



150

*1870 - 2020 Die Entwicklung  
der Altenaer Baugesellschaft AG  
in 150 Jahren bis heute*





150

Altenaer Baugesellschaft AG  
1870-2020

*1870 - 2020 Die Entwicklung  
der Altenaer Baugesellschaft AG  
in 150 Jahren bis heute*

**BEZAHLBARES WOHNEN. MODERNER KOMFORT. RUNDUM-SERVICE**



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort Hans Möhling, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Altenaer Baugesellschaft AG und Manfred Haupt, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft AG .....	Seiten 6/7
Grußwort Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.....	Seiten 8/9
Grußwort Thomas Gemke, Landrat des Märkischen Kreises .....	Seite 10
Grußwort Axel Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ....	Seite 11
Grußwort Alexander Rychter, Vorstand und Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen .....	Seite 12
Arbeiterwohnungen in Altena im 19. Jahrhundert.....	Seiten 13 - 18
150 Jahre Ringen um den sozialen Wohnungsbau in Altena .....	Seiten 19 - 39
Interview Dr. Andreas Hollstein, Bürgermeister der Stadt Altena von 1999 bis 2020 .....	Seiten 40/41
ABG ist stadtbildprägend .....	Seiten 42/43
ABG für Familien und junge Leute .....	Seiten 44/45
ABG für Senioren.....	Seiten 46/47
ABG und die Flüchtlinge und Migranten .....	Seiten 48 - 51
ABG – mehr Service .....	Seiten 52/53
ABG und ihre Mitarbeiter.....	Seiten 54/55
ABG und Marketing.....	Seiten 56/57
ABG und Denkmalschutz .....	Seiten 58/59
ABG und Altena.....	Seiten 60/61

## *„Auf diese anderthalb Jahrhunderte lange Geschichte können wir stolz sein“*



Hans Möhling,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates der  
Altenaer Baugesellschaft AG

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) begeht ein außergewöhnliches Jubiläum: Am 14. Februar vor genau 150 Jahren gründeten Industrielle der Stadt Altena ein Wohnungsunternehmen mit dem Ziel, Wohnraum für Beschäftigte zu bauen. Dieser Gründungsakt und der anschließend fortwährende Bestand der Gesellschaft macht die ABG zum ältesten Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen. Auf diese lange Geschichte können wir stolz sein. Trotz der ABG doch allen wirtschaftlichen Turbulenzen, Kriegen und historischen Umbrüchen in den letzten anderthalb Jahrhunderten. Immer ging und geht es der Altenaer Baugesellschaft um angemessene und bezahlbare Wohnverhältnisse.

In den Anfangsjahrzehnten bis Mitte des 20. Jahrhunderts sollten vor allem für die eigenen Mitarbeiter der regionalen Draht- und Metallindustrie würdige Wohnverhältnisse geschaffen werden. So schwierig die Kapitalbeschaffung in den Anfangsjahren gewesen sein mag, so kompliziert die Schaffung von Wohnraum angesichts knapper Bauflächen in der Burgstadt immer war, welche Hindernisse Kriege und Krisen auch immer mit sich brachten – die Anteilseigner der Gesellschaft verloren die Notwendigkeit von ausreichendem und qualitativ angemessenem Wohnraum nie aus den Augen.

Mit Ende des Ersten Weltkrieges trat die Stadt als kommunaler Anteilseigner in die Gesellschaft ein. Auch heute lenken Altenas Industrieunternehmen mit 60 und die Stadt

mit 40 Prozent der Anteile die Geschicke der Gesellschaft gemeinsam. Sie treffen heute auf deutlich andere Rahmenbedingungen als ihre Vorfahren in den vielen Jahrzehnten zuvor. Altenas Einwohnerzahl geht seit der Jahrtausendwende massiv zurück, was für die ABG seitdem einschneidende Veränderungen mit sich bringt. Statt Wohnungsknappheit fehlende Nachfrage, Leerstand, Rückbau – die ABG muss sich immer wieder ein Stück weit neu erfinden, um am Wohnungsmarkt zu bestehen.

So rückte im letzten Jahrzehnt die schrittweise Sanierung des Bestandes in den Vordergrund. Viele Millionen Euro an Investitionen verbesserten die Wohnqualität in den Beständen beträchtlich, es wurden spezifische Angebote für Familien, Senioren oder junge Leute geschaffen, barrierearme Wohnlösungen rücken immer mehr in den Fokus. Zur Konsolidierung wurden mehr als 400 Wohnungen vom Markt genommen, Häuser und Grundstücke werden veräußert. Das Wohnumfeld wird in vielen Quartieren verbessert, der Servicecharakter für die Mieterinnen und Mieter auf eine neue Stufe gehoben. Die Baugesellschaft prägt das Stadtbild Altenas mit und zeigt zugleich die tiefe Verwurzelung der ABG in der Stadtgesellschaft.

Die ABG ist ein vitales Unternehmen, das die Zeichen der Zeit erkennt, indem es immer wieder mit zeitgemäßen Wohnangeboten Menschen ein Zuhause gibt und damit Altena zu einer lebenswerten Stadt mitten in Südwestfalen macht.



Manfred Haupt,  
Vorstand der Altenaer Baugesellschaft AG

## *„Ein starker Partner für neue Wohnideen im ländlichen Raum“*

Südwestfalen ist die Heimat vieler „Hidden Champions“, Unternehmen, die einer breiten Öffentlichkeit kaum bekannt sind, obwohl sie auf ihrem Gebiet Herausragendes leisten – zum Teil sogar als Weltmarktführer. In Altena gehören dazu natürlich die Betriebe der Drahtindustrie, die vor 150 Jahren die Baugesellschaft für ihre Arbeiter gegründet haben. Die Altenaer Baugesellschaft ist damit nicht nur die älteste Wohnungsgesellschaft unseres Landes, sondern gehört auch zu den Vorreitern der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum.

Anders als in den großen Universitätsstädten und Metropolregionen ist die erfolgreiche Vermietung von Wohnraum in ländlichen Regionen kein Selbstläufer. Notwendige Investitionen in zeitgemäße Wohnqualitäten sind über niedrige Mieten kaum zu refinanzieren. Wer sich unter diesen schwierigen Bedingungen behaupten will, muss beständig neue Wege gehen. Die Altenaer Baugesellschaft tut das.

Neben dem klassischen Vermietungsgeschäft entwickelt sie besondere Wohnangebote, die von den Kundenwünschen aus gedacht sind. Die Wohnungen sind modern, die Vermietungen flexibel. Damit sprechen sie junge Leute genauso an wie Arbeitgeber, die kurzfristig Wohnungen für neue Mitarbeiter suchen. Die Altenaer Baugesellschaft investiert darüber hinaus in die energetische Sanierung und sorgt für barrierearmen Wohnraum. So entstehen Wohnviertel, die für Alt und Jung gleichermaßen attraktiv sind. Ein so breites Angebot findet sich bei kaum einem zweiten Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen.

Vorbildlich war und ist auch ihr Engagement bei der Wohnraumversorgung von Geflüchteten. Als die Not groß war, war die Altenaer Baugesellschaft zur Stelle. Die Stadt Altena hat sich auch dank solch unbürokratischer Initiative bundesweit Respekt für ihre Integrationsleistung erworben. Dafür wurde Altena mit dem Nationalen Integrationspreis der Bundesregierung ausgezeichnet.

Und auch das ist außergewöhnlich: Die Baugesellschaft verkleinert planvoll ihren Bestand und reagiert damit auf die sinkende Nachfrage als Folge der demografischen Veränderungen in Altena. Ein Rückbau ist ein harter Einschnitt für das Unternehmen. Für das Erscheinungsbild der Stadt ist dieser Schritt jedoch wichtig. So werden langer Leerstand und schleichender Verfall von vorne herein vermieden.

Gerade weil sie so vorausschauend plant, ist die Altenaer Baugesellschaft ein starker Partner für neue Wohnideen im ländlichen Raum. Zum runden Geburtstag gratuliere ich sehr herzlich und wünsche allen, die mit dem Unternehmen verbunden sind – den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern genauso wie den Mieterinnen und Mietern – ein feierliches Jubiläumsjahr.





Ina Scharrenbach,  
Ministerin für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

## *„Den Menschen modernen und vor allem bezahlbaren Wohnraum geben“*

Die 1870 gegründete Altenaer Baugesellschaft ist das älteste Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen. An der Werdohler Straße entstanden Ende des 19. Jahrhunderts die ersten Arbeiter- und Wohnhäuser. Der Bestand ist bis heute auf rund 1 750 Wohnungen angewachsen. Ziel damals wie heute: den Menschen modernen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu geben. Diesem Ziel ist die Geschäftsführung bis heute verpflichtet. Mehr als 80 modernisierte Wohnungen allein im Jahr 2019 sind ein Beleg dafür.

In all den Jahren war die Baugesellschaft eine unverzichtbare Stütze der Bürgerschaft. In Altenas Blütejahren als Draht- und Industriestadt bot sie den zahlreichen Arbeitskräften ein Zuhause. Noch immer ist die Burgstadt eine der bedeutendsten für die Drahtindustrie in Deutschland. Viele Drahtprodukte werden in Altena hergestellt. So war es nur logisch, dass das Deutsche Drahtmuseum in Altena angesiedelt wurde.

Mit der Burg, dem Erlebnisaufzug, dem Drahtmuseum und der vor Jahren neu gestalteten Lenneufer-Promenade ist Altena heute eine liebens- und lebenswerte Stadt. Vielen Bürgerinnen und Bürgern Altenas ein schönes Zuhause zu bieten, ist auch ein Verdienst der Altenaer Baugesellschaft.

