächst unter Führung des Kreisoberinspektors Klotz, der in den ersten Nachkriegsjahren des Verbandes die Geschäftsführung neben anderen Aufgaben miterledigte, dann von 1952-1954 unter dem ersten hauptamtlichen Geschäftsführer Hans Richter und schließlich unter der Führung von Emil Schwind, der 1946 seinen Dienst für den Kreiswohnungsverband aufgenommen hatte und ihn ab 1955 für fast 25 Jahre führen sollte, erste eigene Bauvorhaben.

Ende 1950 beschrieb ein „Prüfungsbericht“ des „Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.“ die Tätigkeit des Kreiswohnungsverbandes in diesen frühen Nachkriegsjahren: „Der Kreiswohnungsverband hat seit 1949 genau 196 Bauvorha-

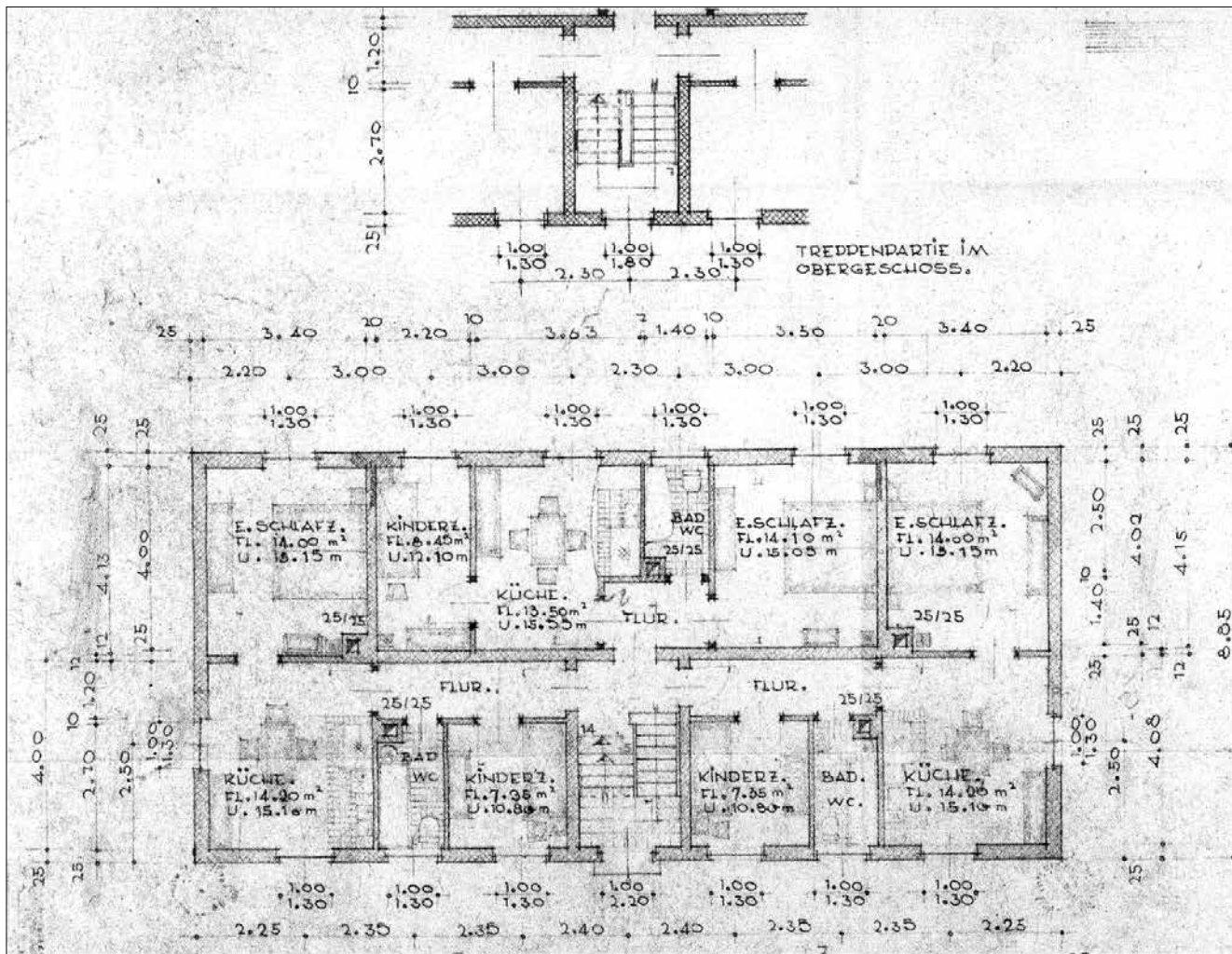


Sitz in den ersten Jahren: in Mutterstadt.

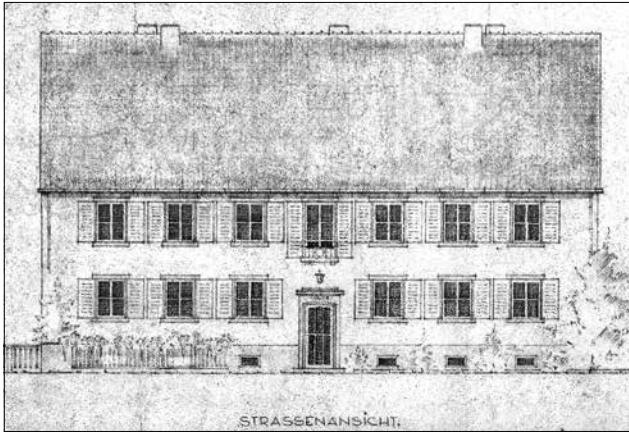
ben betreut, bei denen 293 Wohnungen neu gewonnen wurden. Es wurden durch Kriegseinwirkungen beschädigte und zerstörte Häuser wieder aufgebaut, Aufstockungen durchgeführt und Neubauten erstellt. Die Wohnungen sind inzwischen bezogen worden (durchschnittliche Wohnungsgröße 47 qm). Die Betreu-



Emil Schwind.



Erste eigene Bauvorhaben: Gebäude und Bauplan 1952 (Limburgerhof, Fichtestraße).



**K Zusammenstellung der Gestehungskosten
Schlußabrechnung des Bauvorhabens**

1. **Grundstücks- und Erwerbungskosten:**

1) Kaufpreis oder Wert des Grundstücks	DM 100,00
2) Grunderwerbsteuer	DM 10,00
3) Makler-, Notar- und sonstige Kosten	DM 10,00
insgesamt	DM 120,00

2. **Baukosten:**

1) Erdarbeiten	DM 10,00
2) Mauerarbeiten (einst. Fuß- und Fliesenarbeiten)	DM 20,00
3) Strohdecken	DM 20,00
4) Stroh- und Eisenarbeiten	DM 10,00
5) Zimmerarbeiten	DM 10,00
6) Dachstuhlarbeiten	DM 20,00
7) Holzarbeiten	DM 10,00
8) Schreinerarbeiten (Einbauten, Einbauten)	DM 10,00
9) Schlossarbeiten	DM 10,00
10) Glaserarbeiten	DM 10,00
11) Malerarbeiten (einst. Tapezierarbeiten)	DM 20,00
12) Ober- und Kleinfarbe	DM 10,00
13) Öl- und Eisenarbeiten und Gefälligen Restarbeiten	DM 10,00
14) Elektrische Anlagen	DM 10,00
15) Sanitärarbeiten (einst. Klempnerarbeiten)	DM 10,00
insgesamt	DM 200,00

3. **Kosten für Nebenarbeiten:**

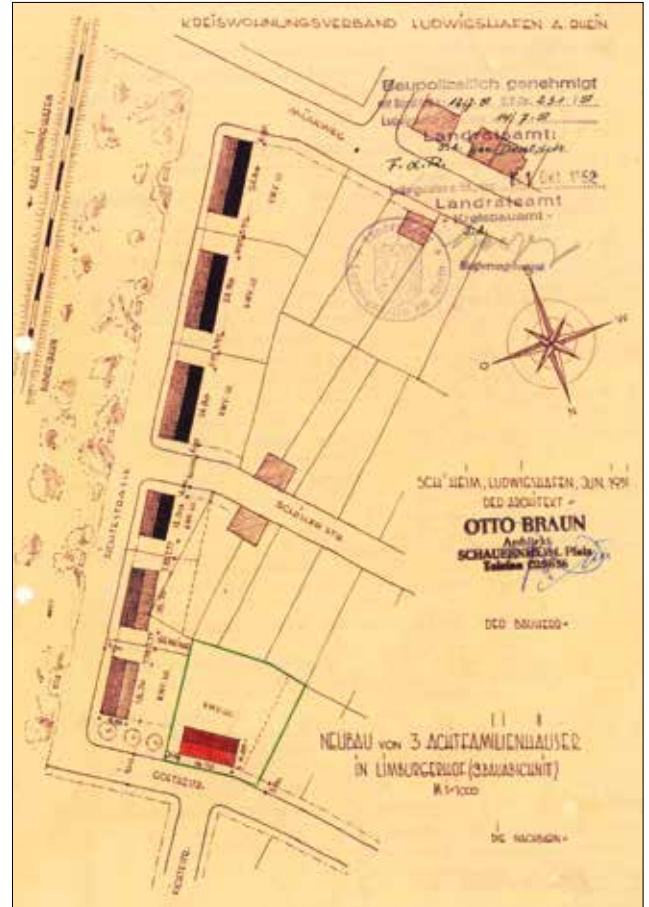
1) Erdarbeiten- und Kleinfarbe, Wasser, Gas, etc.	DM 10,00
2) Verbleib, Deckung, Befahrung, Beringung	DM 10,00
insgesamt	DM 20,00

4. **Bauhilfskosten:**

1) Bauhilfsarbeiten, Versicherungsschutz, etc.	DM 10,00
2) Kosten für Maschinen und manuelle Erreichung	DM 10,00
3) Hypothekendarlehen, etc.	DM 10,00
insgesamt	DM 30,00

Gesamtkosten insgesamt: DM 380,00

Baukosten 1950
(Dannstadt,
Hauptstraße).



ung umfasste die Beschaffung von Fremdmitteln, die Durchführung der Schlußabrechnung; im Auftrage der Bauherren wurden die Architekten bestellt, die Handwerker und Bauunternehmer nach Ausschreibung der Arbeiten ausgewählt, die Baustoffe zentral eingekauft. Die Bauherren mussten 60 Prozent der Mittel aufbringen, während der Rest von 40 Prozent durch Fremdmittel gedeckt wurde. Die Fremdfinanzierung geschah in der Weise, dass vom Kreiswohnungsverband Schuldscheindarlehen (...) aufgenommen wurden, für die der Landkreis die Bürgschaft übernahm.“¹⁶

Der Bericht führt zudem aus, dass der Kreiswohnungsverband Ende 1950, nur wenige Jahre nach Beginn seiner eigenen Bautätigkeit, bereits einen eigenen Bestand von 19 Häusern mit 53 Mietwohnungen aufzuweisen hatte. Die Bilanzsumme des Kreiswohnungsverbandes, die 1948 noch bei 234.000 DM gelegen hatte, belief sich 1950 schon auf 2,3 Millionen DM.¹⁷ Darin kommt zum Ausdruck, „welch rapide Aufwärtsentwicklung der Kreiswohnungsverband erfahren hat. Den Trägern des Kreiswohnungsverbandes, das heißt Landkreis und Gemeinden, gebührt Anerkennung für die Förderung des Unternehmens“,¹⁸ konstatierten die Wirtschaftsprüfer in ihrem Bericht im Jahr 1953 dieses rasante Wachstum.

Dass beim Kreiswohnungsverband seit jeher verantwortungsvoll und eher sparsam mit den Mitteln umgegangen wird, veranschaulicht auch eindrücklich eine Episode aus dieser Zeit: Da die Wohnungen in den Ortschaften des Kreises immer weiter verstreut lagen und immer mehr Baustellen besucht werden mussten, diskutierte man im Jahr 1951 die Anschaffung eines

»Haus - Ordnung«

Zur Behütung der Wohnungsort, die durch die Heimnahme von mehr als 2000 Heimarbeitslosen im Jahre 1950 noch verschlimmert wurde, hat der KWV unter großen Opfern im Landkreis Ludwigshafen a. Rh. diese Neubauten errichtet. Es wird von allen Mietern erwartet, daß sie diese Anstreichungen sorgfältig und das Eigentum des Kreiswohnungsverbandes sorgfältig und schonend behandeln,

§ 1

Verhalten der Mieter

Die Mieter sollen aufeinander Rücksicht nehmen, sich mit Achtung begegnen und im ganzen so verhalten, daß ein gutes Zusammenleben gewährleistet ist. Auftretende Schwierigkeiten, die den Hausfrieden zu gefährden drohen, sollen unverzüglich dem Kreiswohnungsverband gemeldet werden. Eigenmächtige Vergeltungsmaßnahmen sind zu unterlassen.

§ 2

Behandlung der Wohnungen

Die Wohnungen sind in ordentlichem Zustand zu erhalten. Das Einstrahlen von Nägeln in die Türen ist nicht gestattet. Zum Aufhängen von Bildern, Schlüsselbrettern usw. sind X-Haken zu verwenden. Garderobehaken dürfen nicht an den Türen angebracht werden. Das Wäschebügeln, sowie das Anbringen von Wäscheleinen innerhalb der Wohnung ist verboten. Jede eigenmächtige Änderung der Elektroinstallation, insbesondere die Verlegung von zusätzlichen Leitungen ist untersagt. Für eine normale Lüftung der Wohnräume besonders in den Wintermonaten wolle gesorgt werden. Die Fenster und Türen sollen jeweils richtig geschlossen werden, da sie sich sonst verziehen. Die Fußböden sind pfleglich zu behandeln. Sie dürfen auf keinen Fall mit Fußbodenfarbe angestrichen werden. Zum Reinigen der Holzteile (Fenster, Türen usw.) dürfen keine säurehaltigen Reinigungsmittel verwendet werden. Der Spülstein, das Handwaschbecken und das Klosett sind aus Edelfeuerzeug und daher sorgfältig zu behandeln. In dem Spülstein befindet sich ein Sieb, das in keinem Fall entfernt werden darf. Es ist darauf zu achten, daß Koffeinreste und dergleichen nicht in den Spülstein geschüttet werden, da der Siphon sich sonst verstopft. Das Klosett ist peinlich sauber zu halten. Jede notwendig werdende Reparatur ist dem Kreiswohnungsverband unverzüglich zu melden. Durch Nachlässigkeit entstehende Instandsetzungsarbeiten gehen zu Lasten des Wohnungsinhabers.

