



120 Jahre OWG – ein Blick zurück und nach vorn

## „Wohnraum war und ist knapp“

**S**eit nunmehr 120 Jahren wirkt die OWG in Oberursel, schafft neue Wohnungen, erhält und modernisiert ihre bestehenden Häuser. Anlässlich dieses Jubiläums

fragte der „Blickpunkt“ den Aufsichtsratsvorsitzenden Rainer Zulauf zur Bedeutung der Genossenschaft in Vergangenheit und Gegenwart.



### 120 Jahre OWG – was fällt Ihnen dazu spontan ein?

Es ist ein Jubiläum, auf das die Genossenschaft stolz sein kann. Ein Jubiläum, das es nur gibt, weil sich mehrere Genossenschaften zur starken OWG zusammengeschlossen und sich unsere Mitglieder stets für die OWG engagiert haben.

### Gestern und heute – wo sehen Sie Parallelen bei den Aufgaben und Herausforderungen der OWG?

Bezahlbarer Wohnraum war

gestern und ist heute knapp. Die OWG hat also weiterhin ihre Aufgabe. Sie wird von den Oberurselern und der Stadt gebraucht. Mit ihren aktuell rund 1700 Wohnungen wirkt die OWG zudem mietspreisdämpfend. Diese Rolle kann sie auch künftig nur dann wahrnehmen, wenn Neubauten auch für die untere Mietpreisspanne möglich sind. Dazu braucht es bezahlbare Grundstücke und vor allem Baurecht für Grundstücke der Genossenschaft.

### Und welche Unterschiede?

Früher war die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit die größte Herausforderung. Heute sind es mehr die äußeren Umstände – kaum bezahlbare Grundstücke, kontinuierlich steigende Baukosten –, die Einfluss auf unsere Tätigkeit haben. Es gilt zudem der Satz: Bezahlbarer Wohnraum kann nur geschaffen werden, wenn die Kommune es will. **Seit dem 100. Jubiläum hat sich einiges getan. Was ragt für Sie dabei heraus?**

Die Erneuerung des Quartiers Freilgrathstraße/Berliner Straße mit insgesamt 90 Wohnungen nach modernem Standard. Das gelang zu einem für Neubauten in Oberursel günstigen Preis. Die OWG hat dabei gezeigt, dass Wohnungsbau und positive Stadtgestaltung gemeinsam möglich sind. Das Quartier ist ein attraktiver Teil Oberursels. Die Menschen leben gern dort.

Fortsetzung auf Seite 2

**L**iebe Mitglieder und Mieter der OWG,

manche Dinge ändern sich nicht. Ein Blick in die 120-jährige Geschichte der OWG – und in die Historie jeder anderen Wohnungsgenossenschaft – lehrt, dass der bezahlbare Wohnraum zu jeder Zeit ein aktuelles Thema war.

Die Nachfrage ist weiterhin sehr groß und alles andere als einfach zu befriedigen. Das liegt nicht allein am knappen Grundstücksangebot, sondern auch an den massiv gestiegenen Baukosten. Von Bund und Land verschärfte Bauvorschriften haben diese Entwicklung wesentlich vorangetrieben und lassen wenig Spielraum.

## Kreativ sein

Mit den Baubestimmungen auf kommunaler Ebene hingegen könnte zugunsten des Wohnungsbaus kreativer vorgegangen werden. Erstes Beispiel: das Erlauben einer maßvollen Verdichtung von Baugrundstücken. Denn ein Mehr von Wohnungen auf gleicher Fläche ergibt letztlich günstigere Mieten. Zweites Beispiel: eine baufreundliche Anpassung der Stellplatzsatzung. Deren Vorgaben lassen sich derzeit in der Regel nur mit einer Tiefgarage erfüllen. Ein Verzicht auf diese Lösung würde die Baukosten um fast ein Drittel senken und außerdem der sich ändernden Mobilität Rechnung tragen.

Herzlichst,  
Ihre



*B. Welter*  
Birgit Welter,  
hauptamtlicher Vorstand

## Erneut 4 % Dividende

**D**ie wirtschaftliche Situation der OWG war auch 2017 gut. Daher kann die Genossenschaft ihren Mitgliedern erneut eine Dividende von vier Prozent auf die Anteile auszahlen. Ein entsprechender Beschlussvorschlag liegt der Vertreterversammlung vor. Das Gremium

tagt am Mittwoch, 20. Juni, ab 19 Uhr im Sitzungssaal des Oberurseler Rathauses, um über den Jahresabschluss 2017 zu befinden. Vorstand und Aufsichtsrat erstatten Bericht über das Geschäftsjahr, das mit einer Bilanzsumme von rund 61,3 Millionen Euro zu Ende ging.