Zum Jubiläum wünsche ich im Namen von Politik und Verwaltung des Märkischen Kreises das Allerbeste und gratuliere herzlich dazu.



Thomas Gemke,  
Landrat des Märkischen Kreises

## *„Hier wird im wahrsten Sinne des Wortes Heimat gestaltet“*

150 Jahre Altenaer Baugesellschaft AG, das ist wahrlich ein Grund zu feiern. Im Namen der Wohnungswirtschaft Deutschland gratuliere ich Ihnen dazu besonders herzlich. 150 Jahre, das ist auch Ausdruck eines besonders nachhaltigen Geschäftsmodells. Denn die Baugesellschaft zählt immerhin zu den ältesten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Und trotz ihres hohen Alters ist die ABG äußerst agil und bereit, sich neuen Herausforderungen zu stellen und weiterhin die richtigen Antworten für das bezahlbare Wohnen zu finden. Die ABG ist mit ihrem umfangreichen Angebot, das weit über das reine Vermietungsgeschäft hinausgeht, Stadtgestalter und -entwickler. Hier wird im wahrsten Sinne des Wortes Heimat gestaltet.

Eine alternde und schrumpfende Bevölkerung zählt zu den aktuellen Herausforderungen. Das Rundum-Wohnpaket der Altenaer Baugesellschaft garantiert auch künftigen Generationen sicheres und langfristiges Wohnen. Darüber hinaus investieren Sie erhebliche Beträge u. a. in die Stadtentwicklung und funktionierende Nachbarschaften und erbringen wichtige Dienstleistungen in Ihrer Stadt. Und Sie sind echte Kümmerer in den Wohnquartieren. Sie tragen Verantwortung weit über die Region hinaus und unterstützen mit Ihrer Mitgliedschaft auch die Entwicklungsarbeit der DESWOS e. V.

Der GdW ist stolz, ein so erfolgreiches und nachhaltig agierendes Wohnungsunternehmen gemeinsam mit dem Regionalverband VdW Rheinland Westfalen zu seinen Mitgliedsunternehmen zählen zu dürfen.



Axel Gedaschko,  
Präsident des GdW – Bundesverband der deutschen  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

## *„Die ABG ist für Altena von unschätzbarem Wert“*

Nordrhein-Westfalen steht in den kommenden Jahren vor großen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. In den Städten und Metropolregionen unseres Landes und zunehmend auch in den angrenzenden Verflechtungsräumen werden bezahlbare Wohnungen immer knapper, die ländlichen Regionen benötigen dringend Konzepte zum Erhalt ihres Lebenswertes und ihrer Konkurrenzfähigkeit sowie dafür die notwendige Unterstützung aus Bund und Land.

Ein wichtiger Partner für die Erreichung dieser Ziele sind Wohnungsunternehmen wie die Altenaer Baugesellschaft AG. Sie leisten jedes Jahr einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung von gutem und vor allem für breite Bevölkerungsschichten bezahlbarem Wohnraum, gehen verantwortungsvoll mit Mietern um und investieren zu einem hohen Anteil wieder in zukunftsfähigen Wohnungsneubau, in energetische und altersgerechte Modernisierung von Wohnungsbeständen sowie in Wohn- und Stadtquartiere. Mit Ihrem unternehmerischen Handeln übernehmen Sie gesellschaftliche Verantwortung für ein lebenswertes, generationenübergreifendes und soziales Miteinander. Dazu praktizieren Sie eine nachhaltige Geschäftspolitik – für künftige Generationen und eine dauerhaft lebenswerte Gesellschaft.

Auch nach 150 Jahren stellt sich die Altenaer Baugesellschaft AG jeden Tag ihren sozialen, gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Aufgaben – zum Wohle ihrer Mieterinnen und Mieter. Als Wohnungsunternehmen im Märkischen Kreis bietet sie Menschen mehr als nur ein Dach über dem Kopf, sie gibt ihnen ein Zuhause, schafft Heimat und ist damit von unschätzbarem Wert für Altena.



Alexander Rychter,  
Vorstand und Verbandsdirektor des Verbandes der  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland  
Westfalen

*„... von dem Schrecken einer solchen stallartigen Wohnung...“*

## Arbeiterwohnungen in Altena im 19. Jahrhundert



Arbeiter vor einer Kettenschmiede in Evingsen.

von Dr. Christiane Todrowski,  
Leiterin Kreisarchiv Märkischer Kreis

*„Der Lungenschwindsucht, die schon im spätern Kindesalter nicht selten ist, erliegt vom zwanzigsten Lebensjahre ab weit über die Hälfte der Fabrik-Bevölkerung ... Die Ursache ist weniger in der Art der Beschäftigung, als in den sehr schlechten, engen, der Luft und des Lichtes entbehrenden Wohnungen, der vorwiegenden Kartoffelnahrung, dem übertriebenen Branntwein-Genusse, ferner in dem rauhen Klima ... zu suchen.“* Die Statistiker des Kreises Altena konnten 1866, als sie ihren Bericht veröffentlichten, nicht ahnen, dass im Verlauf dieses Jahres im Kreis und in der Stadt Altena die Zahl der an Krätze Erkrankten ansteigen sollte, und dass die Pocken sowie eine Choleraepidemie 17 Todesopfer fordern würden.



Belegschaft einer Altenauer Firma um 1890.

Die Ursachen von Infektionskrankheiten waren damals noch unbekannt. Mangelnde Hygiene und einseitige Ernährung standen jedoch schon vor Entdeckung der Cholera- und Tuberkuloseerreger durch Robert Koch 1882 und 1883 im Verdacht, Ansteckungen zu begünstigen. Im Mittelpunkt der Kritik standen die schlechten Wohnverhältnisse der Industrie- und Fabrikarbeiterschaft – nicht nur in den Großstädten, sondern auch in der sauerländischen Provinz.

und kleine Gewerbetreibende hausten hingegen in dicht aneinander gereihten, meist zweistöckigen Gebäuden, die oftmals in den Berg hinein gebaut werden mussten. Ebenerdig befand sich die Küche, bestenfalls ausgelegt mit Steinplatten auf dem gestampften Lehm Boden und mit einer Pumpe in der Ecke. Fast jedes Haus hatte seinen Brunnen. Wo das nicht der Fall war, stand eine Gemeinschaftspumpe für alle Bewohner im Hof, nah dabei – für die Wasserqualität der Brunnen viel zu nah – lag der

Eingebettet in das enge Lennetal bot die Stadt Altena wenig Platz für Wohnraum, ganz zu schweigen von den noch engeren Nebentälern in der Nette oder Rahmede. Die zahlreichen Drahtrollen schränkten den ohnehin geringen, bebaubaren Raum noch weiter ein. Einst hatten die Drahtzieher in ihren Rollen auch gewohnt; die Entwicklung zu leistungsfähigen Drahtfabriken mit vielen Mitarbeitern erforderte hingegen die Trennung von Arbeits- und Wohnräumen.

Frei stehende Einzelhäuser konnten sich nur Reidemeister und Wohlhabende leisten. Zöger, Handwerker

**1870** Am 14. Januar 1870 treffen sich Altenauer Industrielle im Hotel Klinke, um über den Bau von Arbeiterwohnungen zu reden. Eine entsprechende Einladung im Altenauer Kreisblatt vom 26. Januar 1870 ist der älteste Hinweis auf die ABG.

Am 14. Februar 1870 wird durch Industrielle die Altenauer Bau-Gesellschaft (A.B.G.) gegründet. Ziel ist die Errichtung von Kleinwohnungen für „Minderbemittelte“. Das Aktienkapital beträgt 20.000 Taler. Es entstehen erste Baupläne wie hier für die Werdohler Straße.

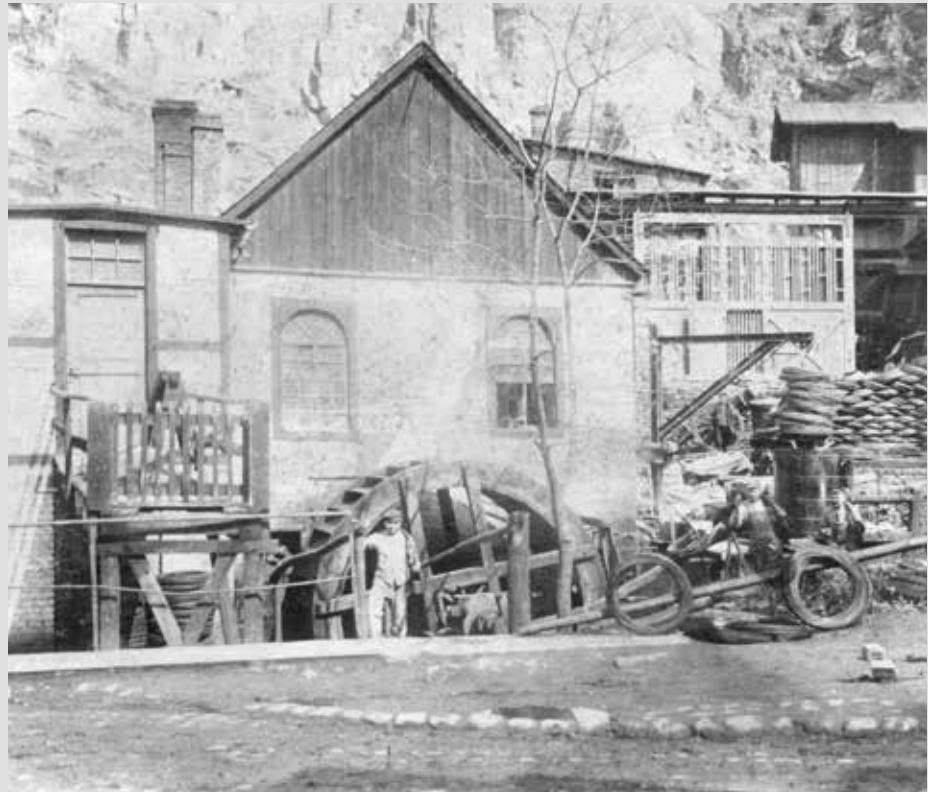
**1871** Am 25. März 1871 – also nach Beendigung der Kampfhandlungen des Deutsch-Französischen Krieges – wird die Gesellschaft unter der Nummer 172 des Gesellschaftsregisters des damaligen Königlichen Kreisgerichts in Lüdenscheid eingetragen.