§ 3

Verschließen der Türen

Die Hauseingangstür ist in den Monaten April bis September jeweils um 21 Uhr und in den Monaten Oktober bis März jeweils um 20 Uhr zu verschließen. Die Kellertür und die Tür zum Hof sind stets verschlossen zu halten. Für das rechtzeitige und richtige Verschließen der Türen sind die Mieter des Erdgeschosses gemeinsam verantwortlich. Sie haften gemeinsam für jeden Schaden, der durch Nachlässigkeit entsteht. Die übrigen Mieter haben darauf zu achten, daß die Türen wie oben angegeben verschlossen bleiben. Für Nachlässigkeiten haften sie gemeinsam.

§ 4

Treppenhaus-Reinigung

Das Treppenhaus ist täglich zu reinigen. Mit Ausnahme der besonders kalten Tage ist das Treppenhaus im Erdgeschoß täglich naß aufzuwischen und der Schmutz unter dem Fußbretter zu entfernen. Die Treppe ist aus Buchen- bzw. Eichenholz und ist daher besonders pfleglich zu behandeln, ebenso das Treppengeländer. Es wird empfohlen die Treppe zu wachen. Wird die Treppe gewacht, so ist dies

Hausordnung 1951.

Dienstwagens für den Geschäftsführer. Ein Kostenvoranschlag des Ludwigshafener Autohauses „W. Türk&Sohn“ bot dafür ein Auto der Marke Gutbrod Modell „Superior“ an, das 4.500 Mark kosten sollte. Zu viel, beschied der Verbandsausschuss in seiner Sitzung

vom 5. März 1951, man wolle erst „die Bautätigkeit im Jahre 1951 abwarten“¹⁹ und dann den Punkt nochmals auf die Tagesordnung setzen. In der Folgezeit stellte Landrat Hammer der Geschäftsführung seinen Privatwagen „Adler Junior“ für dessen Dienstfahrten zur Verfügung.



Begehrt in den 1950er Jahren: Die Adler-Junior Limousine.

„Es ist jedoch auf die Dauer unmöglich, dass die Geschäftsführung nicht beweglich ist“, attestierte man aber dann in der Sitzung vom 17. Oktober 1951 – und fand sogleich eine unbürokratische und kostengünstige Lösung: Da Landrat Hammer, der in dieser Zeit nicht nur den Kreis Ludwigshafen sondern zudem auch den Kreis Frankenthal zu betreuen hatte, gerade ein „beamten-eigener Kraftwagen“, ein „Mercedes Benz“, für seine Dienstfahrten zugestanden worden war, erklärte dieser sich bereit, seinen „Adler Junior“ an den Kreiswohnungsverband für 800 Mark zu verkaufen.

Einstimmig stimmte die Versammlung, nachdem sie den Punkt in Abwesenheit des Landrats diskutiert hatte, dieser Lösung des Mobilitätsproblems zu, nicht ohne zuvor festgestellt zu haben, dass „der Wagen motorisch in Ordnung sei. Die Bremsen seien aber das Schmerzenskind wie bei allen Adlerwagen.“²⁰

Hatte der Kreiswohnungsverband – wie schon in seiner frühen Zeit – auch nach dem Krieg noch einige Jahre andere Bauherren unterstützt und „auf Rechnung anderer“ geplant und gebaut, beschloss die Verbandsversammlung 1950, diese Praxis einzustellen und nur noch „im eigenen Namen und für eigene Rechnung“²¹ zu bauen und die Anzahl der Architekten und Bauunternehmer auf zwei oder höchstens drei zu beschränken.

Der Verwaltungsaufwand für die Zusammenarbeit mit über 20 Architekten und unzähligen Bauunternehmen, mit denen die verschiedenen Bauherren kooperierten, war für den Verband nicht mehr zu bewältigen gewesen.

Aus Oldenburg in die Pfalz

**Elisabeth Klostermann und ihr Sohn Armin erinnern sich an über sechs Jahrzehnte
im Haus Friedrich-Ebert-Straße 10 in Böhl**



Elisabeth Klostermann mit Sohn Armin.

Im August 1959 zog Frau Klostermann in ihre Wohnung in Böhl ein. Ursprünglich stammt sie aus Oldenburg in Oldenburg, wo sie 1925 geboren wurde. Ihr Bruder hörte im Jahr nach dem Krieg, dass bei den Pfalzwerken in Ludwigshafen Techniker gesucht werden. Er bewarb sich, bekam die Stelle und zog in die Pfalz. Nach und nach ließ er die ganze Familie nachkommen: Seine Frau, die Eltern und schließlich auch Frau Elisabeth Klostermann mit ihrem Mann.

Zuerst wohnte man in Böhl bei verschiedenen

Privatvermietern, ehe alle drei Familien in Wohnungen des Kreiswohnungsverbandes in den drei nebeneinander stehenden Mietshäusern an der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße und Rudolfstraße unterkamen. „Es war für die damaligen Verhältnisse schon modern“, erinnert sich Elisabeth Klostermann, „dass die Wohnung eine Toilette hatte und man nicht auf ein Plumpsklo hinters Haus musste, wie es auf dem Dorf noch vielfach der Fall war.“ Eine Kanalisation gab es noch nicht. Die Fäkalien aus den Toiletten liefen in eine Senkgrube, die regelmäßig von einem Lastwagen ausgepumpt



„...aus der Kartei der Wohnungssuchenden“

wurde, an den sich Armin Klostermann noch genau erinnert. Stand doch darauf ein Werbespruch geschrieben, den er sich bis heute gemerkt hat: „Ist ein Loch ganz voller Schmutz, ruf geschwind den Arthur Butz.“

Geheizt wurde die Wohnung mit einem Kohleofen. Bei den Kohle- und Brennholzlieferungen halfen die Nachbarn zusammen, um das Brennmaterial durch eine Luke in den Keller zu schaffen, wo es dann gelagert wurde. Im Keller war auch ein fest eingemauerter Waschkessel, in dem die Mieter ihre Wäsche reinigten. „Das erforderte schon eine Absprache“, erinnert sich Frau Klostermann, „denn alle konnten ja nicht auf einmal den Kessel benutzen und die Wäsche dann im Keller oder hinter dem Haus trocknen.“

In den ersten Jahrzehnten hatte fast jeder Mieter hinter dem Haus noch seine Gartenbeete, in denen er Kartoffeln, Tomaten und sonstiges Gemüse anbaute. Mit wachsendem Wohlstand verschwanden diese im Lauf der Zeit und wurden durch eine schöne Gartenanlage ersetzt, in der man zusammensitzen und auch so manches kleine Fest feiern konnte. Viele Episoden können Elisabeth und Armin Klostermann aus den Jahrzehnten in der Friedrich-Ebert-Straße erzählen. Bei nicht wenigen müssen sie schmunzeln. So etwa wenn Armin Klostermann erzählt, wie sein Vater in den 1960er Jahren eine „Garage“ – oder eher einen Unterstand – für das erste eigene Auto hinter dem Haus errichtete. Nachdem



Garage Marke Eigenbau.

die Genehmigung durch die Wohnungsverwaltung eingeholt war, wählte der Vater die Ausmaße genau so, dass der VW-Käfer exakt hineinpasste. Einmal jedoch montierte er, um etwas zu transportieren, einen Dachgepäckträger – und wollte mit diesem den Wagen in der „Garage“ parken. „Der halbe Unterstand“ erinnern sich die Klostermanns, „hing an dem Gepäckträger, da der Bau nur auf die Maße des Käfers ‚ohne‘ bemessen war.“

Über die Jahrzehnte habe man als Mieter des Kreiswohnungsverbandes bei der Verwaltung immer ein offenes Ohr gefunden, wenn Reparaturen nötig waren oder es etwas zu besprechen gab, betont Frau Klostermann. Sie fand es dabei besonders angenehm, dass die Ansprechpartner beim Kreiswohnungsverband kaum gewechselt haben und man so über die Zeit zu ihnen ein persönliches Verhältnis aufbauen konnte.

Im Wirtschaftswunderland – Expansion in den 1950er und 1960er Jahren

Mit dem Beginn der „Wirtschaftswunder“-Zeit, jenes Jahrzehnts des unerwartet schnellen und nachhaltigen Wirtschaftswachstums in der Bundesrepublik Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg Anfang der 1950er bis in die 1960er Jahre, startete auch eine rege Bautätigkeit des Kreiswohnungsverbandes²².

Für eine kontinuierliche Bau- und Instandhaltungs- bzw. Modernisierungstätigkeit erforderlich war eine ausreichende Eigenkapitalausstattung, wofür die Mitgliedsgemeinden und der Landkreis Ludwigshafen je zur Hälfte sorgten.

Zur Finanzierung der einzelnen Baumaßnahmen fand sich ein partnerschaftliches Modell: Die Gemeinden stellten dem Verband die Baugrundstücke grundsätzlich im Erbbaurecht zu einem günstigen Erbbauzins zur Verfügung und beteiligten sich an der Finanzierung mit zinslosen Darlehen. Die Restfinanzierung übernahm, je nach Bedarf, der Landkreis Ludwigshafen.

Liest man die Niederschriften der Sitzungen des Verbandsausschusses aus dieser Zeit, ist festzustellen, dass das Interesse der Gemeinden an der Errichtung von Wohnhäusern durch den Verband riesengroß war.

In fast jedem Protokoll finden sich Klagen von Bürgermeistern, die ihre Gemeinde im Bezug auf die Bautätigkeit des Kreiswohnungsverbandes gegenüber anderen Gemeinden zu wenig berücksichtigt fühlten. Von 1950 bis 1953 errichtete der Kreiswohnungsverband insgesamt 282 Mietwohnungseinheiten, wobei die Durchschnittsgröße der Wohnung 44 Quadratme-

ter betrug. Die Miete lag zwischen 39 und 42 DM pro Wohneinheit.²³

Im Gegensatz zur Geschäftstätigkeit von privaten Wohnungsbauunternehmen standen bei der Arbeit des Kreiswohnungsverbandes soziale Gesichtspunkte stets über dem Streben nach Gewinnmaximierung und dem Erreichen des größtmöglichen wirtschaftlichen Profits. Bezahlbaren Wohnraum auch für Menschen mit kleinen Einkommen – und besonders auch für Flüchtlinge, die man vorwiegend in den Orten um Ludwigshafen nahe ihres Arbeitsplatzes bei den dortigen Chemieunternehmen in verbandseigenen Wohnungen unterzubringen trachtete – zu schaffen, war dabei immer die oberste Maxime der Tätigkeit des Kreiswohnungsverbandes. Im Jahr 1965 wies der Geschäftsbericht bereits 586 Wohneinheiten aus. In diesen Jahren waren beim Unternehmen fünf hauptamtliche Mitarbeiter beschäftigt, neben dem Geschäftsführer waren dies ein Buchhalter, zwei weitere weibliche Angestellte und ein Hausverwalter.²⁴

Im Jahr 1970, als der Kreiswohnungsverband den 50. Jahrestag seiner Gründung begehen konnte, betrug der während zweier Jahrzehnte geschaffene Bestand schon 718 Wohneinheiten. Neben seiner Hauptaufgabe, dem Bau eigener Mietwohnungen, errichtete der Verband auch in dieser Zeit gelegentlich Verkaufseigenheime und Reihenhäuser. So wurden Anfang der 70er Jahre in Limburgerhof 50 Gartenhofhäuser erstellt und später drei kleinere Reihenhäuseranlagen in Schifferstadt, Altrip und Neuhofen. 1970 hielt auch die elektronische Datenverarbeitung in die Verwaltung des Kreiswohnungsverbandes Einzug. Götz

„Wir hatten über 1000 Mieter in Häusern von Römerberg im Süden bis Bobenheim-Roxheim im Norden“

Götz König war von 1970-2000 beim Kreiswohnungsverband tätig, erst im Rechnungswesen und dann ab 1979 als Geschäftsführer. Im Gespräch erinnert er sich an diese Zeit.

Im Februar 1970 bin ich zum Kreiswohnungsverband gekommen, als Nachfolger von Herrn Schwind als Geschäftsführer. Ich habe diese Tätigkeit ausgeführt, bis ich im Jahr 2000 in den Ruhestand verabschiedet wurde.

Von der Ausbildung her war ich Kaufmann für Groß- und Einzelhandel, war erst bei der Volksbank in Landau, dann bei einem großen Kaufhaus in Karlsruhe im Rechnungswesen und dann als Geschäftsführer der CDU in Ludwigs-hafen tätig. Da habe ich mitgekriegt, dass man beim Kreiswohnungsverband die Stelle des Rechnungsführers neu besetzen will und habe mich dort beworben.

Für mich war die Buchführung im Wohnungswesen damals ein gewisses Neuland, sie hatte einen eigenen Kontenrahmen, der vom Industriekontenrahmen gewaltig abwich. Ich habe mir das aber dann bald angeeignet, indem ich über eine gewisse Zeit auch an Samstagen ins Büro gegangen bin, um



mich in die Sache einzuarbeiten.

Der Wohnungsbestand stammte damals meist aus den 1950er Jahren. Da hatte der Kreiswohnungsverband ziemlich viel gebaut. Das waren ganz einfache Wohnungen, etwa 45-55 Quadratmeter mit einfacher Verglasung, ohne Zentralheizung, die hatte man schnell gebaut, denn man musste die Leute nach dem Krieg unterbringen. Die wurden dann später modernisiert, aber sehr behutsam, denn man musste

auf die Mieter Rücksicht nehmen. Das waren meistens Mieter, die in den 1950er Jahren eingezogen waren, die waren an ihre Kohle- und Holzöfen gewöhnt, da haben wir die Fenster renoviert und Heizungen nur auf Wunsch eingebaut. Zwangsmo-dernisierungen gab es bei uns nicht. Und die Miet-erhöhung dafür hielten sich im Rahmen.