## Blühende Freuden

**M**annshohe Rosen und üppiger Rhododendron, daneben knospende Hortensien, und in den Beeten warten Sommerblumen darauf, die Frühjahrsblüher abzulösen: Rosemarie Kansy (l., mit Ehemann Günter) und Anni Kerber sorgen gemeinsam mit einem Nachbarpaar vor den Häusern Rheinstraße 8 und 10 das ganze Jahr über für florale Augenfreuden. „Wir wollen es hier schön haben“, sagen die beiden Frauen unisono. Das Ergebnis gefällt auch anderen Nachbarn und Passanten.

Viele Mieterinnen und Mieter der OWG kümmern sich liebevoll um die Blumenrabatten an ihren Häusern. Das hat Tradition: Am Giebel von Haus Rheinstraße 10 zum Beispiel steht ein fast 70 Jahre alter Rosenstock, der über mehrere Mietergenerationen hinweg betreut wurde und nun in Rosemarie Kansys Obhut ist. Einen besonderen Gartentipp haben sie und ihre Nachbarin Anni Kerber nicht parat, aber sie sind sich einig: „Gärtnern muss Spaß machen, das ist das Wichtigste.“

## 60 Jahre Hermann-Ortloff-Siedlung

# Geld für Jubelfeier floss ins Bauprojekt

**V**or 60 Jahren begann der Bau der Hermann-Ortloff-Siedlung in Bommersheim – ein Meilenstein in der Geschichte der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft.

1958 verzichtet die OWG darauf, ihr 60-jährigen Bestehen zu feiern. Sie steckt das Geld stattdessen in die Finanzierung eines wegweisenden Projekts: Auf dem Goldacker-Gelände in Bommersheim verwirklicht die OWG ihre bis dahin größte geschlossene Siedlung, eine Mischung aus Eigenheim- und Mietwohnungsbau. In dem Viertel zwischen Bruchwiesenstraße, Kreuzbergstraße und Rhönstraße entstehen zwölf Eigenheime in Reihenbauweise sowie 23 Reihen-Einfamilienhäuser – für 135 Mark Monatsmiete! – und 20 Zweifamilienhäuser.



Das Vorhaben hatte der damalige OWG-Vorstandsdirektor, Hermann Ortloff (Bild), initiiert. Doch der leidenschaftliche Genossenschaftler und Wohnungsbauer erlebte die Fertigstellung nicht mehr. Hermann Ortloff starb am 28. Dezember 1958. Die Siedlung, die er so eifrig vorantrieb, trägt seinen Namen. Es ist ein Viertel mit viel Grün, in dem es sich gut leben lässt.

Im Besitz der OWG sind dort nur noch vier Häuser, die zu gegebener Zeit wie die anderen Objekte zuvor veräußert werden. Eine Sanierung ist für die Genossenschaft nicht mehr sinnvoll.



Kreuzbergstraße/Ecke Bruchwiesenstraße: Dort erinnert ein Schriftzug auf einer Mauer an den Initiator der Siedlung.

## 120 Jahre OWG...

Fortsetzung von Seite 1

**Was wird die größte Herausforderung für die Zukunft sein?**

Den Wohnungsbestand zu erneuern und dabei dem Satzungszweck – die Förderung der Mitglieder durch sozial verantwortbare Wohnungsversorgung – gerecht zu werden.

**Früher, heißt es, war mehr Gemeinschaft, haben die Mieter mit angepackt? Fungiert die OWG heute eher als Serviceunternehmen?**

Der gesellschaftliche Wandel hat dazu geführt, dass immer weniger Menschen bereit sind, ein Ehrenamt zu übernehmen.

Dass der Einzelne in der heutigen Zeit sich mehr auf sich selbst besinnt, geht auch an der Genossenschaft nicht spurlos vorüber. Hinzu kommt der demografische Wandel. Es ist daher in der Tat so, dass Aufgaben, die früher von den Hausgemeinschaften übernommen wurden, heute von Dienstleistern erledigt werden.