**Arbeiterwohnungsfrage.**  
Unter Bezugnahme auf das „Kreisblatt“ in heutiger Nr. des Kreisblattes haben die Unterzeichneten Industrielle Altenas und Umgegend, sowie Wirte, welche sich für die Erbauung von Arbeiterwohnungen an hiesigen Plätze interessieren, zu einer Besprechung auf Freitag den 14. d. Mts., Abends präcise 6 Uhr, im Saale des Hotel Klüncke ein.  
Arnold Gerdes, Carl Geck, J. Knipping,  
Herrn Klincke, F. Klincke, E. H. Sehn,  
Herrn Hiller, K. Holmann, E. H. Rump,  
Ludw. Selzer, Fr. Selkigbaum.



gemeinschaftliche Abtritt. 1856 war die Einleitung von Abwässern und Fäkalien auf öffentliche Wege oder in fließende Gewässer verboten worden, ab 1873 entleerten pneumatischen Apparate die Aborte. Deren Gestank verpestete die Luft ebenso wie die undichten Senkgruben von Schlachtereien, die ihre Abfälle in offene Kanäle entsorgten.

An die Wohnhäuser schmiegt sich Ziegenställe. Als genügsame Lieferanten von nahrhafter Milch, wärmenden Fellen und schmackhaften Braten waren Ziegen überaus beliebt; mit ihrer Jauche verunreinigten sie jedoch noch mehr das Wasser aus den schlecht abgedichteten Brunnen. 1890 nahm die zentrale Wasserversorgung der Stadt ihren Betrieb auf. Mit 400 Hausanschlüssen versorgte sie jedoch nicht die gesamte Einwohnerschaft.



Die Drahtrolle Silbersiepen mit zwei jugendlichen Arbeitern um das Jahr 1890.

Das Statut der A.B.G. weist per 1. Juni 1871 aus, dass – unter Vorbehalt der Genehmigung – das Unternehmen eine Aktiengesellschaft mit 30-jährigem Bestehen darstellen soll. Zweck ist die „Schaffung billiger und gesunder Arbeiterwohnungen“.



1870/71

An der Werdohler Straße entstehen die ersten 16 Arbeiterwohnhäuser mit 32 Wohnungen – die ohne Wasseranschluss, Nebenräume und Inntoiletten errichtet werden.



Neben der Küche befand sich zumeist die mit Dielen ausgelegte „gute Stube“. Der niedrige Raum lag, wie der Rest des Hauses, in ständigem Dämmerlicht, weil die kleinen Fenster in den dicken Bruchsteinmauern nur wenig Luft und Sonne hineinließen. Eine steile Stiege führte hinauf in das obere, meist noch niedrigere Stockwerk. Besser gestellte Bewohner hatten hier einen separaten Schlafraum, weniger Betuchte nur den Heuboden für das Ziegenfutter. Keller waren nicht die Regel. Bis in die 1830er-Jahre dienten sie überdies zur heimischen Drahtverarbeitung an Glühöfen und Räucherstellen und nicht als zusätzlicher Stauraum.

Die Belegungsdichte der kleinen und dunklen Wohnungen war – verglichen mit heutigen Standards – unvorstellbar hoch. 1886 wohnten in den vier 20-24 Quadratmeter großen 2-Zimmer-Wohnungen im Haus der Witwe Schmaldt im Küstersort jeweils drei bis fünf Personen. Der Drahtzieher Heinrich Schriever belegte 1895 mit seiner sechsköpfigen Familie in der Westiger Straße einen (!) 26 Quadratmeter großen Raum, wobei die tatsächliche Wohnfläche nur 13,7 Quadratmeter betrug.

Durch ihre Nähe zu fließenden Gewässern und mangelnder Isolierung waren die Behausungen außerdem feucht. Um 1890 beanspruchte der Mietpreis für eine Dreizimmer-

wohnung der Firma Basse und Selve ca. 20 Prozent des Monatslohns. Die Mieten in Altena waren nicht überteuert; zusammen mit Kosten für Kleidung, Heizung, Schulgeld und vor allem für Lebensmittel bedeuteten sie für einen allein verdienenden Familienvater dennoch eine kaum zu tragende Belastung. Um 1880 musste ein Arbeiter für ein Kilogramm Butter oder Kaffee einen Tag lang arbeiten, für dieselbe Menge Schweinefleisch einen halben Tag.

Zur Sicherung ihrer Grundbedürfnisse war die Familie deshalb auf den Mitverdienst von Frau und Kindern angewiesen. Die Gewerbeordnung von 1878 setzte das Eintrittsalter für jugendliche Arbeiter auf 14 Jahre hoch und begrenzte die allgemeine Arbeitszeit auf täglich 10 Stunden bei einer Wochenarbeitszeit von 60 Stunden.

„*Wer mag es dem Familienvater verdenken, wenn er nach der Last und Mühe des Tages sich von dem Schrecken einer solchen stallartigen Wohnung in die Freuden des Wirtshauses flüchtet?*“, sinnierte ein Regierungsrat über die hiesigen Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dem Kampf gegen den nachweislich hohen Alkoholkonsum innerhalb der Arbeiterschaft stellte sich seit 1837 der Altenaer Enthaltensamkeitsverein, denn im „... *Fusel sah vor allem der Arbeiter und der kleine Handwerker die Quelle seiner Freuden, im Fusel ertränkte er seine Sorgen ...*“.

**1872** Die A.B.G. hat Schwierigkeiten, Baukapital zu beschaffen und bemüht sich, beginnend zwei Jahre nach ihrer Gründung, errichtete Wohngebäude zeitnah zu verkaufen. Eine treibende Kraft war damals der Drahtfabrikant Johan Hermann Klincke. Er ist Mitglied des Aufsichtsrates.



Johan Hermann Klincke

In der Westiger Straße werden weitere 14 Häuser mit 28 Wohnungen errichtet. 1874 folgt der Bau von zwei Häusern mit vier Wohnungen in der Lüdenscheider Straße. Baukosten für ein Doppelhaus: 15.500 Mark, was heute etwa 100.000 Euro entspricht.

**1875-77** Weitere Bautätigkeit der Gesellschaft: An der heutigen Jahnstraße entstehen 28 Häuser mit 56 Wohnungen. Es wird weiter nur zweigeschossig gebaut. Um die Wohnungen zu vermieten, muss die Miete abgesenkt werden.







Ein Haus mit Bewohnern in Altena um 1880.

**1876** Das Geschäftsreglement sieht drei unentgeltlich arbeitende Vorstandsmitglieder und drei Ersatzmitglieder vor – den Vorsitzenden, den Rendanten (Rechnungsführer) und das technische Mitglied. Vorstandstreffen werden in „Sitzungsräumen“ abgehalten.



**1877** Am 4. Juli 1877 erfolgt eine Namensänderung von „Altenauer Bau-Gesellschaft“ (A.B.G.) in „Altenauer gemeinnützige Baugesellschaft“ (AgBG) und der Eintrag in das Handelsregister Iserlohn. Es werden fortan Darlehen von Privatleuten gegen einen Schuldschein zu fünf Prozent aufgenommen, was allerdings nicht zum erwarteten Kapitalzufluss führt.

**1878-1900** Die AgBG hat bis 1878 insgesamt 60 Häuser mit 120 Wohnungen gebaut. Wegen der seit 1873 wirkenden weltwirtschaftlichen Krise („Große Depression“ bis 1896) stellt die AgBG ihre Bautätigkeit ein. Es kann aber eine Dividende ausgeschüttet werden. In der Altenauer Bevölkerung – hier eine



Winterszene an der Lenne – wird die neue Gesellschaft langsam ein Begriff.

Die miserablen Wohn- und Lebensverhältnisse der arbeitenden Bevölkerung beunruhigten nicht allein Philantropen und Sozialreformer. Auch Fabrikanten und die Regierung des jungen deutschen Kaiserreichs sahen Handlungsbedarf: Kränkelnde und unzufriedene Arbeiter leisteten wenig für das industrielle Wachstum und waren anfällig für die „gemeingefährlichen Bestrebungen der Sozialdemokratie“.



Dr. Christiane Todrowski,  
Leiterin Kreisarchiv Märkischer Kreis



Blick auf die Rolle Silbersiepen mit Belegschaft im Jahr 1900.