In meiner Zeit wurde auch in jedem Jahr gebaut. Als kleines Wohnungsunternehmen bekamen wir aber nicht immer die Mittel, die wir gerne ge-

habt hätten. Da haben wir dann halt nur mal sechs Wohnungen gebaut, in vielen Jahren aber sechzehn und einmal in Schifferstadt auf einen Schlag 30 Wohnungen, das war das größte Bauprojekt in meiner Zeit. Da wurde dann auch moderner gebaut, mit Beginn der 1970er Jahre wurden die Häuser immer gleich mit Öl- oder Gas-Zentralheizung ausgestattet. Großen Wert haben wir immer auf ein gutes Verhältnis zu den Mietern gelegt. Die Mieter konnten bei uns immer kommen, wir hatten immer ein offenes Ohr. Am Ende meiner Zeit wohnten über 1000 Mieter in unseren Häusern, von Römerberg im Süden bis nach Bobenheim-Roxheim im Norden, in jeder Gemeinde hatten wir mindestens ein Haus, mit Ausnahme von Harthausen. Wir waren immer schnell vor Ort, wenn ein Mieter einen Schaden gemeldet hatte. Unsere zwei Außendienstmitarbeiter, der Herr Sattel und der Herr Veil, die gut mit den Mietern konnten, waren da immer spätestens am nächsten Tag dort und haben, wenn es nötig war, einen Handwerker beauftragt. Dabei haben wir immer besonderen Wert darauf gelegt, dass wir, wenn möglich, Handwerker aus dem Ort genommen haben. Auch bei Neubauten haben wir immer darauf geachtet, dass der Architekt mög-

lichst aus der Gemeinde oder deren direkter Umgebung kam. Bei der Auswahl der Mieter haben wir uns immer mit den jeweiligen Gemeinden kurzgeschlossen. Wenn eine Wohnung frei war, wurde der Bürgermeister angeschrieben und um einen Vorschlag gebeten. Wir haben da immer eng mit den Gemeinden zusammengearbeitet. Da gab es Anfang der 1980er Jahre, als die große Aussiedlerwelle aus der ehemaligen Sowjetunion kam, kurzzeitig das Problem, dass Gemeinden gerne ganze Häuser mit Aussiedlern besetzt hätten. Das wollten wir aber nicht, wir wollten immer eine möglichst gute Mischung der Mieter, nicht nur Leute aus einem Kulturkreis oder einer Altersgruppe. Bei uns gab es, im Gegensatz zu manchen größeren Unternehmen, auch nie längere Leerstände, meist waren alle Wohnungen belegt. Im Politischen gab es mit Blick auf den Kreiswohnungsverband eigentlich immer große Einigkeit. Der Verbandsausschuss, der die wesentlichen Entscheidungen getroffen hat, war ja im Verhältnis der Kreistagszusammensetzung besetzt, da gab es keine Querschüsse oder parteipolitische Diskussionen, da ging es immer um die Sache. Wir hatten ja immer im Blick, für unsere Mieter bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

König, der später als Nachfolger von Emil Schwind Geschäftsführer des Verbandes werden sollte, trat in diesem Jahr seine Stelle als Buchhalter an und brachte die Neuerung, Mietbuchungen fortan elektronisch vorzunehmen, ins Unternehmen mit ein.²⁵

Mit einem größeren Kontingent öffentlicher Mittel für den Mietwohnungsbau, die der Geschäftsbericht für das Jahr 1971 ausweist, konnte der Kreiswohnungsverband weiter expandieren. 74 neue Wohneinheiten sollten allein im darauffolgenden Jahr in den

Gemeinden Altrip, Bobenheim-Roxheim, Dannstadt-Schauernheim, Böhl-Iggelheim, Maxdorf, Neuhofen und Rödersheim-Gronau entstehen. Darunter sollten erstmalig, so führt es der Geschäftsbericht aus, 14 Altenwohnungen sein: *„Die Altenwohnungen erhalten in der Hauptsache im Bad eine besondere Ausstattung und werden an ältere Leute ab 60 Jahre vermietet.“*²⁶

Von den gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Ölkrise, die im Herbst 1973 Europa erfasste, war auch der Wohnungsbau in der Bundesrepublik betroffen. Wie sehr dieses Ereignis, das den bis dahin schwersten Konjunkturreinbruch der Nachkriegszeit darstellte, in Deutschland zu Buche schlug, schildert der Geschäftsbericht des Kreiswohnungsverbandes für das Jahr 1975: *„Der Wohnungsbau in der Bundesrepublik wurde von der Wirtschaftskrise kräftig erfaßt. Strukturelle Veränderungen kennzeichneten die Entwicklungen im Wohnungs- und Städtebau. Die Folgen: leerstehende Wohnungen, steckengebliebene Bauvorhaben, hohe Grundstücksvorräte, Kapazitätsabbau, zwangen die Wohnungsunternehmen Mitarbeiter zu entlassen.“*

*Im Jahr 1975 wurden rund 420.000 Wohnungen in der BRD fertiggestellt. Gegenüber dem Fertigstellungsergebnis des Vorjahres bedeutet das einen Rückgang um rund 30 Prozent. Der Mietwohnungsbau ist von der Krise besonders betroffen. Bei neu errichteten Mietwohnungen decken in der Regel die Mieterträge nicht mehr die Kosten.“*²⁷

Trotz dieser widrigen Rahmenbedingungen, heißt es im Geschäftsbericht, *„konnte sich der Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rhein im Geschäftsjahr*

*1975 zufriedenstellend entwickeln und neue Bauvorhaben in Angriff nehmen.“*²⁸

Ebenfalls 1975, anlässlich des 55jährigen Jubiläums des Kreiswohnungsverbandes, legte Landrat Paul Schädler unter dem Titel *„Bilanz der Wohnlichkeit“*²⁹ eine kleine Informationsschrift vor, in der er das in über fünf Jahrzehnten Erreichte zusammenfasste: *„Der Kreiswohnungsverband Ludwigshafen, vor nunmehr 55 Jahren als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen von den damaligen Gemeinden des alten Kreises Ludwigshafen gegründet, hat in diesen Jahren trotz verschiedener Höhen und Tiefen im politischen und wirtschaftlichen Leben eine erfolgreiche Entwicklung genommen und wurde zu einem der größten Wohnungseigentümer im Kreis.“*³⁰

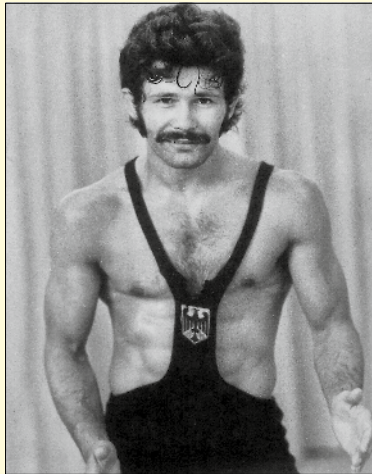


Titelblatt der Informationsschrift aus den Jahr 1975.

Olympionike im Außendienst

Hans-Jürgen Veil arbeitete 33 Jahre beim Kreiswohnungsverband

Als im Frühjahr 1972 der Kreiswohnungsverband einen neuen Außendienstmitarbeiter suchte, schlug der damalige Landrat Paul Schädler für diese Stelle einen jungen Ringer mit Handwerksausbildung vor, den er aus seinem Amt als Präsident des VFK Schifferstadt kannte. Hans-Jürgen Veil sei der Richtige für diese Position, meinte nicht nur der Landrat, sondern auch die Verantwortlichen beim Kreiswohnungsverband, obwohl sie, erinnert sich Hans-Jürgen



Veil heute, „wohl schon etwas erschrocken waren“, als sich der junge Athlet mit „de lange schwarze Hoor un dem schwarze Schnorres“ bei ihnen erstmals vorstellte. Konnte man in ihm doch fast einen Doppelgänger des jungen wilden Charles Bronson vermuten.

Bevor Hans-Jürgen Veil bei seiner neuen Arbeit, bei der hauptsächlich Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben, die Erledigung kleinerer Reparaturarbeiten, die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung und die Betreuung von Hand-

werkern zu seinem Aufgabengebiet gehörten, dann auch zur Tat schritt, sollte jedoch noch eine geraume Zeit vergehen: denn der junge Ringer hatte zuvor auf sportlichem Gebiet noch etwas zu erledigen: Zur Vorbereitung auf die Olympischen Spiele in München war er gleich vom neuen Arbeitgeber für einige Monate freigestellt worden - und prompt gewann er im September 1972 die Silbermedaille bei den Olympischen Spielen.

Als „sportliche Berühmtheit“ war er dann auch nach seinem Jobantritt bei den Mietern bekannt wie ein bunter Hund: „Das war verrückt, aber ein schönes Gefühl.“, erinnert er sich heute an diese Zeit. „Ich brauchte mich nicht vorzustellen, wenn die Tür aufging und sie mich erkannten, freuten sich die Leute und die Stimmung war sofort gut.“ Im gleichen Atemzug bemerkt er aber, dass diese Zeit „auch bald wieder vorbei“ war. Dass ihn nach und nach immer mehr Mieter gefragt hätten, wer er denn sei, als er unangemeldet vor ihrer Tür stand. „Auch daran muss-

te ich mich erst gewöhnen und auch das war eine wichtige Erfahrung.“, sagt er heute.

33 Jahre arbeitete Hans-Jürgen Veil schließlich beim Kreiswohnungsverband. Mit viel Freude, wie er heute betont, wobei ihm besonders der persönlichen Kontakt mit den Mietern gefiel. Auch so manche persönliche Geschichte von Mietern hörte er sich an und konnte auch so manches Mal bei Unstimmigkeiten zwischen Mietern vermitteln. So wundert es nicht, dass Hans-Jürgen Veil, wie er nicht ohne Zufriedenheit berichtet, auch heute noch von Mietern nicht selten auf der Straße begrüßt und angesprochen wird, obwohl er jetzt doch schon einige Jahre in Rente sei. So sei gerade vor einigen Tagen in einem Modegeschäft die Verkäuferin auf ihn zugekommen, weil sie ihn als den Mann erkannt hatte, der sich immer um ihre Wohnung gekümmert habe. „Die Zeit beim Kreiswohnungsverband“, resümiert er, sei „eine schöne Zeit gewesen.“

An kuriosen Geschichten mangelt es nicht, wenn der ehemalige Mitarbeiter von seinen Erlebnissen aus den über drei Jahrzehnten seiner Arbeit beim Kreiswohnungsverband erzählt. Etwa die Episode bei einer Zwangsäumung, bei der die Mieterin seit einem Jahr anscheinend verschwunden war. „Die Mieterin ist uffgetaucht“ meldete er damals nach der Wohnungsöffnung lapidar telefonisch an die Kollegen in der Geschäftsstelle.

„Kofferleiche gefunden“, titelte am Tag darauf die „Rheinpfalz“.

Plastisch vor Augen ist ihm auch noch die Geschichte, bei der er nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle eine Wohnung öffnete, weil man davon ausgegangen war, dass die Mieterin schon ausgezogen sei und den Termin der Übergabe an die neuen Mieter habe verstreichen lassen, da beim Klingeln an der Wohnungstür auch niemand reagiert hatte. Kurz nach Öffnen der Wohnung mit einem Nachschlüssel stürmten plötzlich Polizisten mit gezogener Waffe den Hausflur hinauf und dachten, hier einen Einbrecher auf frischer Tat zu ertappen. Die ehemalige Mieterin war nämlich noch gar nicht ausgezogen - sondern lag in der Badewanne und hatte mit ihrem Mobiltelefon die Polizei verständigt, als sie hörte, dass sich jemand an der Wohnungstür zu schaffen machte. „Das war schon aufregend“, erinnert er sich noch heute an dieses Erlebnis.

Auch im Unruhestand ist Hans-Jürgen Veil noch sehr aktiv und hilft beispielsweise Senioren, die nicht mehr so mobil sind, als „Krankenfahrer“. Einer der Fahrgäste, die er in der letzten Zeit öfter chauffiert, ist ein einst aus der Türkei in die Pfalz gekommener, jetzt auch schon älterer Herr. Vor 30 Jahren hatte er dem Mann und seiner Familie den Schlüssel für eine Wohnung des Kreiswohnungsverbandes übergeben.

Nach der Kreisreform – neue Gemeinden im Verband

Nach der Verwaltungsreform, mit der im Jahr 1969 die Bildung des neuen Kreises Ludwigshafen einhergegangen war, gehörten neben den Gemeinden des alten Kreises Ludwigshafen nun auch jene des bisherigen Kreises Speyer und ein Teil der Gemeinden des früheren Kreises Frankenthal zum vergrößerten Kreisgebiet.³¹ Mit einer geänderten Satzung, die von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz am 1. Oktober 1975 genehmigt wurde, konnten jetzt auch diese „neuen“ Gemeinden, die schon seit der Verwaltungsreform großes Interesse bekundet hatten, Mitglieder im Kreiswohnungsverband werden, in den Verband eintreten. Wenn „in absehbarer Zeit alle Gemeinden bzw. Verbandsgemeinden (dem Kreiswohnungsverband) angehören können“, blickte Paul Schädler voraus, böte sich eine noch „breitere Basis für eine noch aktivere Tätigkeit in den kommenden Jahrzehnten.“³²

Auf dem Weg zur 1000sten Wohnung sah sich die Bilanz des Wohnungsbestandes des Kreiswohnungsverbandes, die in der Informationsschrift des Landrats ebenfalls abgedruckt wurde:

Wohnungsbestand 1975:

804

Altrip.....	69
Hochdorf-Assenheim.....	48
Böhl-Iggelheim.....	132
Beindersheim.....	6
Bobenheim-Roxheim.....	32
Dannstadt-Schauernheim.....	70
Fußgönnheim.....	74
Maxdorf.....	10
Mutterstadt.....	59
Neuhofen.....	126
Limburgerhof.....	113
Rödersheim-Gronau.....	20
Römerberg.....	12
Ruchheim.....	33
(heute Ortsteil v. Ludwigshafen)	

Über die Fakten und Zahlen hinaus, nahm Landrat Schädler auch die Gelegenheit wahr, daran zu erinnern, dass hinter dem bisher Erreichten immer auch Menschen standen, die an verschiedensten Stellen an einem so großen Gesamtwerk mitwirken: „Wenn sich der Kreiswohnungsverband seit einem Menschenalter bemüht, den Menschen dienstbar zu sein, so ist sehr wohl ein Wort des Dankes am Platze, für all die, die sich in dieser Zeit für das Gedeihen des Verbandes eingesetzt haben. Die mit Verstand, Umsicht, Wagemut

dafür sorgten, dass sich der ‚Besitz‘ des Verbandes stetig mehrte und mehr Bürger mehr Wohnungen bekamen. Ich will hoffen und wünschen, daß sich die Arbeit weiterhin fruchtbar gestaltet – zum Nutzen derer, die noch nicht gut behaust sind.“³³

Nachdem diverse Neubauten - wie etwa ein 1976 fertiggestelltes 12-Familienhaus in Dudenhofen - die noch vor der wirtschaftlichen Eintrübung durch die Ölkrise geplant, begonnen und bis 1977 fertiggestellt worden waren, entschloss sich der Kreiswohnungsverband, das Augenmerk besonders auf die Modernisierung des vorhandenen Baubestandes

zu richten, denn, so führt es der Geschäftsbericht für das Jahr 1977 aus, „*das Unternehmen vertritt den Standpunkt, daß die Modernisierung zu einem Hauptbestandteil wohnungswirtschaftlicher Tätigkeit geworden ist. In absehbarer Zeit kann der Bestand eines Wohnungsunternehmens durchaus von erfolgreicher Modernisierung der vorhandenen Wohnungen abhängen.*

Der Kreiswohnungsverband beabsichtigt deshalb, in den Jahren 1978 bis 1980, sich besonders Modernisierungsmaßnahmen zu widmen. So sind z. B. der Einbau von Gasetagenheizungen, (das) Ersetzen von einfach verglasten Fenstern durch Isolierglasfenster, usw., in Vorbereitung.“³⁴

1979 trat Emil Schwind, der den Kreiswohnungsverband seit 1955 als Geschäftsführer vorstand, in den Ruhestand. Bei seiner Verabschiedung würdigte Landrat Dr. Paul Schädler die Verdienste des langjährigen Geschäftsführers und betonte, dass Emil Schwind „*durch seine Tätigkeit beim Kreiswohnungsverband maßgeblich zur Beseitigung der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg im Landkreis Ludwigshafen beigetragen habe.*“³⁵ Zum Nachfolger von Emil Schwind wurde durch Beschluss der Versammlung Götz König ernannt.