## Der §-Tipp

**W**er kurz vor der Altersrente steht, sollte unbedingt vorhandene betriebliche Altersversicherungen prüfen. Diese werden neben der Altersrente als beitragspflichtiges Einkommen in der gesetzlichen Krankenversicherung behandelt. Das gilt auch für sogenannte Direktversicherungen, die als einmalige Kapitalzahlung ausgekehrt werden.

Hier sollte unbedingt eine Umschreibung des Versicherungsscheins erfolgen. Nur wenn der Beschäftigte als Ver-

## Umschreiben

sicherungsnehmer ausgewiesen ist, wird für die Kapitalanteile, die der ehemalige Arbeitnehmer selber in die Versicherung eingezahlt hat, kein Beitrag erhoben. Diese strengen Voraussetzungen der Ausnahme – vom Bundesverfassungsgericht 2009 entwickelt – hat das Bundessozialgericht in seinen jüngsten Entscheidungen noch einmal betont (BSG Ur. v. 17.10.2017; „Formale Versicherungsnehmereigenschaft“). Ansonsten müssen auf den gesamten Kapitalbetrag zehn Jahre lang Beiträge zur Krankenkasse und Pflegekasse gezahlt werden, anteilig bis zu 18 Prozent.

Das trifft die Rentner besonders schwer, die ihre Direktversicherung in die Finanzierung von Eigenheim etc. einbrachten. Das ausgezahlte Kapital erhält die Bank, die (Beitrags-) Kosten bleiben den Rentnern.

Thomas Asmally, Rechtsanwalt

## Persönliches

Die OWG hat **Birgit Welter** jetzt bis zum 31. Dezember 2023 als hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt. Die Amtszeiten der beiden nebenamtlichen Vorstände sind ebenfalls verlängert worden: die des Vorsitzenden **Karl-Heinz Beck** bis 31. Dezember 2020 und die von **Hans-Richard Matern** bis 30. Juni 2020.

## Ein Kirschbaum, der Eier trägt...

Nein, es ist keine verrückte Laune der Natur. Immer zu Ostern hängt der Kirschbaum vor dem Haus Lahnstraße 17 bis 19 voller bunter Eier. Wolfgang Schwarz sorgt für diesen Schmuck, und das seit vielen Jahren. Schon zu seiner Zeit als fest angestellter Hausmeister der OWG verwandelte er die Kornelkirsche in einen Osterbaum. Rund 150 Plastikeier, so schätzt der betriebsame Rentner, hat er für die Dekoration zur Verfügung. Es macht ihm Spaß, und die Mitbewohner freut es auch. Die bunten Ostereier kontrastieren besonders schön mit den gelben Blüten dieser Kirschart. Doch wegen des starken Baumrückschnitts gab es in diesem Jahr leider nur wenige Blüten.



## Bitte nicht in die Toilette!

Sie mögen sich noch so weich anfühlen. Kosmetik-Feuchttücher lösen sich dennoch nicht in Wasser auf – und gehören daher auf keinen Fall in den Toilettenabfluss! Das Material verklebt irgendwann das Rohr, das Abwasser staut und sucht sich einen Ausweg, zum Beispiel im Bad einer Erdgeschosswohnung, wie betroffene Mieter aus leidvoller Erfahrung wissen. Also: Kosmetik-Feuchttücher bitte nur im Restmüll entsorgen und nicht im WC! Ein entsprechender Hinweis findet sich übrigens auf jeder Verpackung.

## Flüchtling aus Afghanistan fühlt sich bei der OWG wohl

# Neues Daheim fern der Heimat

**Er ist endgültig angekommen. Nach seiner Flucht aus Afghanistan hat Hedayatullah Mohammadi sich eine Existenz als selbstständiger Schuhmacher aufgebaut und in Oberursel ein neues Zuhause gefunden – in einer Wohnung der OWG.**

Ursprünglich habe er Architekt werden wollen, „jetzt bin ich ein Doktor für Schuhe“, lacht Hedayatullah Mohammadi. Es ist ein fröhliches Lachen. Seine unruhigen Jahre sind vorbei.