**1879-1899** Bis auf 16 Wohnungen werden alle weiteren seit 1871 errichteten 104 Wohnungen schrittweise verkauft, so allein 56 Wohnungen in der Neustadt an das Unternehmen Basse & Selve. Das bringt neues Baukapital.

**1891/92** AgBG-Wohnungen mit drei Stuben, Flurzimmer, Keller und Bodenraum kosten 17 Mark Miete, was nach heutigen Maßstäben etwa 100 Euro entsprechen würde. Nicht selten haben die Mieter Stallungen, Futterräume und einen kleinen Garten hinter dem Haus zur Verfügung.

**1895** Kontroverse Diskussionen in der Sanitätskommission des Magistrats der Stadt über „zahlreiche gesundheitswidrige Arbeiterwohnungen“. Einige Stadträte fordern die Unterstützung der Stadt für nötige Neubauten durch die AgBG mittels Bürgschaften und Zinsgarantien, was aber abgelehnt wird.



# 150 Jahre Ringen um den sozialen Wohnungsbau in Altena

**1870 bis 2020: Vom Kleinwohnungsbau für Minderbemittelte zum Wohnungsunternehmen für alle Bevölkerungsschichten**



Spätestens 1869 muss in den Kreisen der Altenauer Industriellen um den Fabrikanten Gustav Selve die Erkenntnis gereift sein, dass Altena dringend Wohnraum für die zuwandernde und wachsende Arbeiterschaft braucht. Die Burgstadt hat knapp 7 000 Einwohner, ist ein weit über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes und prosperierendes Zentrum der Kleineisen- und Metallindustrie und da vor allem der Drahtindustrie. Der Hunger der Industriegesellschaft nach Metallprodukten wächst ins Unermessliche. Immer mehr Menschen zieht es zum Arbeiten und Leben nach Altena, weil hier immer mehr Unternehmen gegründet werden, die immer mehr Lohnarbeiter brauchen.

*Gustav Selve – Altenas größter Industrieller Ende des 19. Jahrhunderts – treibt maßgeblich die Gründung der ABG voran.*



*Das älteste Foto der Stadt Altena von 1858.*

## 1870 bis 1899: Altenaer Industrielle gründen die Baugesellschaft

Für Arnold Gerdes, Carl Geck, Hermann Klincke und weitere honorierte Herren der Altenaer Bürgerschaft ist deshalb klar: Wir müssen einfache und zweckmäßige Wohnungen für Arbeiter bauen, auch wenn das im Lennetal besonders

Rachitis und Diphtherie breiten sich aus.

Zurück zu den Unternehmern, die im Januar 1870 im Altenaer Kreisblatt folgende Einladung veröffentlichen las-

### Arbeiterwohnungsfrage.

Unter Bezugnahme auf das „Eingesandt“ in heutiger Nr. des Kreisblattes laden die Unterzeichneten sämtliche Industriellen Altens und Umgebung, sowie Alle, welche sich für die Erbauung von Arbeiterwohnungen an hiesigem Platze interessieren, zu einer Besprechung auf Freitag den 14. d. Mts., Abends präcise 6 Uhr, im Saale des Hotel Klincke ein.

Arnold Gerdes, Carl Geck, A. Kulppling,  
Herm. Klincke, F. Klincke H. H. Sohn,  
Herm. Müller, R. Quitmann, D. H. Rump,  
Ludw. Selter, Fr. Selkinghaus.

Anzeige im Altenaer Kreisblatt am 26. Januar 1870.

schwierig ist. Große Siedlungsflächen gibt es nicht, geeignetes Baugelände ist in Altena immer schwer zu beschaffen, was zu hohen Bodenpreisen führt. Zudem sind Baukosten an Hanglagen oftmals höher als anderswo. Zeitzeugen beschreiben die zahlreichen Kleinbetriebe im schmalen Lennetal und den Seitentälern als große Hindernisse beim Bau von Wohnhäusern. Die Wohnverhältnisse für viele Arbeiter sind schlichtweg katastrophal. In den bestehenden Quartieren herrschen Verwahrlosung. Krankheiten wie Lungenschwindsucht,

schwierig ist. Große Siedlungsflächen gibt es nicht, geeignetes Baugelände ist in Altena immer schwer zu beschaffen, was zu hohen Bodenpreisen führt. Zudem sind Baukosten an Hanglagen oftmals höher als anderswo. Zeitzeugen beschreiben die zahlreichen

„Arbeiterwohnungsfrage. Unter Bezugnahme auf das „Eingesandt“ in heutiger Nr. des Kreisblattes laden die Unterzeichneten sämtliche Industriellen Altens und Umgebung, sowie Alle, welche sich für die Erbauung von Arbeiterwohnungen an hiesigem Platze interessieren, zu einer Besprechung auf Freitag den 14. dieses Monats, Abends präcise 6 Uhr, im Saale des Hotel Klincke ein.“



Die Belegschaft der Firma „Friedr. Ardey Mühlenrahmede“ im Jahr 1898.

**1899** Im Februar 1899 erfolgt nach über einem Jahrzehnt wieder ein Baubeschluss: Es soll ein Doppelhaus in der Rahmede (Wiesenstraße) errichtet werden. Neu: Jede Wohnung soll einen Abort und einen Wasseranschluss bekommen.

**1900-1907** Die Gesellschaft baut zwölf Häuser mit 45 Wohnungen; unter anderem die Wiesenstraße 26-28, in der Nettestraße 129-139 entstehen erstmals sechs Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohnungen. Die Bautätigkeit folgt der Notwendigkeit, fehlende Arbeitskräfte in die Burgstadt zu holen.

Die AgBG findet Anschluss an die gemeinnützige Wohnungsbauorganisation der Provinz Westfalen und kommt so an billigeres Geld der Landesversicherungsanstalt zur Errichtung von Arbeiterwohnungen.

So entsteht am 14. Januar 1870 ein Gründungskomitee, das in den nächsten Tagen Einzeichnungslisten für das „gemeinnützige Unternehmen“ namens Altenauer Bau-Gesellschaft auslegen lässt. Exakt einen Monat später ist es dann soweit: Industrielle lassen ein notarielles Statut erstellen, die Altenauer Bau-Gesellschaft (A.B.G.) wird als Aktiengesellschaft mit einem Kapital von 20.000 Talern ausgestattet. Die Männer der ersten Stunde sind Hermann Gerdes, Bürgermeister Schmieding, Wilhelm

### Altenauer Bau-Gesellschaft.

(1868) Für alle diejenigen unserer geehrten Mitbürger, welche sich an dem gemeinnützigen Unternehmen noch beteiligen wollen, liegen die Einzeichnungslisten bis Dienstag den 8. d. M., Abends 6 Uhr, in der Expedition dieses Blattes sowie bei jedem der unterzeichneten Mitglieder des Gründungs-Comite's offen.

F. W. Verkenhoff, Hermann Gerdes, Heinemann, Hermann Klinke, W. Koch, Moritz Rump, Schmieding.

und eingepostet hierbei, daß die letztere Ermächtigung schon der Herrschaftswilligkeit entgegen erwähnt, daß in einem Credit u. Bestimmungungen u. geräumt ist, zu Die Anträge ist zeichneter Stelle Altens, den 1. Di

### Miet

zu haben bei

Koch, Kreisbaumeister Scheele, Fabrikant Gustav Selve, Julius Gerdes und Apotheker Feldhaus, die den ersten Aufsichtsrat und den ersten Vorstand bilden. Fr. Seckinghaus wird erster Aufsichtsratsvorsitzender, Hermann

tariellen Art. vom 14. Februar 1870 festgestellte Statut ist, da laut Ministerialverfügung an Stelle der landesherrlichen Genehmigung die Bestimmungen des Gesetzes vom 11. Juni 1870 gelten, am 30. Juni 1870 in allen Theilen in Kraft getreten, und die Gesellschaft auf Grund desselben laut Verfügung des Königl. Kreisgerichts in Lüdenscheid vom 30. März in das Handelsregister eingetragen worden.“

Auch der Zweck der neuen Gesellschaft ist von Anfang an klar, wie später die Festschrift zum 60-jährigen Bestehen

der ABG im Jahr 1930 vermerkt: „Die Tätigkeit der A.B.G. ist von dem Grundsatz des produktiven Kleinwohnungsbaus für Minderbemittelte ausgegangen, d.i. der Erstellung von Wohnungen für die werktätige Bevölkerung in engster Verbindung mit der Arbeitsstätte und -gelegenheit lag ...“.



Die erste Aktie der Baugesellschaft aus den Jahren 1870/71.

Gerdes erster Vorstand der A.B.G. Wenige Wochen später ist die A.B.G. nach Eintrag ins Handelsregister handlungsfähig, wie das erhalten gebliebene erste Statut der Gesellschaft am 1. Juni 1871 vermerkt: „Vorstehendes durch no-

**1906/07** Die Organe der Gesellschaft lehnen einen Antrag auf Umwandlung der Baugesellschaft in eine Genossenschaft ab. Dies sei nach Überprüfung der Rechtslage nicht nötig, da auch Kapitalgesellschaften gemeinnützig bauen können und damit förderungswürdig seien.

**1908** Beginn einer engeren Zusammenarbeit mit der Stadt Altena, da die Kommune erstmals die Bürgerschaft der Landesversicherungsanstalt über ein Darlehen für die Baugesellschaft übernimmt. Stadtbaumeister Balle tritt in den Vorstand ein.

**1908-1914** Erhebliche Ausweitung der Bautätigkeit. Bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges entstehen in mehreren Stadtteilen 49 Häuser mit 185 Wohnungen. Damit sollten die Arbeiter räumlich eng an ihren Arbeitsstätten Wohnungen bekommen.