Nach wie vor einen Bedarf an Mietwohnungen sah die Führung des Kreiswohnungsverbandes 1984, weshalb der Schwerpunkt der Tätigkeit des Unternehmens weiterhin im Mietwohnungsbau und in der Bestandspflege liegen sollte. Der Werterhaltung und Modernisierung maß der Verband besondere Bedeutung bei. Vor allem den Häusern aus der frühen Zeit der eige-

nen Bautätigkeit in den fünfziger und sechziger Jahren galt dabei die Aufmerksamkeit. Auch in Anbetracht der schlechten Konjunkturlage auf dem Bausektor entschloss sich der Kreiswohnungsverband, mit finanzieller Hilfe des Landkreises, einen Teil der eigentlich für einen späteren Zeitpunkt vorgesehenen Maßnahmen vorzuziehen und in den Jahren 1985 und 1986 ein umfangreiches Instandhaltungsprogramm durchzuführen. Dabei stand die Erneuerung des Außenputzes und des Fassadenanstrichs der Häuser ebenso im Mittelpunkt wie die Verstärkung der Elektroleitungen und der Einbau isolierverglaster Fenster.

Im Zeichen der Zuwanderung – Die Neubauaktivitäten der 1980er Jahre

Im Laufe der 1980er Jahre stellte das Anwachsen der Zahl der „Aussiedler“ genannten Zuwanderer deutscher Abstammung, die aus einem Staat des damaligen Ostblocks - meist aus Polen, Rumänien oder aus den Nachfolgestaaten der Sowjetunion - in die Bundesrepublik Deutschland kamen, um dort ansässig zu werden, auch den Rhein-Pfalz-Kreis vor neue Herausforderungen. Die Menschen, die meist ihr Hab und Gut in der ehemaligen Heimat zurückgelassen hatten, galt es hier zu integrieren, was auch hieß, für sie bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch aus diesem Grund war ab der zweiten Hälfte der 1980er Jahre wieder ein Ansteigen der eigenen Bautätigkeit des Kreiswohnungsverbandes zu verzeichnen. Zahlreiche Bauprojekte konnten in den folgenden Jahren in Angriff genommen und abgeschlossen werden. So berichten Zeitungsartikel in der regionalen Presse

„Bei den Wohnungen waren wir uns eigentlich immer einig“

Reinhard Roos, von 1989-2007 Bürgermeister von Böhl-Iggelheim, ist dem Kreiswohnungsverband seit Jahrzehnten in verschiedenen Funktionen verbunden und heute Vorsitzender des Verbandsausschusses des Kreiswohnungsverbands.

Im Gespräch schildert er seine Sicht auf den Verband

1989 bin ich zum Kreiswohnungsverband gestoßen. Mein Vorgänger als Bürgermeister war schon viele Jahre dort aktiv, und ich bin ihm nachgefolgt. Ich finde, das ist eine ganz tolle Einrichtung. Es ist schon eine freiwillige Leistung der Kommunen, unter dem sozialen Aspekt Wohnraum zu schaffen, aber ich betrachte das auch als Pflichtaufgabe. Dass der Kreis sich mit den Gemeinden zusammen im sozialen Wohnungsbau engagiert ist ja bislang einzigartig in Rheinland-Pfalz.

Mein Vorgänger als Bürgermeister hat mich damals gleich nach meiner Wahl aufgefordert, das Engagement auf diesem Gebiet weiter fortzusetzen. So haben wir kurz nach meinem Amtsantritt ein Baugebiet geplant und bei der Baulandumlegung war auf einer Parzelle auch mehrgeschossige Bebauung vorgesehen. Das Grundstück hat die Gemeinde dann übernommen und unmittelbar neben



dem Kindergarten 24 Wohneinheiten für sozial schwächere Menschen gebaut. Fast immer, wenn ein Neubaugebiet ausgewiesen wurde, haben wir dann darauf geachtet, dass in Kooperation mit dem Kreiswohnungsverband dort auch Gebäude mit leistbarem Wohnraum geschaffen wurden.

Die Mieter ziehen in den Wohnungen des Kreiswohnungsverbandes meist mit der Heirat ein und mit dem Tod wieder aus. Da liegen dann oft Jahrzehnte dazwischen und mit den Mieterwechseln sind

dann oft komplette Renovierungen mit hohen Kosten nötig. Da haben wir im Verband auch immer geschaut, dass genug Mittel da sind, im Moment können wir pro Jahr etwa 2 Millionen Euro in den Bestand investieren. Wir haben also beim Kreiswohnungsverband keinen aufgestauten Unterhaltungsaufwand.

Wir waren beim Kreiswohnungsverband auch

immer offen für innovative Projekte. So haben wir bei einem Neubauprojekt in Schifferstadt die einmalige Situation, dass die Mieter dort mit einer Stromerzeugung durch Photovoltaik praktisch Selbstversorger ihrer eigenen Wohngebäude sind. Dieses Projekt im Meisterschlag in Schifferstadt ist schon ein Vorzeigeprojekt.

Auch auf eine gute Mischung der Mieter in unseren Häusern achten wir immer. Im Gebäude soll ein sozialer Friede herrschen. Schon bei der Vergabe achten unsere Mitarbeiter darauf. In Neuhofen haben wir der Gemeinde auch Häuser, die in den 1960er Jahren gebaut wurden, vermietet, die dort Obdachlose unterbringen können. Da gibt es ja einen Bedarf. Einzelpersonen haben nämlich keinen Anspruch auf eine Wohnung, das ist nicht nur in den Städten sondern auch in Gemeinden ein Problem. Da lässt man die Menschen auch nicht im Stich.

Das Besondere beim Kreiswohnungsverband ist auch das fast familiäre Verhältnis zwischen Verband und Mietern. Frau Michels etwa, die jetzt pensioniert wurde, war jahrzehntelang Ansprechpartnerin für die Mieter. Sie, aber auch ihre Kolleginnen, hatten immer ein offenes Ohr für deren Anliegen.

Und auch ich werde von Mietern, wenn ich im Ort unterwegs bin, noch heute immer wieder angesprochen, wenn es Fragen oder Sorgen bezüglich der Wohnungen gibt. Und dieses Verhältnis ist

wichtig. Ich merke das ja selbst. Gerade wenn man älter wird, ist es wichtig, nicht immer mit neuen Ansprechpartnern und dauernden Änderungen konfrontiert zu werden – da lernt man es schätzen, wenn sich Vertrauen aufgebaut hat.

Wir haben in den ganzen Jahren auch immer darauf geachtet, nicht alle Kosten auf die Mieter umzulegen, eine Möglichkeit, die private Unternehmen natürlich nützen. Man muss das nämlich auch von verschiedenen Seiten sehen: Oft ist es so, dass unsere Mieter auf Sozialleistungen angewiesen sind. Wenn wir das alles immer voll umlegen würden und die Miete stiege, dann belastet dies auf der anderen Seite wieder – nach dem Prinzip rechte Tasche, linke Tasche - den Gemeinde- und den Kreishaushalt.

Auf der anderen Seite müssen wir natürlich darauf achten, dass die Eigenkapitalausstattung des Verbandes gewahrt bleibt und dass wir weiter investieren können.

Man darf da auf keiner Seite in Schieflage kommen. Aber Tatsache ist: Wenn Gemeinde und Kreis günstige Wohnungen schafft, profitiert er auf der anderen Seite bei den Sozialleistungen. Gleich welcher politischen Couleure die Vertreter in den Gremien auch angehörten, bei den Wohnungen ging es nie um Parteipolitik, da waren wir uns eigentlich immer einig, denn der Kreiswohnungsverband hilft jenen, die auf unsere Hilfe angewiesen sind.

1987 etwa von einem „Neubau mit Modellcharakter in Rödersheim-Gronau“.

Um die Aufgabe des Baus neuer Sozialwohnungen weiterhin stemmen zu können, beschloss der Kreiswohnungsverband 1989 eine Erhöhung des Stammkapitals des Unternehmens. So sollten die Gemeinden 375 Mark für jede Wohnung auf ihrer Gemarkung an den Verband überweisen. Bei etwa 1100 Wohnungen brachte diese Maßnahme 800.000 Mark ein, sodass sich das Stammkapital 1990 von 8,2 Millionen auf 9 Millionen erhöhte. So konnte der Kreiswohnungsverband gleich zu Beginn des neuen Jahrzehnts durch die Bereitstellung der jeweiligen Grundstücke durch die Gemeinden im Erbbaurecht, die anteilige Finanzierung durch die Gemeinden, den Kreis sowie öffentliche Fördergelder ein Wohnungsbauprogramm auflegen und wieder neue Bauprojekte in Mutterstadt, Bobenheim-Roxheim, Neuhofen, Böhl-Iggelheim und Lamsheim in Angriff nehmen.

Die „Rheinpfalz“ konstatierte in diesen Jahren, dass die Wohnungsbautätigkeit des Kreiswohnungsverbandes in anerkennenswerter Weise dazu beigetragen habe, die „Wohnungsnot zu lindern“ sowie den Druck auf den Wohnungsmarkt zu mindern und berichtete bis 1993 über die Fertigstellung der Bauprojekte in Mutterstadt, Böhl-Iggelheim, Neuhofen, Hochdorf-Assenheim, Dudenhofen und Schifferstadt, bei denen über 80 Wohnungen geschaffen worden seien.

Aus den Berichten geht auch hervor, dass dem Kreiswohnungsverband bei der Erstellung neuer Wohnbauten auch immer daran gelegen war, die neue-

sten technischen Entwicklungen bei seinen Neubauten zu berücksichtigen.

So beschrieb ein Artikel in der Zeitung, wie beim Hausbau in Mutterstadt beim Mauerwerk, der 24-kW-Heizung als Niedrigtemperatur-Heizung und der Installationen zur Nutzung von Regenwasser für Toilettenspülung und Waschmaschine besonders im Bereich des Energiesparens investiert wurde. Landrat Ernst Bartholomé, hob bei der Übergabe der Wohnungen dann auch besonders die Vorbildfunktion des Verbandes auf diesem Gebiet hervor und betonte, dass trotz Beachtung von Kostengrenzen bei den Bauten des Kreiswohnungsverbandes auch immer auf die Qualität geachtet würde. Ein weiteres großes Anliegen des Verbandes war es, die Architekten bei der Planung neuer Häuser dazu anzuhalten, diese stilistisch in das bereits vorhandene Bauumfeld in den Gemeinden passend zu integrieren.

Hatten in den 1980er Jahren besonders Aussiedler den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht, verstärkte diesen im Jahrzehnt danach noch die Tatsache, dass nach dem Zusammenbruch der DDR und der Wiedervereinigung Deutschlands nun zusätzlich Menschen aus anderen Regionen des Landes in die Ballungszentren am Rhein drängten. Der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trug der Kreiswohnungsverband dadurch Rechnung, dass er alleine in der ersten Hälfte der 1990er Jahre mehr als 20 Millionen D-Mark in den Bau von 100 Wohnungen investierte.³⁶ Ein „kleines ökologisches Experiment“ der Verwendung von Solarzellen zur Warmwasserbereitung bei einem Neubau des Verbandes hob damals

1995, im Jahr seines 75. Bestehens, zog der Kreiswohnungsverband stolz die Bilanz seines Wohnungsbestandes:

- 1.198** Mietwohnungen
- 245** von der Stadt Schifferstadt gepachtet
- 344** Garagen bzw. Stellplätze in Tiefgaragen
- 1** Geschäftsraum
(Zweigstelle der Kreissparkasse Rödersheim-Gronau)
- 31** Mietwohnungen in Bau
- 9** Mietwohnungen in Vorbereitung

die Speyerer Tagespost in ihrem Bericht anlässlich des Richtfestes für ein Haus mit acht Wohnungen, das 1995 in Dudenhofen errichtet worden war, besonders hervor.

Im Bürgerhaus Neuer Hof in Neuhofen konnte der Kreiswohnungsverband 1995 sein 75jähriges Bestehen feiern. Der rheinland-pfälzische Finanzminister Gernot Mittler betonte als Festredner, dass gerade in einer Zeit, in der in Form einer „Zangenbewegung“ das Angebot an preisgünstigen Wohnungen sinke, während die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum steige, dem sozialen Wohnungsbau besondere Wichtigkeit zukomme. Als Gründe für diese Entwicklung nannte der Minister die stark gestiegene Zahl der Haushalte, den Trend zu Single-Haushalten, die Zuwanderung aus dem Ausland und anderen Bundesländern. Damit bei einem damit entstandenen verstärk-

ten Wettbewerb gerade die Familien nicht unter Druck gerieten, „gab und gibt es keine sinnvolle Alternative zum Sozialen Wohnungsbau“, betonte Mittler in seiner Rede.³⁷

Dass sozialer Wohnungsbau auch den sozialen Frieden sichert, ist eine Tatsache, der sich auch der Kreiswohnungsverband bei seinem Handeln immer bewusst war. Als „*Insel der Glückseligen*“ bezeichnete der Direktor des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, Christoph Kulenkampff, den Landkreis Ludwigshafen in seinem Referat anlässlich der Verbandsversammlung im Jahr 1998.³⁸

„Wohnwertverbesserung“ statt Wohnbau

Da in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Nachfrage am Wohnungsmarkt abebbte, stellte der Kreiswohnungsverband „umfangreiche Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung“ seiner vorhandenen Gebäude in den Vordergrund. „Weitere Neubauten sind zur Zeit nicht geplant“,³⁹ hieß es dann auch im Geschäftsbericht für das Jahr 1999, der „eine Entspannung des Wohnungsmarktes“ und einen „reduzierten Bestand an Wohnungssuchenden“⁴⁰ konstatierte. 1239 Wohnungen nannte der Verband im Jahr 1999 sein Eigen, in dem er knapp zwei Millionen Mark in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zwischen Bobenheim-Roxheim im Norden und Römerberg im Süden des Kreises investierte.