Der junge Mann flüchtet aus seinem kriegsgeschüttelten Heimatland und gelangt nach Deutschland, in den Hochtaunus-Kreis. Hedayatullah Mohammadi macht den Hauptschulabschluss und findet mit Hilfe des Jugendintegrationsdienstes Hochtaunus einen Ausbildungsplatz als Schuhmacher. Dieses Handwerk interes-

siert ihn sehr. „Wer gut lernt, hat hier eine Zukunft“, weiß er.

Zu dieser Zukunft gehört aber auch ein Daheim. Hedayatullah Mohammadi findet eine Wohnung in Oberhöchstadt – und steht von einem Tag auf den anderen ohne Obdach da, als ein Wasserschaden das komplette Haus unbewohnbar macht. Was tun? Er wendet sich an die OWG, bei der er sich bereits angemeldet hatte, und schildert seine Notlage.

Hedayatullah Mohammadi hat Glück: In der Friedensstraße 13 ist eine Wohnung frei. Und er ist

nach zweieinhalb Jahren dort immer noch glücklich: Die Wohnung sei perfekt, die Miete günstig „und die Nachbarn sind alle so nett“.

Beruflich läuft es ebenfalls erfreulich. Mit dem Meisterbrief in der Tasche hat sich der 27-Jährige selbstständig gemacht: Seit einem Jahr betreibt Hedayatullah Mohammadi ein Geschäft für Schuhreparatur und Maßanfertigung („Schuhe für Jeans und Anzug“) in Frankfurt-Sachsenhausen. Er hat auch einen Auszubildenden eingestellt.



*Glücklich als Schuhmacher und OWG-Mieter: Hedayatullah Mohammadi aus Afghanistan.*

Trotz Wohnungsangebots in Sachsenhausen will er in der Friedensstraße bleiben. Hedayatullah Mohammadi zieht das ruhige Oberursel dem trubeligen Sachsenhausen vor: „Es ist für mich die beste Stadt.“



*Die alten OWG-Häuser in der Friedensstraße werden einem Neubau-Projekt weichen.*

## Neubau-Lösung als Ziel

Nicht jedes ältere Haus der OWG eignet sich für eine umfassende Modernisierung. Das gilt auch für die fünf Häuser Friedensstraße 2 bis 20 in Kronberg-Oberhöchstadt, die zum Teil noch aus den 1920er-Jahren stammen. An ihrer Stelle sieht die Genossenschaft eine Neubau-Lösung vor.

Einen Zeitrahmen gibt es allerdings noch nicht, zumal noch einige Wohnungen vermietet sind.

Die Mieter sind über das Vorhaben informiert. Die Genossenschaft steht ihnen im Bedarfsfall bei der Suche nach einer neuen Bleibe unterstützend zur Seite.

Welche Gestalt das Neubauprojekt haben wird, ist ebenfalls noch offen. Auf der vorhandenen Fläche sollen aber Gebäude mit insgesamt mehr als die bisher 30 Wohnungen entstehen, um auf diesem Weg erschwingliche Einzelmieten zu verwirklichen.

## Eigentlich wie eine Familie

**H**äuser der Nachkriegszeit prägen das Bild der Moselstraße. Junge Leute haben in den kleinen Wohnungen eine erste, preiswerte Bleibe, die älteren Mieter der OWG wollen nicht mehr weg. Dieses Nebeneinander bildet in Haus Nr. 12 eine Gemeinschaft, die manches Genossenschaftsmitglied an alte Zeiten erinnern mag.

Das „Zeller Stübli“ ist der Nachbarschaftstreffpunkt. Es sieht aus wie eine Kneipe, gehört aber zur Wohnung von Erika Leopold, im Viertel nur „die Leo“ genannt, und ihrer Frau Barbara Gillmann. Wer Lust auf Gesellschaft hat, ruft an oder klingelt: spontane Treffen zum Plaudern, oder zur Ratsuche. „Hier im Haus hilft jeder jedem“, betont Helma Bischoff-Hett. „Leo“ hat ihr zum Beispiel eine Holzverkleidung für Heizrohre gezimmert. „Dafür fährt mich die Helma mit ihrem Kombi, wenn etwas zu transportieren ist“, sagt Erika Leopold,



Das „Zeller Stübli“ hat Erika Leopold, von allen nur „Leo“ genannt, liebevoll hergerichtet. Es dient auch als Nachbarschaftstreffpunkt (v. l. n. r.): Erika Leopold, Helma Bischoff-Hett, Birgit Frühbrodt, Barbara Gillmann und Raphael Handke.

die wegen ihrer handwerklichen Fähigkeiten im Viertel geschätzt wird. Das „Zeller Stübli“ ist ebenfalls ihr Werk, ein liebevoll-buntes Andenken an Zell am Hammersbach, dem Heimatort ihres verstorbenen Vaters. Die passende Schwarzwaldkulisse an den Wänden hat ein früherer Mitbewohner gemalt.