Die neue Gesellschaft macht sich sofort an ihr erstes Bauprojekt. 1870/71 entstehen in wenigen Monaten an der Werdohler Straße insgesamt 16 flache Häuser mit 32 Wohnungen, die auch heute noch existieren. Kein Innen-Abort, kein Wasseranschluss, keine Nebenräume, engste Wohnverhältnisse für viele Familienmitglieder – die Häuser sind aus heutiger Sicht sehr primitiv ausgestattet, für die damaligen Verhältnisse allerdings ein Fortschritt zur Beseitigung der Wohnungsnot.



Erste Häuser der Gesellschaft in der Werdohler Straße, die 1870/71 erbaut werden.

Ursprüngliches Ziel ist der Verkauf der ersten Häuser der A.B.G. an die Mieter, indem diese über sogenannte Amortisationsmietverträge durch Miete und Tilgung Schritt für Schritt ihr Wohneigentum erwerben sollen. Der Plan geht aber

nicht auf, da das Baukapital so sehr lange Zeit im Bauvorhaben gebunden gewesen wäre. Also muss sich die A.B.G. um fremdes Kapital bemühen und zugleich den Verkauf der gerade gebauten Häuser und Wohnungen

anstreben. Erste Versuche, bei der Sparkasse Altena Fremdkapital zu bekommen, schlagen fehl. Stattdessen aber gelingt es, 10.400 Taler bei der Nachrodter Fabriken-Krankenkasse zu einem Zinssatz von 4,5 Prozent zu besorgen. 60 Jahre nach Gründung der Baugesellschaft konstatiert die Festschrift im Jahr 1930:

*„... die Gesellschaft hatte stets wegen der Aufbringung ihrer Baugelder zu kämpfen und sie musste versuchen, die verschiedensten Mittel anzuwenden, um neues Baukapital zu beschaffen.“*

Wohnungsbau in Zeiten der Reichsgründung 1871 ist in Bezug auf Baugestaltung und -planung gesetzgeberisch kaum beeinflusst. Erst das 1874 erlassene preußische Enteignungsgesetz

sowie das preußische Baufluchtliniengesetz von 1875 machen wichtige Vorgaben, um den Wohnungsbau an die Straßenzeile zu binden und den Wohnungen damit einen Ausgang zu ausgebauten und befestigten Straßen zu geben.



Altenauer Fabrikbelegschaft im späten 19. Jahrhundert.

**1911/12** Baubeginn der ersten fünf Häuser am Knerling mit 45 Wohnungen. Fertigstellung und Bezug erfolgen am 1. Oktober 1912. Jede Wohnung am Knerling 2-16 hat einen eigenen Abort und eine eigene Wohnküche.



**1912** Die AgBG plant den Bau eines Ledigenheimes – dieses Vorhaben wird aber wegen „unüberwindlicher Hindernisse“ zurückgestellt. Der Bedarf an Wohnraum bleibt hoch, die Zahl der Altenauer Einwohner hat sich seit 1871 verdoppelt.



**1914** Am 1. November 1914 – also nach Kriegsausbruch – wurden die letzten 33 Wohnungen mit 105 Zimmern am Kohlha gener Weg und in der Ackerstraße fertiggestellt und bezogen. Die Gesellschaft verfügt über 9 091 Quadratmeter unbebaute Grundstücke. Sieben Prozent der Altenauer wohnen

bei der AgBG.



Alles Weitere bleibt den örtlichen Behörden überlassen.

Schon 1872 entstehen in der Altenaer Westiger Straße weitere 14 Häuser mit 28 Wohnungen, 1874 zwei Häuser mit vier Wohnungen an der Lüdenscheider Straße. Die Mieter müssen beispielsweise für eine Parterrewohnung mit je zwei Zimmern und einem Keller 44 Thaler im Jahr bezahlen. Dachwohnungen mit einem Zimmer und einem Kabinett kosten 30 Thaler im Jahr.

Nicht selten haben die Mieter aber auch Stallungen, Futterräume und einen kleinen Garten zur Selbstversorgung zur Verfügung. Die A.B.G. will in ihren ersten Jahren sogar einen Steinbruch in der Nähe Altenas kaufen, um an billiges Baumaterial zu gelangen. Die Idee wird freilich nicht



*Siedlungshäuser für Arbeiter in der Kleffstraße 1890.*

realisiert. Die rege Bautätigkeit führt bereits 1874 zur Erhöhung des Aktienkapitals von 20.000 auf 31.000 Thaler.

In diesen Jahren löst die Mark als einheitliche Reichswährung die altstaatlichen Thaler

und Gulden in Deutschland ab. Für 1874 vermelden spätere Chroniken, dass die Baukosten für ein Doppelhaus für die Arbeiterschaft bei etwa 15.500 Mark lagen, was einem heutigen Wert von etwa 100.000 Euro entspricht.

1875 bis 1877 baut die A.B.G. weitere 28 Häuser mit 56 Wohnungen an der heutigen Jahnstraße. Aufsichtsrat und Vorstand diskutieren in diesen Jahren, vom zwei- zum dreigeschossigen Bau überzugehen. Wegen zu hoher Baukosten und fehlender Rentabilität werden entsprechende Pläne aber verworfen. Nicht immer gelingt die

sofortige Vermietung, was zu Nachlässen bei der Miete führt.

Schon in den 1870er-Jahren bemüht sich die A.B.G., einheimische Bauunternehmer zu bevorzugen, sofern sie akzeptable Preise anbieten. Im Aufsichtsrat wird über Generalübernehmer oder Einzellose diskutiert. Das Gremium sucht bereits nach Straßennamen oder Bezeichnungen für seine neuen Wohnstätten. Es gibt regelmäßige Kontakte zu den Mietern, denn einzelne Mitglieder des Aufsichtsrates sind Ansprechpartner für die Mieter. Eine eigene Geschäftsstelle hat die A.B.G. damals noch nicht, die Gremien treffen sich deshalb in diversen Sitzungsräumen, die der Vorstand zuvor bestimmt.

Sieben Jahre nach Gründung ändert sich zum ersten Mal der Name des Unternehmens. Aus der „Altenaer Bau-Gesellschaft“ (A.B.G.) wird am 4. Juli 1877 die „Altenaer gemeinnützige Baugesellschaft“ (AgBG).

Der Aufsichtsrat ist weiter auf der Suche nach neuen Finanzierungsquellen, 1877 werden Darlehen für Privatleute gegen Schuldschein zu fünf Prozent aufgelegt. Das Resultat ist allerdings nicht besonders üppig, fast ausschließlich sind es Mitglieder des Aufsichtsrates oder des Vorstandes, die zwischen 200 und 600 Mark zeichnen. Die ersten acht Jahre des Unternehmens sind dennoch eine Erfolgsgeschichte: 1878 hat die AgBG schon 60 Häuser mit 120 Wohnungen errichtet.

Dann aber stellt die Baugesellschaft ein gutes Jahrzehnt lang ihre Bautätigkeit komplett ein. Die von 1873



*Blick auf Altena 1890.*



bis 1896 wirkende Weltwirtschaftskrise („Große Depression“) hat auch das Lennetal mit seiner Drahtindustrie hart getroffen. Mehr noch: Die AgBG verkauft bis auf 16 Wohnungen ihren gesamten Bestand – oft an die Industriellen der Stadt. So erwirbt das Messingwalzwerk Basse & Selve von der AgBG 56 Wohnungen in der Neustadt. Die AgBG gelangt damit auch an frisches Baukapital. Auch die Kommunalpolitik würdigt die anfänglichen Aktivitäten der AgBG, wie ein Verwaltungsbericht der Stadt Altena von 1891/92 zeigt: „... Es steht außer Zweifel, daß die Gesellschaft sich ihrer Aufgabe gewachsen gezeigt und segensreich gewirkt hat und noch wirkt. Zunächst wurden an der Werdohlerstraße neun Doppelhäuser für je vier Familien erbaut, welche nach kurzer Zeit wieder verkauft werden konnten. Namentlich befanden sich unter den Käufern eine Anzahl strebsamer Arbeiter, welche mit geringem Anzahlungskapital einen Theil der Häuser erwarben ...“.

Dennoch bleiben zu Ende des 19. Jahrhunderts Wohnungsknappheit und schlechte Wohnverhältnisse prägend für die aufstrebende mittlere Industriestadt. Binnen 20 Jahren steigt die Einwohnerzahl von 7 122 (1871) bis auf 12 766 (1900). Am 11. Februar 1895 kommt es in der Sanitätskommission des Magistrats der Stadt zu Auseinandersetzungen um die mögliche kommunale Unterstützung für die AgBG, wie die Lenne-Zeitung am 11. April 1895 berichtet. Die Sanitätskommission hatte zahlreiche „gesundheitswidrige Arbeiterwohnungen“ registriert, die dauerhaft zu schließen gewesen wären. Aber die Räumung einiger dieser Wohnungen konnte wegen mangelnden Ersatzes nicht vorgenommen werden. „Die Sanitätskommission richtet an die städtischen Behörden das Ersuchen, zur Beschaffung geeigneter Wohnungen die nöthigen Schritte zu thun, etwa durch Unterstützung der AgBG, damit dem vorhandenen Uebelstande baldmöglichst, namentlich vor dem nächsten Winter abgeholfen werde ...“.