Einen personellen Umbruch gab es zu Beginn des neuen Jahrtausends in der Führung des Kreiswohnungsverbandes. Götz König, der das Unternehmen

drei Jahrzehnte geführt hatte, trat 2001 aus gesundheitlichen Gründen in den Ruhestand. Als seine Nachfolgerin wurde von der Verbandsversammlung Rosemarie Heltewig ernannt. Ein Wandel zeichnete sich, so schilderte es der Geschäftsbericht, in diesem Jahr auch in Sachen Nachfrage nach Wohnraum ab. Verantwortlich dafür war die „Stadtflucht“ genannte Entwicklung der letzten Jahre, bei der immer mehr Menschen dem Wohnen in der Stadt jenes auf dem Land vorzogen.

Auf der Verbandsversammlung 2002 referierte Hans-Jürgen Steinmetz vom Raumordnungsverband Rhein-Neckar zu diesem Thema. Er führte aus, dass Städte wie Ludwigshafen und Frankenthal in den nächsten Jahren Einwohner verlieren und die Gemeinden im Umland von deren Zuzug profitieren würden. Bis 2015, schätzte Steinmetz, würde die Einwohnerschaft des Umlandes durch diesen Zuzug um rund 11.000 Menschen wachsen. Dabei würde der Wettbewerb zwischen Stadt und Land über den Preis für Bauland und das Wohnen sowie die Qualität der Verkehrsanbindung entschieden. Die neue Verbandsgeschäftsführerin zeigte sich in ihrem Redebeitrag zuversichtlich, dass ihr Verband in der Lage sei, den Wohnungsbedarf im Landkreis zu decken.⁴¹



Rosemarie Heltewig.

Dennoch, so führte etwa der Geschäftsbericht für das Jahr 2004 aus, hatte die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes weiterhin Priorität, Neubautätigkeit sollte „mit Umsicht“ ins Auge gefasst werden. So wurden 2004 etwa 1,6 Millionen Euro in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen investiert. Dabei stand – wie auch schon in der Vergangenheit – auch wieder das Bemühen im Vordergrund, die Aufträge überwiegend an Handwerksbetriebe im Rhein-Pfalz-Kreis zu vergeben. Mit dieser Maßnahme der Auftragsvergabe an lokale Unternehmen leistete der Kreiswohnungsverband über Jahrzehnte einen nicht zu unterschätzenden Beitrag für die Stär-

kung und den Erhalt von mittelständischen Handwerksbetrieben und damit verbunden auch für den Erhalt von Arbeitsplätzen in der Region.⁴²

Seine soziale Verantwortung gegenüber seinen Mietern nahm der Kreiswohnungsverband auch dadurch wahr, dass es bei ihm, im Gegensatz zum freien Wohnungsmarkt, keine Zwangsmodernisierung gab. So entstand über die Zeit in älteren Wohnungen, die schon über Jahrzehnte von denselben Mietern bewohnt wurden, ein gewisser Modernisierungs- und

Fortsetzung auf Seite 91

Die Bedeutung der Wohnungswirtschaft in Deutschland und im Südwesten

Bindeglied des Sozialsystems mit dem Wirtschaftskreislauf

von Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

Der Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz ist Mitglied des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und damit Teil eines Netzwerkes, welches sich seit über 100 Jahren für bezahlbaren Wohnraum einsetzt. Dieses Netzwerk aus rund 200 genossenschaftlichen, kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz wird durch den deutschlandweiten Zusammenschluss im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) erweitert. Auch heute noch ist Wohnen ein zentrales Bedürfnis der Bevölkerung, welches gedeckt werden muss. Die Wohnungsunternehmen im VdW südwest schaffen bezahlbaren Wohnraum und fördern zudem den sozialen Zusammenhang in den Quartieren. Dieses soziale Quartiersmanagement unterscheidet die Wohnungswirtschaft im VdW südwest entscheidend von renditegetriebenen Unternehmen. Ihr geht es darum, langfristige Ziele zu



verfolgen und moderne Wohnqualität für generationen- und kulturübergreifende Gesellschaften zu schaffen, um dem sozio-demografischen Wandel zu begleiten. Diese gesellschaftliche Aufgabe ist heute genauso bedeutend wie vor 100 Jahren.

Die Wohnungswirtschaft leistet jedoch viel mehr als dieses offensichtliche Ziel. Sie sorgt für Sicherheit in den Wohnquartieren und leistet einen wesentlichen Teil zum Umwelt- und Ressourcenschutz. Sie ist zudem ein

wichtiger Partner für Städte in ihrer baulichen Entwicklung und der Baukultur.

Sicherheit

Die Kriminalprävention ist in den letzten Jahren ein bedeutender Teilbereich der Wohnungswirtschaft geworden. Hierbei geht es darum, Wohnungseinbrüchen, Diebstählen und Gewalt im unmittelbaren Wohnungsumfeld entgegenzuwirken.

Durch die bauliche Gestaltung des Wohnumfelds können die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl der Bewohner gesteigert werden.

Die Wohnungswirtschaft ist ein bedeutender Partner, um diese Sicherheit gewährleisten zu können. Die Maßnahmen umfassen Investitionen in Wohnungen und im Wohnumfeld und auch das Sozialmanagement. Große Wirkung kann dabei oft ohne großen Aufwand erreicht werden.

Umwelt und Ressourcenschutz

Nachhaltigkeit ist eine zentrale Fragestellung der Wohnungswirtschaft. In diesem Bereich ist sie ein bedeutender Akteur der deutschen Wirtschaft. Die Vorgaben der Bundesregierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 werden nur gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft erreichbar sein. Die Vermieter stehen dabei vor großen Herausforderungen. Schätzungsweise müssen jährlich zehn Milliarden Euro investiert werden, um das Ziel zu erreichen. Die Verbände VdW südwest und GdW stehen hier für ein Modell ein, in dem sich die Wohnungswirtschaft und die öffentliche Hand an den Modernisierungen beteiligen, damit das Ziel gemeinsam erreicht werden kann.

Bauliche Entwicklung

In vielen Städten und Gemeinden besteht zurzeit ein hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt. Um

der großen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, findet momentan verstärkt Innenentwicklung statt. Dieses allein ist jedoch nicht ausreichend, denn städtebauliche Entwicklung bedeutet nicht nur die Fortentwicklung des bestehenden Gebäudebestands, sondern auch die Errichtung von Neubauten. Um den Bedarf an Wohnungen zu decken, sind neue Wohnquartiere an den Siedlungsändern größerer Städte und deren Umlandgemeinden unumgänglich.

Die Wohnungswirtschaft zeigt sich in diesem Bereich als verlässlicher Partner der Kommunen, um gemeinsam an einer Weiterentwicklung der Städte zu arbeiten. Nur wenn es gelingt, die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft und der Kommunen auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen, kann eine Kommune oder Stadt zielgerichtet den Wohnungsmarkt bedienen.

Baukultur

Der Begriff Baukultur umfasst eine Vielzahl verschiedener Bereiche der Wohnungswirtschaft. Er schließt das Planen, Bauen, Umbauen und Instandhalten mit ein und wird nicht nur auf ein einzelnes Gebäude bezogen. Er umfasst die Stadt- und Regionalplanung, Landschaftsarchitektur, Denkmalschutz und die Kunst am Bau und im öffentlichen Raum.

Die Wohnungswirtschaft des VdW südwest

schaft Wohnungen zu bezahlbaren Preisen. Gleichzeitig ist der Bereich der Baukultur ein wesentlicher Teil im Rahmen der Entwicklung und Modernisierung von Gebäuden. Dies zeigt sich nicht nur in der optischen Gestaltung vieler Gebäude und Quartiere, sondern auch in der Zusammenarbeit zwischen den Verbänden VdW südwest und GdW mit dem Zentrum Baukultur des Landes Rheinland-Pfalz und der Bundesstiftung Baukultur.

Diese vier Bereiche zeigen nur einen Teil der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Wohnungswirtschaft in Deutschland und im Südwesten. Die Wohnungswirtschaft leistet viel mehr als Wohnraum zu bezahlbaren Preisen. Sie ist auch ein wichtiges Bindeglied in unserem Sozialsystem und unserem Wirtschaftskreislauf.

Der VdW südwest vertritt die Interessen von rund 200 privaten und öffentlichen Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz mit einem Wohnungsbestand von rund 400.000 Wohnungen. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,39 Euro in Hessen und 5,84 Euro in Rheinland-Pfalz steht die im VdW südwest organisierte Wohnungswirtschaft in besonderem Maß für bezahlbares Wohnen. Als selbstständiger Regionalverband mit Sitz in Frankfurt am Main gehört der VdW südwest dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, an, der insgesamt 3.000 Unternehmen mit Wohnungen für 13 Millionen Menschen in Deutschland vertritt. www.vdwsuedwest.de

Fortsetzung von Seite 88

Instandhaltungsstau, den der Verband aber in seiner Kostenplanung stets berücksichtigte. Eine 2004 unter den Mietern durchgeführte Umfrage konstatierte, dass seine Mieter sich vom Unternehmen gut bis sehr gut betreut fühlten.⁴³ 2004 gab es auch eine Namensänderung für den Verband: Statt „Kreiswohnungsverband Ludwigshafen“ hieß das Unternehmen ab diesem Zeitpunkt, dem Namen des Kreises folgend „Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz“. Zum 85jährigen Jubiläum im folgenden Jahr gab der Kreiswohnungsverband eine Broschüre heraus, in der Landrat Werner Schröter, der Ernst Bartholomé im Amt nachgefolgt war, die soziale Verantwortung des Unternehmens betonte und bilanzierte: *„Wer genügend Geld hat, kann sich auch bei großer Nachfrage und entsprechend hohen Preisen eine Wohnung leisten, aber in einem fürsorglichen Gemeinwesen dürfen die anderen ebenfalls nicht ohne Dach über dem Kopf bleiben. Der Kreiswohnungsverband hat in den letzten 85 Jahren maßgeblich dazu beigetragen, dass in seinen Mitgliedsgemeinden jeder eine Chance auf menschenwürdige ‚vier Wände‘ hat.“*⁴⁴

Mit den geänderten Anforderungen an die Modernisierung von Häusern durch den weltweiten Klimawandel beschäftigte sich der Kreiswohnungsverband auf seiner Verbandsversammlung 2009. Professor Dr. Wolfgang Seiler vom Institut für Meteorologie und Klimaforschung plädierte in seinem Gastvortrag für *„mehr Wärmedämmung und die Errichtung von Blockheizkraftwerken in Wohngebieten. Er machte zudem deutlich, dass auch aus wirtschaftlichen Gründen darüber hinaus die Umstellung auf regenerative Energiequellen*



Friedrich-Ebert-Straße in Böhl-Iggelheim.

beschleunigt werden muss.“⁴⁵ Den neuen Anforderungen entsprechend, setzte auch der Kreiswohnungsverband bei seinen Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten besonders auf die energetische Sanierung seiner Bausubstanz und dämmte 2009 beispielsweise sein 36 Jahre altes 18-Familienhaus in Limburgerhof derart, dass der Energieverbrauch für die Mieter nach der Maßnahme um 40 Prozent sank. „*Den Wohnungsbe-*

stand in den nächsten Jahren umfassend zu sanieren“, gab dann auch folgerichtig die damalige Geschäftsführerin, Rosemarie Heltewig, als Motto anlässlich des bevorstehenden 90. Geburtstag des Verbandes aus.⁴⁶

Mit den Mietern

Spricht man mit Mietern des Kreiswohnverbandes oder liest die über Jahrzehnte erschienenen Pres-

seberichte über seine Arbeit, so fällt besonders das enge, fast familiäre Verhältnis ins Auge, das Vermieter und Mieter hier immer pflegten. So auch bei den Berichten über die 2014 erfolgte Sanierung von drei verbandseigenen Mehrfamilienhäusern in Böhl-Iggelheim, anlässlich der man in knapp zwei Jahren 1,2 Millionen Euro in die energetische Sanierung und Renovierung der Gebäude investierte, die Dächer der aus den 1950er Jahren stammenden Häuser neu eindeckte und ebenso wie die Außenwände dämmte sowie die einfach verglasten Fenster durch dreifach verglaste ersetzte. Etwa um 60 Prozent konnte der Energieverbrauch durch diese Maßnahmen gesenkt werden.

Bevor man aber die Gestaltung der Außenanlagen in Angriff nahm, holte man die Meinung der Mieter ein und bat diese um Vorschläge. Das Ergebnis war dann nicht nur ein großzügig gestalteter Innenhof, der die Bewohner zum Verweilen und Feiern einlädt, sondern auch eine als Kommunikationszentrum gedachte begrünte Sitzecke mit Bänken und Gartenparzellen, die von sechs Mietparteien, die bei der Befragung dafür Interesse zeigten, bepflanzt und gestaltet werden können.

Ein Bereich mit Fitnessgeräten, soll besonders auch die älteren Bewohner der Anlage zur sportlichen Betätigung einladen. „Idylle im Innenhof“ betitelt die „Rheinpfalz“ dann auch ihren umfangreichen Bericht über die Modernisierung der Häuser und die Neugestaltung des Wohnumfeldes.⁴⁷ „Es tut sich was beim KWV“ war dann im Dezember 2016 ein Beitrag im Mietermagazin „Wohnen & Leben“ des Kreiswohnungsverbandes übertitelt, der über die nach einem

Jahrzehnt wieder aufgenommene umfangreichere Neubautätigkeit des Verbandes berichtete.

Schon im Jahr zuvor hatten die Planungen für vier Bauprojekte in Schifferstadt, Mutterstadt und Limburgerhof begonnen, im Rahmen derer mit dem Kapitaleinsatz von 7,1 Millionen Euro in fünf Gebäuden insgesamt 48 Wohnungen entstanden, die im Jahr 2017 fertiggestellt wurden.⁴⁸ Die Kaltmiete lag bei diesen Wohnungen zwischen 5,10 und 5,35 Euro pro Quadratmeter. Es entstand somit Wohnraum für Menschen mit kleinem Geldbeutel in einer Zeit, in der die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unvermindert hoch und keine spürbare Entspannung auf dem Wohnungsmarkt festzustellen war. Mit diesen Projekten und der weiter vorangetriebenen Sanierung der vorhandenen Objekte und der Verbesserung des Wohnumfeldes sei der Kreiswohnungsverband, so hieß es im Mietermagazin *„für die Zukunft bestens aufgestellt.“*⁴⁹

Anlässlich der Besichtigung der neu entstandenen Wohnbauten in Mutterstadt betonte die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen die Notwendigkeit, dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden und dabei besonders auch die sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung zu berücksichtigen.⁵⁰

Dieser Tatsache trug der Kreiswohnungsverband dadurch Rechnung, dass er den Zugang zu den Erdgeschosswohnungen in den neuen Gebäuden barrierefrei gestaltete und zum Erreichen der in den höheren Etagen Aufzüge in die Häuser einbaute.