Man hilft sich halt untereinander in der Zwölf. „Eigentlich sind

wir so etwas wie eine Familie“, meint „Leo“. Ohne Zwang. Für die Treffen gilt: keiner muss, jeder kann. Am Stübli-Tisch herrscht Vertrautheit, und in der Runde kommt immer wieder die Liebe der Hausgemeinschaft zu ihrem Viertel zum Ausdruck. Auf die OWG lässt sie nichts kommen. „Wir haben noch nie Probleme gehabt“, bekräftigt Erika Leopold. Worüber sich die Mie-

terschaft freuen würde, wären Balkons „so wie im Heidegraben“, meint Birgit Frühbrodt. „Dann würd’ auch der Raphael hierbleiben“, frotzelt Helma Bischoff-Hett.

Raphael Handke, der nach Bad Homburg zieht, hat fünf Jahre in Nr. 12 gewohnt, in der ersten „elternfreien“ Wohnung. Die Gemeinschaft empfing ihn damals mit herzlicher Offenheit. „Das war ein super Einstieg für mich“, erinnert sich Raphael Handke.

Dass eine solche Aufgeschlossenheit nicht naturgegeben ist, macht Erika Leopold deutlich: „Man muss auch kennenlernen wollen.“ Diese Offenheit macht an der Haustür nicht halt. Ein nettes Wort, ein Schwatz, ein kleiner Gefallen – das gilt auch für die erweiterte Nachbarschaft.

*Grüne Hinterhöfe prägen die Siedlung in der Moselstraße. Die Gemeinschaft in Nr. 12 würde sich freuen, wenn ihr Haus irgendwann einmal Balkons erhalten würde.*



## Ihr direkter Draht zur OWG

### Hauptamtlicher Vorstand:

Birgit Welter

### Sekretariat:

Sabine Gillig: 92 49 26

E-Mail: info@oberursel-owg.de

### Kaufmännische Leitung:

Peter Moritz: 92 49 38

E-Mail: moritz@oberursel-owg.de

### Technische Leitung:

Thomas Schultheis: 92 49 37

E-Mail: schultheis@oberursel-owg.de

### Technik/Reparaturen/Service:

Jörg Hinkefuß: 92 49 29

E-Mail: hinkefuss@oberursel-owg.de

Barbara Schneider: 92 49 30

E-Mail: schneider@oberursel-owg.de

Sonja Becker: 92 49 31

E-Mail: becker@oberursel-owg.de

[www.oberursel-owg.de](http://www.oberursel-owg.de)

### Mietzahlungen:

Vesna Milicevic: 92 49 35

E-Mail: milicevic@oberursel-owg.de

### Mietinteressenten:

Stephanie Fey: 92 49 24

E-Mail: fey@oberursel-owg.de

### Garagen-/Stellplatz-Vermietung:

Angela Reßler: 92 49 21

E-Mail: resseller@oberursel-owg.de

Ute Welkerling: 92 49 22

E-Mail: welkerling@oberursel-owg.de

### Betriebskosten/Rechnungswesen:

Melanie Cuk: 92 49 36

E-Mail: cuk@oberursel-owg.de

Sabrina Schafferhans: 92 49 39

E-Mail: schafferhans@oberursel-owg.de

### Mitgliederservice:

Joachim Rohr: 92 49 27

E-Mail: rohr@oberursel-owg.de

### Sprechstunden:

Di.: 9 - 12 Uhr

Do.: 15 - 17 Uhr

und nach Terminvereinbarung

### Impressum

Herausgeber:

Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG

Der Vorstand:

Karl-Heinz Beck (nebenamtlich; Vors.)

Hans-Richard Matern (nebenamtlich)

Birgit Welter (hauptamtlich)

Hohemarkstr. 27 A

61440 Oberursel

Tel.: 06171-92 49 0, Fax: 06171-92 49 50

E-Mail: info@oberursel-owg.de

Redaktion und Layout:

Text & Redaktion, 61440 Oberursel