In Ermangelung preisgünstiger Darlehen bringt die AgBG dem Magistrat Folgendes zur Kenntnis: „Die Baugesellschaft theilt dem Magistrat mit, daß in Folge des Leerstehens von Wohnungen, der Besetzung mehrerer Wohnungen durch Miether schlechter Qualität, der hohen, bis auf den letzten Groschen gesteigerten Gebäudesteuer und der großen Auslagen für Instandhaltung der Wohnungen der Ertrag von Jahr zu Jahr zweifelhafter werde und die Luft zur Errichtung weiterer Wohnungen beeinträchtigt ...“.

Ein Antrag des Magistrats zur Übernahme einer Zinsgarantie für zu errichtende weitere Arbeiterwohnungen wird daraufhin von den Stadträten intensiv diskutiert. Manche Stadträte bestreiten, dass die Stadt eine Verpflichtung habe, die AgBG zu unterstützen. Andere setzen sich vehement für eine Unterstützung ein.

Wie etwa Gustav Selve, der mit Abstand wichtigste Industrielle der Region mit mehreren Tausend Beschäftigten, der sich sehr für soziale Belange der Arbeiterschaft einsetzt. Am Ende war die Zeit aber noch nicht reif für ein städtisches Engagement bei der AgBG.



Blick in die Bahnhofstraße im Jahr 1904.

## 1900 bis 1918 Blütephase und Stillstand im Ersten Weltkrieg

Ab 1897 wird die weltweite Wirtschaftskrise bewältigt, zwei Jahre später beginnt die AgBG wieder mit den Planungen zum Bau neuer Wohnhäuser. 1900 wird in der Wiesenstraße in der Rahmede ein erstes Doppelhaus mit drei Wohnungen errichtet. Neu ist, dass jede Wohnung einen



Arbeiterhäuser um 1910 – im Hintergrund eine Fabrik von Basse & Selve.

Abort und einen Wasseranschluss bekommt. Bis 1907 entstehen in der Wiesenstraße, der Westiger Straße und der Nettestraße ein Dutzend Häuser mit 45 Wohnungen. Die Gebäude in der Nettestraße 129-139 stellen eine weitere Zäsur

dar, denn erstmals werden Mehrfamilienhäuser für mehr als zwei Mietparteien errichtet. In sechs Häusern entsteht Wohnraum für 21 Mieter.

In die Zeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts fällt auch das Bemühen, den gemeinnützigen Charakter der AgBG zu

stärken. So erfolgt der Anschluss an die „Gemeinnützige Wohnungsbauorganisation der Provinz Westfalen“. Damit kommt die Gesellschaft nun leichter an preisgünstige Kredite der Landesversicherungsanstalt Westfalen zur Errichtung von Arbeiterwohnungen. Dies scheint aber kein geradliniger Prozess gewesen zu sein, denn 1906/07 diskutieren die Gremien des Unternehmens eine Umwandlung der Aktiengesellschaft in eine Genossenschaft. Gemeinnützige Bautätigkeit, so die Kritiker, erfordere die Rechtsform einer Baugenossenschaft. Nachprüfungen ergeben aber, dass auch Kapitalgesellschaften gemeinnützig bauen können und damit förderungswürdig sind.

28 Jahre nach der Gründung sollte nun auch die Stadt Altena in die bis dahin rein privatwirtschaftlich getragene Baugesellschaft eintreten. Erstmals übernimmt 1908 die Kommune eine Bürgschaft über ein Darlehen der Landesversicherungsgesellschaft. Stadtbaumeister Bolle tritt in den AgBG-Vorstand ein.

Bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges 1914 verstärkt die AgBG nun ihre Bautätigkeiten. 1909 bis 1914 entstehen in vielen Ortsteilen insgesamt 49 Häuser mit 185 Wohnungen. Die Chronik zum 60. Gründungstag der Ge-

**1914-1918** Wegen des Krieges ist die Bautätigkeit komplett eingestellt.

Wiederholt zeichnet die AgBG Kriegsanleihen (insgesamt 58.800 Mark), die nach 1918 als Verlust gebucht werden müssen.



**1917** Schon 1917 hat die Gesellschaft in Erwartung des Kriegsendes am Knerling 7 240 und am Kohlhagenerweg 2 600 Quadratmeter an Baugrundstücken angekauft. Es wird nach Friedensschluss und Rückkehr der Soldaten mit einem „empfindlichen“ Wohnungsmangel gerechnet.

**1918/19** Es erfolgt eine Aktienkapitalerhöhung von 93.000 auf 250.000 Mark. Die Stadt Altena übernimmt für 110.000 Mark Aktien, damit wird sie erstmals Anteilseigner an der Gesellschaft. Zum ersten Mal treten – schon 1918 – drei Arbeitnehmervertreter in den AgBG-Aufsichtsrat ein.



sellschaft aus dem Jahr 1930 konstatiert anerkennend: „Dabei hat die Gesellschaft es besonders beachtet, daß sich ihre Bautätigkeit auf verschiedene Stadtbezirke erstreckte, um so städtebaulich an erster Stelle den Aufbau und die Entwicklung der Stadt mit fördern zu helfen, und um andererseits auch den Wohnungssuchenden in den verschiedenen Stadtgegenden die Möglichkeit zu geben,



Bau eines Hauses für die Arbeiterschaft durch und für die Firma Basse & Selve im Jahr 1910.

ihre Wohnstätte in räumlich günstiger Lage zur Arbeitsstätte zu haben.“

Am Knerling (früher am Papenberg) entstehen die ersten fünf Wohnhäuser der Baugesellschaft mit 45 Wohnungen. Am 1. Oktober 1912 können

die Wohnungen Am Knerling 2-16 – allesamt mit eigenem Abort und eigener Wohnküche ausgestattet – von den ersten Mietern bezogen werden. Im selben Jahr plant die Gesellschaft sogar den Bau eines Ledigenheimes. Das Vorhaben wird aber aus „unüberwindlichen Hindernissen“ nicht realisiert. Es passt dennoch in die Zeit, denn der Zuzug von

Arbeitskräften in die Burgstadt hält an. 1914 zählt Altena 15 738 Einwohner – doppelt so viele wie im Gründungsjahr 1870. Der AgBG gehören nunmehr 65 Häuser mit 236 Wohnungen. Das macht sieben Prozent des gesamten Wohnungsbestandes von Altena aus.

Der beginnende Weltkrieg im Sommer 1914 stellt auch für die Baugesellschaft eine Zäsur dar. Am 1. November 1914 werden die letzten 33 Wohnungen mit 105 Zimmern am Kohlhagener Weg und der Ackerstraße fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Weitere Neubauten waren zwar geplant, aber die Baugesellschaft nimmt wegen der einsetzenden Kriegswirtschaft weitere Arbeiten nicht mehr in Angriff.



Umzug durch den Kohlhagener Weg im Jahr 1912.

Zu Kriegsbeginn verfügt die AgBG über 9 091 Quadratmeter unbebaute Grundstücke. In die Kriegszeit bis 1918

**1919-23** Baustoffmangel und Währungsturbulenzen hemmen die Durchführung von neuen Baumaßnahmen. Dennoch werden zwei größere Bauvorhaben vorangetrieben. 1922 sind Am Knerling 1-27 zwölf Häuser mit 46 Wohnungen bezugsfertig. In der Kleffstraße sind es sechs Häuser mit 36 Wohnungen.

**1923** Die Inflation führt zu absurden Mieten. Ein Mietebuch aus dem Jahr 1923 aus der Werdohler Straße zeigt im Januar Zahlungen in Höhe von 278 Mark an. Im Dezember 1923 sind es dann 1.000.000.000.000 Mark.



Im Zuge der Wohnungspolitik der Weimarer Republik wird Gemeinnützigkeit gefördert. Es fließen auch in Altena finanzielle Mittel, mit denen sich die Wohnqualität der nunmehr errichteten Häuser deutlich erhöht (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Umfeldgestaltung).



fällt der Verkauf einiger Häuser. Wiederholt zeichnet das Unternehmen Kriegsanleihen (insgesamt 58.000 Mark), die nach 1919 als Verlust abgeschrieben werden müssen. Wie der Geschäftsbericht der AgBG von 1917 vermerkt, wird nach Friedensschluss und Rückkehr der Soldaten aus dem Krieg mit empfindlichem Wohnungsmangel gerechnet. Man will neue Grundstücke kaufen und bauen, beklagt aber die unverhältnismäßig



1912 erbaute Wohnhäuser der AgBG am Gierchagener Weg.

hohen Bodenpreise. Dennoch gelingt der AgBG der Erwerb von 7 240 Quadratmetern Bauland am Papenberg und 2 600 Quadratmetern am Kohlhagenerweg. Besonders die Grundstückskäufe am Papenberg sollten sich als entscheidende Grundlage für die wenige Jahre später erfolgte Errichtung eines ganzen neuen Stadtteils erweisen: Am nordöstlichen Ende der Burgstadt entsteht ein neues Quartier, das den Namen „Am Knerling“ erhalten soll.



Von 1910 bis 1914 errichtet die Baugesellschaft diese Häuser in der Ackerstraße.

**1924-1929** In den Goldenen Zwanzigern entstehen 71 neue Häuser mit 227 Wohnungen. Beispielsweise in der Ackerstraße fünf Häuser mit 30 Wohnungen, bei denen Planung und Oberbauleitung der Westfälischen Heimstätte übertragen wird. Dazu kommen acht Häuser mit zehn Wohnungen, die als Eigenheime sofort wieder veräußert werden.