Fortsetzung auf Seite 96

Ein verlässlicher Partner

von Doris Ahnen, Ministerin der Finanzen, Rheinland-Pfalz

Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem Jubiläum! 100 Jahre aktives und kontinuierliches Engagement des Kreiswohnungsverbandes Rheinland-Pfalz stehen nicht nur für eine lange Tradition, sondern sind auch ein Zeichen dafür, dass stets aktuelle Herausforderungen angenommen und neue Projekte umgesetzt werden.

Sie alle können sehr stolz darauf sein, was Sie in den vergangenen Jahrzehnten gemeinsam erreicht haben: Der Kreiswohnungsverband schafft für viele Menschen ein bezahlbares und schönes Zuhause und übernimmt so in besonderem Maße und über lange Zeit hinweg soziale und gesellschaftliche Verantwortung.

Soziale Verantwortung

Gutes Wohnen ist immens wichtig für alle Menschen. Wohnen ist ein soziales Gut, es ist für die Lebensqualität und gesellschaftliche Teilhabe der Menschen von elementarer Bedeutung. Neben



der Qualität des Wohnens und eines lebenswerten Wohnumfeldes spielt insbesondere die Bezahlbarkeit eine Rolle. Denn bezahlbares Wohnen ist eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit. Dies ist für mich als rheinland-pfälzische Bauministerin ein klarer Handlungsauftrag. Daher haben wir in den vergangenen Jahren einen Fokus auf die soziale Wohnraumförderung gelegt und sind nun mit unseren Förderprogrammen breit und gut aufgestellt. Alleine in diesem Jahr stehen insgesamt 300 Millionen Euro für die soziale

Wohnraumförderung zur Verfügung. Von der Wohnraumförderung des Landes hat auch der Kreiswohnungsverband Rheinland-Pfalz in den letzten Jahren profitieren können. So konnten alleine in den letzten zweieinhalb Jahren 115 Wohneinheiten mit nahezu 5,2 Millionen Euro Fördermittel über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) gefördert werden.

Zentral ist aber auch, dass wir uns auf vergangenen Erfolgen nicht ausruhen, sondern unsere Programme kontinuierlich an die Gegebenheiten des Wohnungsmarktes anpassen. Denn attraktive Förderkonditionen sind das eine, die Förderung muss aber auch abgerufen werden. Wir haben in diesem Kontext die Förderkonditionen mehrfach bedarfsgerecht angepasst.

Einerseits an die Bedürfnisse der Menschen, auch infolge des demografischen Wandels, andererseits an die Situation am Kapital- und Wohnungsmarkt sowie vor dem Hintergrund von Preissteigerungen beim Wohnungsbau. Insofern sind wir froh und dankbar, dass wir mit dem Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz einen leistungsfähigen Partner an unserer Seite haben.

Spezielle Bedarfe

Ganz aktuell haben wir mit einer Anpassung einen Schwerpunkt auf die Modernisierungsförderung von Mietwohnungen gelegt, damit vorhandener Wohnraum qualitativ aufgewertet, energetisch modernisiert und Barrieren reduziert werden. Zugleich fördern wir nach wie vor die Schaffung von neuem Mietwohnraum. Dazu haben wir kürzlich unter anderem ein neues Zusatzdarlehen für Wohnungen bis zu 60 Quadratmetern Wohnfläche eingeführt, um spezielle Förderanreize für den Bau kleinerer Wohnungen zu schaffen. Denn gerade in

diesem Bereich gibt es einen besonderen Bedarf an Förderung.

Wohnungspolitik ist immer eine Gemeinschaftsaufgabe, bei der durch das Zusammenspiel aller Akteure am Wohnungsmarkt die bestehenden Herausforderungen am besten bewältigt werden können. Und das tun wir partnerschaftlich im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz, das auf Initiative des Finanz- und Bauministeriums 2015 gegründet wurde. Das enge Miteinander von Wohnungs- und Bauwirtschaft, Architekten und Planern, der kommunalen Familie und dem Land bildet die Grundlage für ein gemeinsames und koordiniertes Handeln.

Ein Wegweiser

Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen haben sich das Land, die Kommunalen Spitzenverbände und die übrigen Partnerinnen und Partner auch auf die Initiierung und Förderung von kommunalen Bündnissen vereinbart. 2019 wurde so ein Rahmen geschaffen, der es den Landkreisen erlaubt, sich bei Vorliegen überörtlicher Bezüge im sozialen Wohnungsbau zu engagieren. Auch hierbei kann der Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz – der zwar unter anderen Vorzeichen in einer Zeit großer Wohnungsnot gegründet wurde – wegweisendes Vorbild sein.

Foto: ©FM RLP Elisa Biscotti



Neubau in Limburgerhof 1978, 18 Wohneinheiten.

Fortsetzung von Seite 93

Nach 48 Jahren beim Kreiswohnungsverband trat Ende des Jahres 2017 die Verbandsgeschäftsführerin Rosemarie Heltewig, die dem Unternehmen seit 2001 als Geschäftsführerin vorstand, in den Ruhestand. Als

ihr Nachfolger wurde von der Verbandsversammlung Volker Spindler gewählt, der seit 2018 die Geschicke des Kreiswohnungsverbandes führt. Heute sind beim Kreiswohnungsverband 20 Mitarbeiter, davon 15 in Vollzeit und 5 in Teilzeit, beschäftigt.

Der Kreiswohnungsverband - Ein Modell für andere Landkreise

Die Entwicklung des Kreiswohnungsverbandes des Rhein-Pfalz-Kreises als einziges öffentliches Wohnungsbauunternehmen auf Kreisebene in Rheinland-Pfalz in den letzten 100 Jahren kann als Erfolgsgeschichte betrachtet werden. So verwundert es nicht, dass in Anbetracht der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum in Deutschland, die in den letzten Jahren auch unter dem Aspekt des Erhaltes des sozialen Friedens im Land fast täglich die politische Agenda und die Schlagzeilen in den Medien beherrscht, auch andere Landkreise daran dachten, eigene Wohnungsbauunternehmen auf Kreisebene zu gründen.

Den Weg für solche Gründungen, die Landkreisen bisher aufgrund der Gesetzeslage in Rheinland-Pfalz nicht möglich waren, machte das Innen- und Finanzministerium im August 2019 frei, indem es eine Regelung schuf, die es auf kommunaler Ebene zukünftig nicht nur wie bisher Städten und Gemeinden sondern auch den Landkreisen erlauben wird, sich im Wohnungsbau zu engagieren. Zur Vorbereitung dieser Entscheidung hatten sich die rheinland-pfälzische Finanzministerin Doris Ahnen und Mitglieder des Landtages im April 2019 beim Kreiswohnungsverband eingefunden, um sich im Gespräch mit dem Vorsitzenden des Verbandsausschusses, Reinhard Roos, und dem Geschäftsführer des Kreiswohnungsverbandes, Volker Spindler, über das Konzept des Unternehmens und dessen Vorteile zu informieren.

Infolge dieser Entwicklung zieht der Kreiswohnungsverband als seit einem Jahrhundert existieren-

des einziges Unternehmen dieser Art in unserem Bundesland seither die Blicke jener rheinland-pfälzischen Landkreise auf sich, die auch die Gründung eigener Wohnungsbauunternehmen ins Auge gefasst haben und im Kreiswohnungsverband ein Vorbild sehen. So ist der amtierende Landrat Clemens Körner, der auch gleichzeitig Vorstand des Kreiswohnungsverbandes ist, nicht nur mit stolz darauf, „dass das Land Rheinland-Pfalz kurz vor dem 100-jährigen *Jubiläum des Kreiswohnungsverbandes unser gemeinsames Wohnbaukonzept im Rhein-Pfalz-Kreis auch anderen Kreisen geöffnet und zur Nachahmung empfohlen hat*“, sondern betont auch, wie wichtig es gerade auch in Anbetracht der Entwicklung des Wohnungsmarktes in den letzten Jahren in Deutschland ist, den eingeschlagenen Weg im Rhein-Pfalz-Kreis auch nach 100 Jahren weiter zu verfolgen:

„Gerade in Regionen im Umfeld städtischer Ballungsgebiete hört die Wohnungsnachfrage nicht an der Stadtgrenze auf. Bei entsprechender Infrastruktur und gutem Nahverkehr ziehen es viele Menschen vor, arbeitsplatznah und dennoch in einer naturnahen Gemeinde zu leben. Diese Nachfrage führt letztlich dazu, dass in vielen Gemeinden im Landkreis die Mietpreisentwicklung das städtische Niveau erreicht oder überschritten hat. Deshalb ist es richtig und wichtig, dass der Rhein-Pfalz-Kreis und die Gemeinden den sozialen Wohnungsbau in den zurückliegenden 99 Jahren stets als gemeinsame und überörtlich angelegte Aufgabe verstanden haben und ein Wohnungsangebot von ca. 1.700 bezahlbaren Wohnungen im Landkreis unterhalten.“

Barrierefreies Wohnen beim Kreiswohnungsverband

Andreas Okere beschreibt, was das heißt

Wer auch im Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben möchte, wird sich früher oder später mit dem Thema barrierefreies Wohnen beschäftigen müssen – und Menschen, die durch einen Schicksalsschlag in ihrer körperlichen Bewegung eingeschränkt werden, sehen sich plötzlich mit diesem Thema konfrontiert. So auch Herr Andreas Okere, der in einer barrierefreien Wohnung des Kreiswohnungsverbandes in Schifferstadt wohnt.

Andreas Okere war schon Mieter des Kreiswohnungsverbandes und lebte in einer Wohnung in Mutterstadt, als er eine Querschnittslähmung erlitt und seither auf den Rollstuhl angewiesen ist. „Relativ barrierefrei“, erzählt er, hatte der Kreiswohnungsverband damals schon seine alte Wohnung umgebaut. Jedoch hatte das Haus, in dem die Wohnung lag, am Eingang Stufen, die mit Hilfe einer Rampe zu bewältigen zwar möglich, aber doch recht aufwändig war.

So wurde Andreas Okere hellhörig, als er vor drei Jahren von einer Freundin erfuhr, dass der Kreiswohnungsverband in Schifferstadt, Mutterstadt und Limburgerhof gerade barrierefreie, beziehungsweise barrierearme Wohnungen erstellt. Er nahm Kontakt mit der Verwaltung des Verbandes auf – und es wurde möglich, dass er eine Erdge-

schosswohnung in Schifferstadt bezog, die speziell auf die Bedürfnisse von Menschen mit Handicap konzipiert wurde und in der jetzt seit drei Jahren lebt.

Schon am Hauseingang unterscheidet sich seine Wohnung von jenen in nicht barrierefreien Bauten dadurch, dass er sie stufenlos erreichen kann. Das heißt bei ihm konkret, dass er vom Hauseingang bis zu seiner Wohnungstür nur einen minimalen Absatz zu bewältigen hat, den er problemlos mit dem Rollstuhl überwinden kann. Öffnet Andreas Okere die Wohnungstür, kann er bequem in die Wohnung einfahren, da die Türen in seiner Wohnung eine größere Breite aufweisen, als es bei üblichen Wohnungen der Fall ist. Dies ist sehr wichtig, hebt er hervor, „da man mit dem Rollstuhl einen größeren Bewegungsspielraum braucht, als wenn man zu Fuß durch die Wohnung gehen würde.“

Auch die Dusche in seinem Badezimmer kann er stufenlos erreichen: „Da ist keine Wanne installiert, wie es normalerweise der Fall ist, nur ein Klappsitz an der Wand“, erklärt er, „ich kann da direkt in die Dusche hineinfahren und mich gut bewegen, da auch der Platz etwas großzügiger ausgelegt ist, als es normalerweise bei einer Dusche der Fall ist.“ In seinem Bad sind dann auch noch viele für den Alltag wichtige Details berücksichtigt, die



Modern und ohne Hürden: Am Meisterschlag 1+3, Schifferstadt.

seine Wohnung zu einer barrierefreien machen. So ist etwa das Waschbecken mit dem Rollstuhl unterfahrbar und der Spiegel in einer niedrigeren Höhe angebracht, als üblich, sodass man ihn auch vom Rollstuhl aus erreichen und einstellen kann. Neben der Toilette und an den Wänden der Dusche sind zudem Haltegriffe installiert, die ihm das Bewegen erleichtern. In seiner Wohnung sind auch die Fen-

ster niedriger angeordnet, als bei konventionellen Bauplänen, und die Griffe der Fenster und auch der Terrassentür sind so tief gesetzt, dass man diese bequem vom Rollstuhl öffnen und schließen kann.

Für Andreas Okere bieten all diese Besonderheiten einer barrierefreien Wohnung einen erheblich größeren Wohnkomfort im Alltag und damit auch eine bessere Lebensqualität.

Wohnperspektiven der Zukunft

von Volker Spindler, Geschäftsführer des Kreiswohnungsverbände Rhein-Pfalz

Die ersten, in den 50er Jahren gebauten Wohnungen des Kreiswohnungsverbandes, waren bereits mit einem eigenen Bad und WC ausgestattet. Die Wohnungen waren daher nach damaligen Wohnstandards als „gut ausgestattet“ zu bezeichnen. Heute sind diese Wohnungen im Hinblick auf veränderte Erwartungen, wie z.B. ein modernes Raumprogramm und energetische Anforderungen, oft nicht mehr zeitgemäß. Sie müssen aufwändig mit neuen Grundrisskonzepten und energetischen Maßnahmen modernisiert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Durch die demografische, soziale, ökologische und technische Entwicklung der Gesellschaft werden sich auch die Anforderungen an das Wohnen in den nächsten Jahren weiter verändern. Dabei ist im Landkreis nach derzeitigen Prognosen von einer weiteren hohen Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren auszugehen. Dies gilt umso mehr, da der Rhein-Pfalz-Kreis im Umland der Industriestädte im Ballungszentrum „Metropolregion Rhein-Neckar“ liegt und auch für die städtischen Wohnungsmärkte eine Entlastung bringt.



Modernisierung des Bestandes

Der Kreiswohnungsverband investiert mehr als die Hälfte seiner Mieteinnahmen kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung seiner Wohnungen um auch für die Zukunft einen modernen und zeitgemäßen Wohnungsstandard anbieten zu können.

Das Sanierungsprogramm des Unternehmens sieht beispielsweise in diesem Jahr neben der Neubautätigkeit ein Gebäudesanierungsprogramm mit 3 Mio. EUR und ein Sanierungs-

budget von 500.000 EUR für die Sanierung und Instandsetzung einzelner Wohnungen vor.