**1922-1955** Der Knerling als Stadtteil entsteht. Zu jeder Wohnung gehört ein kleiner Garten, die Siedlung trägt Gartenstadtcharakter. Hinzu kommen ein Gasthaus und ein Kinderspielplatz mit Planschbecken. Zwölf Wohnungen werden extra für kinderreiche Familien errichtet und zu ermäßigten Mietpreisen vergeben.



## 1919 bis 1945: Die Stadt Altena wird Anteilseigner

Zäsur bei der AgBG, als der Erste Weltkrieg seinem Ende entgegengeht: 1918 befinden sich erstmals drei Arbeit-



Arbeiter beim Verpacken von Drahtgebunden im Jahr 1924.

nehmervvertreter im Aufsichtsrat. Es darf vermutet werden, dass dies ein Ergebnis der revolutionären November-Stimmung im gesamten deutschen Reich ist. Ein Jahr darauf erfolgt eine Kapitalerhöhung von 93.000 auf 250.000 Mark.

Die Stadt Altena hält davon Aktien im Wert von 110.000 Mark und tritt damit 49 Jahre nach Gründung des Unternehmens als Anteilseigner der AgBG bei. Fortan ist die Gesellschaft ein privatwirtschaftlich und kommunal verankertes Wohnungsunternehmen.

Bis 1923 hat die Gesellschaft wie viele andere Unternehmen in Deutschland schwere wirtschaftliche Zeiten durchzustehen. Politisch instabile Verhältnisse, Baustoffmangel und

Währungsturbulenzen mit ständiger Geldentwertung bis hin zur Hyperinflation im Herbst 1923 machen Verhandlungen für Zuschüsse oder Kredite un-

endlich schwierig. Von 1919 bis 1923 kann keine Dividende ausgeschüttet werden. Dennoch gelingt es der AgBG, 1921 bis 1923 am Knerling zwölf Häuser mit 46 Wohnungen und in der Kleffstraße



Blick in den Innenhof der nach 1923 erbauten AgBG-Häuser in der Ackerstraße.

sechs Häuser mit 36 Wohnungen zu errichten. In der Weimarer Republik ändern sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft grundlegend. Wegen der Wohnungsnot ergreift der erste demokratische deutsche Staat nun zwangswirtschaftliche Maßnahmen wie Wohnraumbewirtschaftung und Mietenkontrolle (mit dem Erlass des Reichsmietengesetzes 1922). Zugleich wird der genossenschaftliche Wohnungsbau massiv gefördert.

**Ab 1924** Die „Altbauten“ der AgBG werden Schritt für Schritt unter anderem mit Inntoilette und Wasseranschluss ausgestattet. Es gibt moderate Mieterhöhungen, damit die Mieten in den neuen Häusern trotz erheblicher Baukosten wegen abschüssigem Gelände erträglich bleiben können. Miete für eine 3-Zimmer-Wohnung mit Bad und Garten: 45 bis 48 Reichsmark (heute: 163 bis 173 Euro).

**1927** Errichtung Kaufhaus am Knerling mit expressionistischen, spitzbogigen Schaufenstern – Kombination aus Geschäft und Kaufhaus.



**1930** Die AgBG verfügt über 97 Häuser mit 495 Wohnungen (Rahmedetal: 96, Nettetal: 63, Linscheidviertel: 80, Knerling: 256).



Davon sind seit 1921 insgesamt 320 neu erbaut worden. 12,5 Prozent des Wohnungsbestandes in der Burgstadt befinden sich in AgBG-Besitz.

Mit der Einführung der Hauszinssteuer ab 1924 werden von den Ländern erhebliche Mittel im Wohnungsbau eingenommen, die den nunmehr aufblühenden Wohnungsbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zufließen. Diese müssen deshalb deutlich weniger Kredite aufnehmen. Von 1924 bis 1931 stellt nunmehr der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Deutschland die privat finanzierte Schaffung von Wohnraum in den Schatten. Diese wohnungspolitischen Entwicklungen tragen auch zur weiteren Entwicklung der gemeinnützigen AgBG bei. Allein in den vier Jahren ab 1925 entstehen 80 neue Wohnhäuser mit 237 Wohnungen – vorzugsweise am Knerling und in der Ackerstraße in der Rahmede.

Auch die Wohnqualität ändert sich in dieser Zeit: Für Partner der Wohnungsfürsorgegesellschaft gelten nun Standards wie „ausreichende Besonnung, ausreichend gute Belichtung und Belüftung“. Die Mieter bekommen kleine Gärten am Haus, die Kleinwohnungen erhalten fast durchgängig eine große geräumige Wohnküche mit Kochnische und Schrankeinbauten. Gasthaus, Geschäfte und Kinderspielplatz mit Planschbecken lassen den Knerling zu einer attraktiven Wohngegend werden, zumal die Mieten moderat sind. Dies gelingt der AgBG auch, weil Mieterhöhungen in Altbauten des

Unternehmens für die hohen Baukosten an abschüssigem Gelände wie am Knerling eingesetzt werden. In dieser Zeit werden am Knerling auch zwölf Wohnungen eigens für kinderreiche Familien zu ermäßigten Mieten hergerichtet. Exemplarisch entwickelt sich der Knerling in dieser Zeit zu einer Gartenstadt. Die Chronik 1930 vermerkt: *„Entscheidende Bedeutung kam stets dem Grundsatz zu, daß die Bauten in ihrem Äußeren zwar bescheiden und einfach, schlicht und ruhig sein dürfen, daß aber umso größerer Wert einem vollendeten Wohnungsorganismus beizulegen ist.“* Neben den Neubauaktivitäten legt die AgBG in dieser Zeit auch Wert darauf, ihre Altbestände mit Wasseranschlüssen und Innentoiletten nachzurüsten.

Die Kreditbeschaffung ist in dieser Phase für Aufsichtsrat und Vorstand deutlich einfacher als in den vielen Jahren zuvor: Darlehen von städtischer Sparkasse, der Landesbank der Provinz Westfalen, der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, der Landesversicherungsanstalt Westfalen und Zusatzhypothenken der Stadt und des Kreises Altena sichern den Bauboom ab. Altenas Bürgermeister Dr. Friedrich Höh urteilt 1930: *„Die Baugesellschaft hat durch den starken Bau von Kleinwohnungen der Stadt selbst große Dienste geleistet und hierdurch in umfangreichem Maße zur Behebung der Wohnungsnot beigetragen.“* Inzwischen wohnen zwölf Prozent der Altenauer Bürger bei

**1930** Die Mehrzahl der AgBG-Wohnungen sind 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die AgBG verfügt über 32 2-Zimmer-Wohnungen, 283 3-Zimmer-Wohnungen, 137 4-Zimmer-Wohnungen, 17 5-Zimmer-Wohnungen und 26 6-Zimmer-Wohnungen.

Zwölf Prozent der Altenauer Bevölkerung wohnen bei der AgBG (etwa 2 000 der 16 498 Einwohner). Der Gesellschaft wird aus Anlass des 60-jährigen Bestehens von der Stadt attestiert, dass sie die „Wohnungsnot in unserer Stadt merkbar gemildert hat.“ Dennoch sorgt die ausgebrochene Weltwirtschaftskrise für



wachsende Wohnungsnot und Wohnungselend.

Die soziale Zusammensetzung der AgBG-Mieterschaft wird nach wie vor von Arbeiterschaft geprägt. Von den 495 Mietern sind am 1. Januar 1930 insgesamt 356 als Arbeiter registriert, 49 als Privatangestellte, 35 als Handwerker oder Angehörige freier Berufe, 32 als Reichs- und Staatsbeamte, 23 als



städtische und Kreisbeamte und Angestellte.

der AgBG, 495 der 3 959 Wohnungen in der Burgstadt stellt das Wohnungsunternehmen zur Verfügung. Aber bei der AgBG wohnen nicht nur die Fabriklohnarbeiter aus den Eisen- und Metall-Unternehmen, auch Handwerker, Beamte und privat Angestellte gehören zu den Mietern. 1931 und 1932 entstehen am Knerling weitere 31 Häuser, am Breitenhagen entfaltet die AgBG nun erstmals Bauaktivitäten, dort entstehen sechs Wohnungen. Die Machtergreifung durch Hitler führt noch 1933 zu personellen Veränderungen. Auf Anordnung der NSDAP-Kreisleitung treten der sechsköpfige Vorstand und der siebenköpfige Aufsichtsrat zum Zwecke der Gleichschaltung zurück. Laut Beschluss des Regierungspräsidenten in Arnsberg vom 1. September 1933 wird die Gesellschaft rückwirkend vom 15. Oktober 1932 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. 1933 beschließen Aufsichtsrat und Vorstand auch, die Geschäftsräume des Unter-



AgBG-Mieter 1933 vor ihrem Haus am Knerling.

nehmens von der Gartenstraße in das Altenaer Rathaus zu verlegen. Der Umzug erfolgt am 1. Februar 1934.

Das Bauvolumen bleibt auch nach 1933 hoch. 1935 bis 1938 entstehen in der Elsa-Brändström-Straße, im Kohlhagener Weg, in der Karl-Peters-Straße (heute: Am Hartenstein), in der Nordstraße, am Halsknopf, im Brachtenbecker Weg und in der Wilhelmstraße 43 Häuser mit 261 neuen Wohnungen. Nach wie vor herrscht Wohnungsnot, aber die Westfälische Landeszeitung gibt am 10. Juli 1937 die Richtung ganz im Sinne des NS-Regimes vor: *„Dienst an der Allgemeinheit, Schaffung von Heimstätten für den letzten deutschen Volksgenossen zur Erhaltung unserer Volkskraft und unseres Volkstums heißt die Parole, jedem Deutschen Heimat und Heim!“*.