Dabei stehen Kriterien wie Energieeffizienz, CO²- Minderung, Barrierefreiheit und die Verbesserung des Wohnwertes bei allen Planungen immer im Vordergrund.

Als Beispiele hierfür können folgende aktuelle Maßnahmen genannt werden:

Fenster austausch, Dacherneuerung

An den beiden Gebäuden des Kreiswohnungsverbandes in der Robert-Schumann-Straße in Schiffer-

stadt und in der Lilienstraße in Mutterstadt wurden die Flachdächer saniert und gedämmt, die Fenster ausgetauscht, die Fassaden und Aufzugsanlagen erneuert, sowie die Außenanlagen und die Fassade neu gestaltet.

Energetische Sanierung und Balkone

In Neuhofen in der Raiffeisenstraße wurden die Wohngebäude ebenfalls umfassend energetisch saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem, neuen Fenstern, einer modernen Balkonanlage und einem neuen Dach versehen.

Durch diese Maßnahmen hat sich der Wohnwert für die Bewohner verbessert und die Modernisierung führt zu einer deutlich höheren Energieeffizienz, was künftig auch eine Heizkostensparnis für die Mieter mit sich bringt.

Mieterstrom vom eigenen Dach

Der Kreiswohnungsverband fördert seit Jahren auch die Nutzung von Solarstrom auf seinen Gebäuden. Auf dem Neubau in Schifferstadt, Am Meisterschlag, wurde 2019 gemeinsam mit den Stadtwerken Schifferstadt eine Photovoltaikanlage errichtet, die als sogenanntes Mieterstrommodell betrieben wird. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, dass der Solarstrom vom Hausdach ohne Umwege direkt von den Bewohnern zu besonders günstigen Konditionen genutzt werden kann. Überschüssige Energie wird in einem Stromspeicher

gespeichert und kann bei Bedarf wieder entnommen werden. Sollte der Speicher voll sein oder die Sonne nicht scheinen, wird Strom ins öffentliche Netz eingespeist bzw. vom Netz bezogen. Auch für die Wärmeversorgung des Gebäudes ist dies von Vorteil, da der Neubau über eine Luft-Wärme-Anlage beheizt wird, die den Solarstrom aus der PV-Anlage nutzt. Für die Umwelt ist dies somit ein doppelter Vorteil und führt zu einer hohen Energieautarkie für die Gebäude. Für die Mieter bedeutet dies zudem günstigere Strompreise und die Umwelt profitiert durch die Gewinnung und Nutzung von CO²-freiem Strom.

Trends der Zukunft

Durch die enge Zusammenarbeit des Kreiswohnungsverbandes mit seinen Kommunen und die Vernetzung mit anderen kommunalen Wohnungsbauunternehmen ist das Unternehmen für die Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte gut aufgestellt.

Bei der Ausrichtung und Gestaltung des Wohnungsangebotes ist für die Zukunft damit zu rechnen, dass die Anspruchssituation der Haushalte in Bezug auf Ihren Wohnstandard sich noch stärker differenziert. Im Groben kann die Gruppe der Haushalte, die aufgrund begrenzter Einkommen eine vorwiegend funktionale und bezahlbare Wohnung suchen von der Gruppe der anspruchsvolleren und wohlhabenderen Haushalte unterschieden



Der Kreiswohnungsverband orientiert sich an den gesellschaftlichen Strukturen und den Bedürfnissen der Mieter. Hier eine Anlage in Limburgerhof, Schillerstraße.

werden, die ein modernes und technisch aufwändigeres Wohnumfeld bevorzugen. Der Kreiswohnungsverband konzentriert sich dabei als soziales Wohnungsbauunternehmen in erster Linie auf funktionale und bezahlbare Wohnungen, wobei immer eine helle und moderne Gestaltung, wie auch die Ausstattung in Bezug auf moderne Technik und digitale Anbindungen als Standard vorgeesehen sind.

Der Wohnflächenbedarf je Bewohner hat sich in den letzten Jahrzehnten immer mehr erhöht. Die Zahl der Privathaushalte in Deutschland wird jedoch nach den Prognosen des statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2035 auf 43,2 Millionen anwachsen, wobei voraussichtlich vor allem Ein- bis Zweipersonenhaushalte an Bedeutung gewinnen werden. Dieser zunehmende Trend zu Singlehaushalten und Mikrofamilien führt voraussichtlich in Zukunft auch zu einer Verkleinerung der Haushalte und damit wieder zu einem Bedarf an kleineren und bezahlbaren Wohnungen. Ein großer Teil der Bestandswohnungen des Kreiswohnungsverbandes sind 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 40-60 m². Das Neubauprogramm ist deshalb in erster Linie auf den Neubau von 2 bis 3-Zimmer Wohnungen mit 50 bis 80 m² Wohnungsgröße ausgerichtet, um für alle Familiengrößen ein attraktives Wohnungsprogramm anzubieten.

Aufgrund der demografischen Alterung der Bevölkerung wird auch das Thema Barrierefreiheit in

den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen. Die Neubauwohnungen werden daher künftig immer barrierefrei geplant und bei Sanierungen wird nach Möglichkeit eine Barrierefreiheit, z.B. in den Bädern, realisiert.

Im Hinblick auf nationale und europäische Zielsetzungen sind die Energieeffizienz der Gebäude, der Einsatz von regenerativen Energieträgern sowie die CO²-Minderung gerade auch für die Zukunft zentrale Themen für Wohnungsbau und Sanierungen. Betrachtet man dabei den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, ist der Einsatz nachhaltiger Baustoffe und effizienter Energielösungen für das Unternehmen und die Mieter häufig auch wirtschaftlich von Vorteil. Bei Investitionsentscheidungen sind daher künftig nicht nur die reinen Baukosten zu betrachten, sondern auch der deutlich höhere Kostenanteil nämlich die Nutzungskosten über die gesamte Nutzungsdauer des Gebäudes mit zu bewerten.

Es ist auch eine zunehmende Tendenz zu neuen Wohnformen und ein großes Interesse an solchen Wohnlösungen festzustellen. Hier ist für die Zukunft zu erwarten, dass sich dieser Trend in einer stark individualisierten Gesellschaft beschleunigen wird. Als Beispiele für solche Wohnformen sind: Wohngruppen, Gemeinschaftswohnen, Mikrowohnungen, Wohngruppen im Alter und Integratives Wohnen zu nennen. Auch mit dieser Entwicklung beschäftigt sich der Kreiswohnungsverband



Neubau in Schifferstadt 2017.



Präsentation der Mieterstromanlage in Schifferstadt, Am Meisterschlag 2-4: Beigeordneter Peter Kubina, Landrat Clemens Körner, Bürgermeisterin Ilona Volk, Werkleiter Hans-Jürgen Rossbach und Volker Spindler.

intensiv und wird diese Aufgaben im nächsten Jahrzehnt praktisch umsetzen. Eine zunehmend pluralistische Gesellschaft findet ihre Gemeinsamkeit im Kontakt und einem Austausch unter den gesellschaftlichen Gruppen. Deshalb setzt der Kreiswohnungsverband auch in Zukunft verstärkt darauf, sein Wohnungsangebot in den Gemeinden und innerhalb der Gemeinden selbst dezentral zu verteilen um damit keine Monostrukturen zu schaffen. Mit seiner Vermietungspolitik verfolgt der Kreiswohnungsverband auch in Zukunft die Absicht, die verschiedenen gesellschaftlichen

Gruppen möglichst ausgeglichen in einer Hausgemeinschaft zu integrieren und damit z.B. auch ein generationsübergreifendes Verständnis und Bewusstsein zu erreichen. Die genannten Themen zeigen, dass der Wohnungsbau der Zukunft nicht nur eine baufachliche und wirtschaftliche, sondern auch eine gesellschaftsorientierte Sichtweise benötigt. Eine Strukturierung und Orientierung des Wohnungsangebotes durch kommunale Unternehmen ist insoweit auch ein Baustein für den gesamtgesellschaftlichen Zusammenhalt und die weitere gesellschaftliche Entwicklung.

Anmerkungen

- 1 Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rhein (Hrsg.): Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rhein. Ludwigshafen 1983, S. 1.
- 2 Die Rheinpfalz v. 11.10.2013.
- 3 1939 wurde aus dem Landbezirk Ludwigshafen der Landkreis Ludwigshafen am Rhein.
- 4 Es handelte sich dabei wohl um die Gemeinden Alsheim, Altrip, Assenheim, Böhl, Dannstadt, Fußgönheim, Hochdorf, Iggelheim, Maudach, Mutterstadt, Neuhofen, Oggersheim, Reingönheim, Ruchheim und Schauernheim. Vgl. dazu: Wilhelm Volkert (Hrsg.): Handbuch der bayerischen Ämter, Gemeinden und Gerichte 1799-1980. München 1983, S. 515.
- 5 Reichs-Gesetzblatt Nr. 6523. Bekanntmachung über die Bildung von Wohnungsverbänden §1. Vom 7. November 1918.
- 6 Das „Ministerium für Soziale Fürsorge“ gehörte zu den Revolutionsministerien, die nach dem Sturz der Monarchie 1918 neben die bisherigen klassischen Ressorts traten und wurde am 14. November 1918 von der Regierung Eisner gebildet. Das Ministerium wurde auch von den folgenden konservativen Regierungen weitergeführt, ehe es im Zuge der Verwaltungsvereinfachung am 30. Juli 1928 aufgelöst wurde. Zuständig war es für Fragen des Arbeitsmarktes, der Sozialversicherung, des Wohnungswesens und der Kriegsfürsorge.
- 7 Bekanntmachung Nr 1506/78 des Ministeriums für Soziale Fürsorge, „Betreff: Bildung von Wohnungsverbänden“, an „die Regierungen, Kammern des Innern, die Bezirksämter und die Gemeindebehörden“ vom 9. August 1920.
- 8 Ebd.
- 9 Rundschreiben des Bezirksamtes des „Landbezirks Ludwigshafen“ an die „Bürgermeisterämter des Bezirks“ vom 23. September 1920.
- 10 Ebd.
- 11 Ebd.
- 12 Ebd.
- 13 Ebd.
- 14 „Wir bewegen etwas“. 85 Jahre Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz (1920-2005). Ludwigshafen 2005, S.7.
- 15 Am Währungsstichtag, dem 21.6.1948, besaß der Kreiswohnungsverband 52 eigene Mietwohnungen: In Böhl 2 WE, in Dannstadt 2 WE, in Mutterstadt 1 WE und in Oggersheim 47 WE. Vgl. dazu: Niederschrift – Über die Sitzung des Ausschusses des Kreiswohnungsverbandes am 7. Juli 1959, S. 8. Die Oggersheimer Wohnungen wurden 1973 verkauft.
- 16 „Prüfungsbericht“ des „Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.“ über die Prüfung des Kreiswohnungsverbandes am 7. und 8. Dezember 1950, ausgefertigt am 3. Januar 1951, S. 5, (III. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit).
- 17 Ebd.
- 18 „Prüfungsbericht“ des „Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.“ über die Prüfung des Kreiswohnungsverbandes vom 16. bis 21. März 1953, ausgefertigt am 25. Juni 1953, S. 5, (VII. Zusammenfassende Bemerkungen).
- 19 Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses des Kreiswohnungsverbandes am 5. März 1951, S. 7.
- 20 Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses des Kreiswohnungsverbandes am 17. Oktober 1951, S. 7.
- 21 Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses des Kreiswohnungsverbandes am 13. Juni 1950, S. 3.
- 22 So startete der Kreiswohnungsverband beispielsweise gleich zu Beginn der 1950er Jahre in 18 Kreisgemeinden ein umfangreiches Bauprogramm an „Kaufanwärterhäusern“ mit 111 Wohneinheiten im Landhaustyp, die er auf eigene Rechnung erstellte und dann an Interessenten verkaufte und schuf von 1950-1952 in den Landkreisgemeinden 36 Wohnblöcke zur Unterbringung von Flüchtlingen. Siehe dazu: Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses des Kreiswohnungsverbandes am 22. Dezember 1953, S. 1 und vom 14. Dezember 1955, S. 1.
- 23 Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses des Kreiswohnungsverbandes am 7. Juli 1959, S. 8.
- 24 Kreiswohnungsverband: Geschäftsbericht für das Jahr 1960, S. 2.
- 25 Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses des Kreiswohnungsverbandes am 1. Juli 1970, S. 4.
- 26 Kreiswohnungsverband: Geschäftsbericht für das Jahr 1971, S. 4.
- 27 Kreiswohnungsverband: Geschäftsbericht für das Jahr 1975, S. 4.
- 28 Ebd.
- 29 Kreis Ludwigshafen (Landrat Paul Schädler) (Hrsg.):

- „Bilanz der Wohnlichkeit“. Informationsschrift zum 55jährigen Bestehens des Kreiswohnungsverbandes Ludwigshafen 1975.
- 30 Ebd.
- 31 „Die Orte: Böhl und Iggelheim, Hochdorf und Assenheim, Dannstadt und Schauernheim, Rödersheim (ehem. Landkreis Neustadt) und Alsheim-Gronau wurden zu je einer politischen Gemeinde zusammengelegt, so dass dem Kreiswohnungsverband zur Zeit der Landkreis Ludwigshafen und 10 Gemeinden als Mitglieder angehören. In: Kreiswohnungsverband Ludwigshafen: Geschäftsbericht für das Jahr 1969, S. 2.
- 32 Ebd.
- 33 Ebd.
- 34 Kreiswohnungsverband: Geschäftsbericht für das Jahr 1977, S. 6.
- 35 Kreiswohnungsverband: Geschäftsbericht für das Jahr 1978, S. 7.
- 36 Vgl. Götz König: 75 Jahre Kreiswohnungsverband Ludwigshafen. In: Heimatjahrbuch Landkreis Ludwigshafen. Bd. 12. Ludwigshafen 1995, S. 74.
- 37 Die Rheinpfalz (Ausgabe Ludwigshafen) v. 15.11.1995.
- 38 Die Rheinpfalz v. 13.3.1998.
- 39 Kreiswohnungsverband: Geschäftsbericht für das Jahr 1999, S. 5.
- 40 Ebd., S. 19.
- 41 Die Rheinpfalz v. 13.6.2002.
- 42 Vgl. Kreiswohnungsverband: Geschäftsbericht für das Jahr 2004, S. 5f.
- 43 Die Rheinpfalz v. 12.5.2005.
- 44 Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rhein (Hrsg.): „Wir bewegen etwas“. 85 Jahre Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz (1920-2005). Ludwigshafen 2005, S. 2.
- 45 Speyerer Morgenpost v. 8.5.2009.
- 46 Die Rheinpfalz v. 30.1.2010.
- 47 Die Rheinpfalz v. 15.9.2014.
- 48 „Wohnen & Leben“ - Mietermagazin des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz v. Dez. 2016, S. 7.
- 49 Ebd., S. 2.
- 50 Die Rheinpfalz v. 4.9.2017.
- 51 https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?__blob=publicationFile

Verwendete Literatur (Auswahl)

Eigenständige Schriften und Artikel in Periodika

- Kreis Ludwigshafen (Landrat Paul Schädler) (Hrsg.): „Bilanz der Wohnlichkeit“. Informationsschrift zum 55jährigen Bestehens des Kreiswohnungsverbandes Ludwigshafen 1975.
- Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rhein (Hrsg.): Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rhein. Ludwigshafen 1983.
- Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rhein (Hrsg.): 75 Jahre Kreiswohnungsverband Ludwigshafen am Rhein 1920-1995. Ludwigshafen 1995.
- Landkreis Ludwigshafen (Hrsg.): 75 Jahre Kreiswohnungsverband Ludwigshafen. In: Heimatjahrbuch Landkreis Ludwigshafen. Bd. 12. Ludwigshafen 1995.
- Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rhein (Hrsg.): „Wir bewegen etwas“. 85 Jahre Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz (1920-2005). Ludwigshafen 2005.
- Wilhelm Volkert (Hrsg.): Handbuch der bayerischen Ämter, Gemeinden und Gerichte 1799-1980. München 1983.
- Dokumente und Akten des Kreiswohnungsverbandes „Prüfungsbericht“ des „Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.“ über die Prüfung des Kreiswohnungsverbandes am 7. und 8. Dezember 1950, ausgefertigt am 3. Januar 1951.
- „Prüfungsbericht“ des „Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.“ über die Prüfung des Kreiswohnungsverbandes vom 16. bis 21. März 1953, ausgefertigt am 25. Juni 1953.
- „Wohnen & Leben“ - Mietermagazin des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz vom Dezember 2016.
- Geschäftsberichte des Kreiswohnungsverbandes von 1955 bis 2019.
- Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses des Kreiswohnungsverbandes seit 1950.

„Besonders die Kinder sollen Platz und Brunnen nutzen und auch viel Unsinn mit ihm machen“¹

Rödersheim: Ein lebendiger Ortskern – mitgestaltet vom Kreiswohnungsverband

von Sebastian Arnold



*Lebendiger Ortskern:
Marienplatz, Rödersheim-
Gronau 2020.
Foto: Hans Jörg Altnöder*

Als Körperschaft des öffentlichen Rechts, zumal als eine Einrichtung des Landkreises Ludwigshafen und heutigen Rhein-Pfalz-Kreises, weicht der Kreiswohnungsverband von seinen Leitlinien auch schon mal ab, wenn es die Politik und der Situation angemessen erscheint. So geschah es bei der Gestaltung des heutigen Marienplatzes in Rödersheim-Gronau. Vor rund 30 Jahren sollte er als „lebendiger Ortskern“ des

3.000-Einwohner-Dorfes neu gestaltet werden. Neben der Herstellung eines Neubaus nach Vorgaben des Denkmalschutzes und der Ortsgemeinde nahm der Kreiswohnungsverband mit der Kreissparkasse Ludwigshafen ausnahmsweise auch einen gewerblichen Mieter an.

Jahrhundertlang war der Ortskern im Ortsteil Rödersheim durch den Zusammenklang von Kirche und

Rathaus bestimmt. Dem eleganten Kirchturm und der quer zur Straße ausgerichteten Kirchenhalle der katholischen Kirche St. Leo setzte das wuchtige klassizistische Gebäude, in dem neben der Gemeindeverwaltung auch die Dorfschule untergebracht war, den würdigen profanen Kontrapunkt.

Die Entwicklung blieb jedoch nicht stehen. Ende der sechziger Jahre zogen Schule und Verwaltung in einen neuen Gebäudekomplex

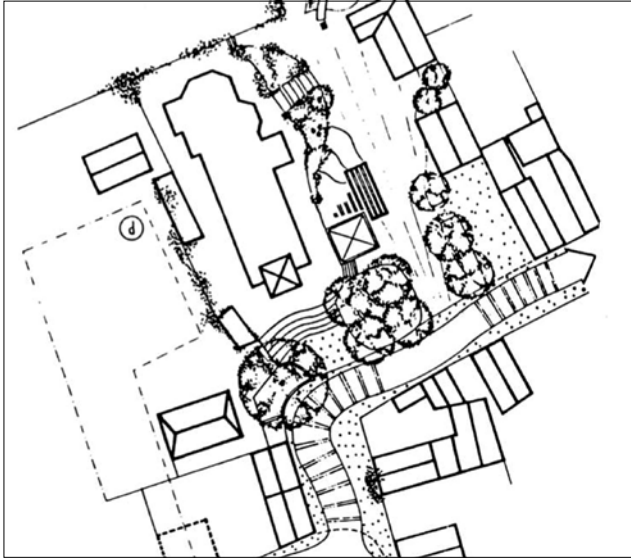
am Ortsrand. Während das Kirchengebäude immer wieder renoviert und erhalten wurde, stand das alte Rathaus leer und verfiel zusehends. Gleichzeitig änderte sich die Strategie der kommunalen Entwicklung. Schaffung lebendiger Ortskerne war nun eines der wesentlichen Ziele: Dies schlug sich auch im Dorfentwicklungsplan für Rödersheim-Gronau nieder, der im Jahr 1985 verabschiedet wurde und die Leitlinien der Dorfentwicklung bis heute darstellt. In dieser Leitlinie sind auch verschiedenen Entwürfe zur Gestaltung des Areals vorgestellt. Einen der Entwürfe hatte sich der Gemeinderat und im Besonderen der damalige Ortsbürgermeister Otto Gerdon zu Eigen gemacht.



Repräsentativer Gründerzeitbau: das Rathaus mit Schule um 1890.

Langfristiges Ziel war in dieser Variante die Öffnung des Areals zu einem „richtigen“ Dorfplatz. Aber dazu stand das alte Rathaus im Weg, das zudem noch als Gebäudenkmal geschützt war. Gerdon trieb nun eine andere Gestaltungsvariante voran, die eine Sanierung und Umnutzung des alten Rathauses vorsah. Vor allem im damaligen Landrat des Landkreises Ludwigshafen, Ernst Bartholomé, fand Gerdon tatkräftige Unterstützung. So konnte er für die neue Nutzung den Kreiswohnungsverband mit dem Geschäftsführer Götz König gewinnen, der das Gebäude übernehmen und Wohnungen einbauen würde.

Da aber für einen lebendigen Ortskern eine Gewer-



Skizze: Planung des Marienplatzes im Dorfentwicklungsplan 1985, Variante 2.

beansiedlung erforderlich ist, mit der Menschen auf die Fläche gezogen werden, gleichzeitig auch die die örtliche Geschäftsstelle der Kreissparkasse Ludwigshafen zu klein geworden war, akzeptierte der Kreiswohnungsverband den Wunsch von Landrat und Ortsbürgermeister, dass die Kreissparkasse das Erdgeschoss des Gebäudes anmieten und langfristig als neue Geschäftsstelle nutzen konnte. Eine absolute Ausnahme, vermietet der Kreiswohnungsverband sonst nur Wohnungen.

Damit und mit entsprechenden Zuschüssen des Amtes für Denkmalpflege konnte mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden. Architekt Arnold Schmitt aus Rödersheim-Gronau erhielt den Auftrag zur Pla-

nung und Bauleitung des Gebäudes, das Planungsbüro Piske (heute Ludwigshafen) erhielt ihn für die entsprechenden Aufgaben zur Platz- und Umfeldgestaltung. Die Arbeiten begannen zügig.

Doch schon bald wurde deutlich: Das Rathausgebäude war nicht mehr zu retten. Das zweischalige Mauerwerk erwies sich als nicht mehr standfest, auch die Denkmalpflege übernahm keine Verantwortung für die Standsicherheit und gab ihre Position auf, das Gebäude zu erhalten. Ende 1987 war das Gründerzeit-Rathaus verschwunden.

Damit war der Weg frei für die Umgestaltung des Areals. Der damalige Leiter der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Ludwigshafen, Dr. Michael Büsemaker, skizzierte selbst die Neugestaltung im Sinne der Denkmalpflege: Das Gebäude sollte



Mehrfach umgebaut, dann Problemfall: das alte Rathaus in Rödersheim-Gronau 1985.

in der Kubatur des alten Rathauses wieder auf-
 erstehen, natürlich entsprechend den aktuellen
 Baunormen. Allerdings wurde das neue Haus
 um 90 Grad in Nord-Süd-Richtung gedreht
 und etwas nach Süden verschoben. Der Bau-
 körper entsprach damit zwar nicht in Gänze
 den Ideen des Dorfentwicklungsplans, der ei-
 nen ersatzlosen Abriss vorsah. Aber: Mit die-
 sem Plan war Gerdon einen großen Schritt in
 der Gesamtfinanzierung des Projektes weiterge-
 kommen. Neben weite-



Fast fertig: das neue Gebäude des Kreiswohnungsverband 1988.

ren Zuschüssen und anderen Quellen finanzierte der Kreiswohnungsverband auch die Zuwegungen des Gebäudes und damit die nähere Umfeldgestaltung.

Bereits ein Jahr nach dem Abriss des alten Rathauses feierte der Kreiswohnungsverband gemeinsam mit der Kreissparkasse Ludwigshafen und der Ortsgemeinde die Einweihung des Neubaus. Zu den Geschäftsräumen der Sparkasse nahm der Verband vier neue Wohnungen in den oberen Etagen in den Bestand.

Nun stand die Gestaltung des gesamten Areals mit dem Umfeld des neuen Gebäudes auf dem Plan. Wie

vereinbart kooperierte der Kreiswohnungsverband mit der Ortsgemeinde und stimmte einer Planung von Zuwegungen und Umfeld zu.

Ortsbürgermeister Otto Gerdon leistete in der Mitarbeit bei der Planung, vor allem aber in der Beschaffung der Mittel und in der Koordination der Gesamtmaßnahme eines seiner Meisterstücke. Das Gesamtprojekt wäre mit Mitteln der Ortsgemeinde nicht finanzierbar gewesen. Durch seine Akquisition vor allem öffentlicher Mittel als Zuschüsse und die Einbindung der im Haushalt des Kreiswohnungsver-



*Bürgermeister Otto Gerdon und Pfarrer Kurt Mayer bei der Brunnenweihe 1991.
Foto: Emil Eschelbach*

bandes eingestellten Mittel für die Umfeldgestaltung des neuen Gebäudes wie auch des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach, der unter dem Platz eine Regenrückhalteanlage einbaute, standen die Gelder bereit. Einige Haushaltsklimmzüge waren dennoch notwendig, um die verschiedenen öffentlichen Kassen anzuzapfen. So erhielt der Kreiswohnungsverband bei den geplanten Baukosten von 930.000 DM einen Zuschuss der Ortsgemeinde von 50.000 DM. Diese wurden mit rund 57.000 DM reinvestiert in die Gestaltung

der Außenanlagen. Dr. Büsselmaier gab die Leitlinien vor, das Planungsbüro Piske lieferte die Planung und kümmerte sich um die Bauleitung. Wie bei solchen Projekten üblich, galt es immer wieder neue Aufgaben zu lösen: So musste beispielsweise der gemeindliche Notbrunnen, der direkt auf dem Bauplatz stand, verlegt werden. Dabei war der Verwaltungsaufwand zur Genehmigung um ein Vielfaches höher als die tatsächliche Verlegung.

Auch der Nachbar, die katholische Kirche und ins-



*Alljährliches Dorffest der Vereine auf dem Marienplatz, aufgenommen 2019.
Foto: Emil Eschelbach*

besondere das Ordinariat Speyer, meldete sich nachträglich und forderte eine Entschädigung dafür, dass das neue Gebäude zu nahe an der Grundstücksgrenze stand. Eine gemeinschaftliche barrierefreie Nutzung der Zugänge zu Bank und Kirche beruhigte die Gemüter im Nachhinein. Das Gesamtprojekt endete mit der Einweihung des „Marienbrunnens“ 1991, gestaltet von Karl Seiter und Rudi Pabel, Schüler des Kaiserslauterer Professors Gernot Rumpf, nach Vorgaben von Otto Gerdon und des damaligen Ortshistorikers Josef

Zech, im Zentrum des neuen Platzes. Bereits 1990 feierte die Gemeinde die Einweihung des neuen Dorfplatzes, aber erst mit dem Brunnen erhielt der Platz sein heutiges Bild.

Das Konzept ging auf: Mit Kirche und Bank-Geschäftsstelle blieb der Platz auch nach dem Umzug der Schule und des Rathauses nachhaltig lebendig. Zudem etablierte sich im Nachgang der Einweihungsfeier des Brunnens das alljährliche Dorffest der Vereine beider Ortsteile, der mit dem historischen Gebäudeum-

feld und der behutsam eingefügten Neubebauung des Kreiswohnungsverbandes den Festgästen immer wieder eine besondere Atmosphäre bietet.

Aktuell findet nun, nach dreißig Jahren, ein Umbruch statt: Die Kreissparkasse hat bis auf eine Automatenstation im 1998 angebauten Vorraum die Geschäftsstelle geschlossen, die Räume nutzt jetzt ein IT-Unternehmen. Dafür besteht die Hoffnung, dass die Kirchengemeinde nun endlich die 12 PKW-Stellplätze baut, zu der sie sich bereits 1987 verpflichtet hatte (der Kreiswohnungsverband bietet auf der Fläche seines Hauses 15 Stellplätze für Mieter und Kurzzeitbesucher) und dass der Platz mit fortschreitender Bebauung des Kirchengumfelds seine Funktion als lebendiger Ortskern auch in Zukunft ausüben kann.

Anmerkungen und Quellen

- 1 Landrat Ernst Bartolomé zum Festakt anlässlich der Fertigstellung des Marienplatzes mit der Einweihung des zentralen Brunnens am 4.5.1991

Alle Daten wurden entnommen aus:

- Bauakte Marienplatz 8, Planungen und Schriftverkehr, Archiv des Kreiswohnungsverbandes des Rhein-Pfalz-Kreises
- Rats- und Bauausschussprotokolle der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau 1985 bis 1988, Archiv der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim
- Projektakte „Marienplatz“ der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau 1985 bis 1988, Archiv der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim
- Interview Otto Gerdon durch Sebastian Arnold, Tonmitschnitt Leo Scheller, Archiv des Museums Rödersheim-Gronau 2008
- Telefoninterview Bernd Ziegler, Bauamtsleiter der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, mit Sebastian Arnold am 14.5.2020