Zu Kriegsbeginn 1939 ist der Knerling das einzige geschlossene Baugebiet der AgBG. Im Mühlendorf, der Rahmede und der Nette besitzt das

**1930** Die Struktur der AgBG-Gremien widerspiegelt zugleich Besitz- und gesellschaftliche Verhältnisse: Im neunköpfigen Aufsichtsrat haben unter anderem drei Fabrikbesitzer und ein Fabrikdirektor, aber auch ein Schlosser und ein Gewerkschaftssekretär eine Stimme. Im sechsköpfigen Vorstand sitzen vier Beamte aus der Verwaltung, unter anderem der Kreisamtsdirektor, der Bürgermeister und der Stadtbaumeister.

**1932** Die AgBG beschließt die Umwandlung von Aktien in Namensaktien.

**1933** Auf Anordnung der NSDAP-Kreisleitung treten AgBG-Vorstand (sechs Personen) und Aufsichtsrat (sieben) zum Zwecke der Gleichschaltung zurück. Laut Beschluss des Regierungspräsidenten in Arnsberg vom 1. September 1933 wird die Gesellschaft rückwirkend vom 15. Oktober 1932 an als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt.

Unternehmen einzelne Häuserblocks oder Straßenzüge. 1939 und 1940 kommt es noch einmal zur Fertigstellung von Wohnhäusern an der Wilhelmstraße, der Elsa-Brändström-Straße, in der Heimecke, am Zweifelmüt, am Halsknopf und am Kohlhagener Weg. Insgesamt können 72 Wohnungen bezogen werden. Weitere Projekte müssen infolge des Kriegsausbruchs zurückgestellt werden. Dennoch kommt es im Mai 1940 zu einer Kapitalerhöhung



Die Wilhelmstraße am Breitenhagen 1940.

um 225.000 auf 475.000 Reichsmark. Das Besitzverhältnis im Unternehmen kann sich an den Anteilen ablesen lassen: Die Stadt hält Aktien im Wert von 210.000 Reichsmark, der Kreis Altena 5.000 Reichsmark und die Altenaer Industrie mit 260.000 Reichsmark weiterhin die Mehrheit.

1940 besitzt die AgBG 209 Häuser mit 938 Wohnungen und zehn Geschäftslokalen. In den 70 Jahren ihres Bestehens hat die Gesellschaft mit dem Bau von 289 Häu-

sern und 1 112 Wohnungen die bauliche Entwicklung der Burgstadt entscheidend geprägt.

Trotz des Beginns des Zweiten Weltkrieges werden weitere Flächen angekauft, Planungsarbeiten nehmen ihren Fortgang. Am 1. Juli 1941 wird das Vermögen des Spar- und Bauvereins eGmbH Altena mit 37 Wohnungen und am 15.12. das der ehemaligen gemeinnützigen Baugenossenschaft Nachrodt-Wiblingwerde mit acht Wohnungen von der Baugesellschaft übernommen.



Neue AgBG-Häuser am Hartenstein 1940.

Noch einmal gelingt es dem Unternehmen, neuen Wohnraum zu schaffen. An der Waldstraße werden 18 und an der Westiger Straße 27 Wohnungen fertiggestellt. Das Grundkapital wird 1941 erhöht – von 475.000 Reichsmark auf 750.000 Reichsmark.

Trotz zunehmender Kriegslasten errichtet die AgBG 1942 aus unbekanntem Gründen in Halver zwölf Häuser mit 60

**1933-39** Die AgBG baut weiter in großem Umfang Häuser. So sind 1935 54 Wohnungen und 1936/37 99 Wohnungen bezugsfertig. Neubauten entstehen in dieser Periode in der Elsa-Brändström-Straße, im Kohlhagener Weg, in der Karl-Peters-Straße (heute: Am Hartenstein), in der Nordstraße, am Halsknopf, im Brachtenbecker Weg. In der Wilhelmstraße werden 43 Häuser mit 261 Wohnungen gebaut



**1934** Aufsichtsrat und Vorstand beschließen, die Geschäftsräume von der Gartenstraße in das damalige Rathaus zu verlegen. Der Umzug erfolgt am 1. Februar 1934. Ende 1934 verfügt die Gesellschaft über 146 Häuser mit 538 Wohnungen.





Wohnungen und in Meinerzhagen 20 Häuser mit 44 „Volkswohnungen“. Diese Gebäude werden nach Fertigstellung an die jeweilige Baugesellschaft verkauft. Erstmals realisiert das Unternehmen damit Bauvorhaben außerhalb des Stadtgebietes.

1943 bis 1945 kommt dann die Bautätigkeit wegen des einsetzenden totalen Krieges komplett zum Erliegen.



Die 1941 errichteten und damit letzten vor Kriegsende fertiggestellten Häuser in der Westiger Straße.

**1937** Nach 1923 erbaute AgBG-Wohnungen sind größtenteils mit einem Bad ausgestattet. Die Kleinwohnungen sind fast regelmäßig neben einer geräumigen Wohnküche mit einer besonderen, durch Schrankbauten ergänzten, Kochnische versehen. Dazu kommen oft Grünanlagen, Grünflächen oder Hausgärten. Bestand 1937: 170 Häuser mit 691 Wohnungen und neun Geschäftslokale. Insgesamt baute die AgBG seit 1871 in Altena 250 Häuser mit 865 Wohnungen.

**1939** Nach Kriegsbeginn am 1. September 1939 ist der Knerling (zeitgenössisch noch als Papenberg bezeichnet) das einzige geschlossene AgBG-Baugebiet. Im Mühlendorf, Rahmede und Nette stehen nur einzelne Häuserblocks oder Straßenzüge.

**1939/40** An der Wilhelmstraße, der Elsa-Brändström-Straße, in der Heimecke, am Zweifelmut, am Halsknopf und am Kohlhagener Weg werden weitere 72 Wohnungen bezogen.



## 1945 bis 1989: Bauboom am Breitenhagen und am Pragpaul

Kurz nach Kriegsende ist die Handlungsfähigkeit der AgBG im Sommer 1945 stark eingeschränkt – von sieben Aufsichtsratsmitgliedern sind nur noch vier im Amt, von den vier Vorstandsmitgliedern ist nur noch einer vertretungsfähig. In der Nachkriegszeit bis 1950 gelingt es der AgBG trotz zunehmender Wohnungsnot mit einer Ausnahme nicht, neue Häuser zu bauen. Nur am Knerling wird 1946 mit Genehmigung der englischen Militärregierung für 200.000 Reichsmark ein Kindergarten errichtet. Das Gebäude wird nach Fertigstellung an die Stadt verkauft und ab dem 1. April 1950 als Volksschule genutzt.

Die Gesellschaft stellt nach 1945 nur geringe Kriegsschäden fest, die bis 1948 im Wesentlichen behoben sind. Am 1. September 1948 werden die Geschäftsräume der Gesellschaft vom Rathaus in die Gartenstraße 40 verlegt. Erst 1949 kann das Altenaer Wohnungsunternehmen wieder Wohnraum schaffen. Elf Dachgeschosse werden zu Wohnungen ausgebaut.

Der Zustrom von Millionen Menschen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten und der Sowjetischen Besatzungszone, später aus der DDR, und die daraus resultierende Wohnungsnot ebnet 1950 den Weg zum

I. Wohnungsbaugesetz, das auch für Altena und die AgBG erhebliche Konsequenzen hat. Nunmehr stehen Bauherren in großem Umfang Zuschüsse und Steuervergünstigungen zur Verfügung. Vor allem der soziale Wohnungsbau, der breiten Bevölkerungsschichten preisgünstigen Wohnraum verschaffen soll, wird staatlich gefördert. Die von der AgBG errichteten Wohnungen



*Blick auf die entstehenden AgBG-Häuser  
Wilhelmstraße 42-46.*

sind zu Beginn der 1950er-Jahre eher klein, und ihre Vergabe ist an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden. Zugeteilt werden sie durch kommunale Wohnungsämter nach Bedürftigkeit.

Verschiedene Umsiedlungs- und Flüchtlingsprogramme lassen die Bautätigkeit der AgBG wieder aufleben. 1950/51 entstehen am Knerling, am Breitenhagen und an anderen Orten 22 Häuser mit 92 Wohnungen. In dieser Zeit kom-

**1940** Laut Altenaer Kreisblatt vom Mai 1941 erfolgt eine weitere Kapitalerhöhung um 225.000 auf 475.000 Reichsmark. Davon halten die Stadt Altena 210.000, der Kreis Altena 5.000 und die Altenaer Industrie 260.000 Reichsmark.

Aktuell besitzt die AgBG 209 Häuser mit 938 Wohnungen und zehn Geschäftslokalen. Allein von 1934 bis 1939 werden 400 Wohnungen errichtet. Weitere Projekte sind infolge des Kriegsausbruchs zurückgestellt. Die AgBG hat Ende 1940 etwa 120 000 Quadratmeter an unbebauten Flächen angekauft bzw.



im Besitz. Bauliche Planungen werden vorangetrieben.

**1941** Am 1. Juli 1941 wird das Vermögen des Spar- und Bauvereins eGmbH Altena mit 37 Wohnungen und am 15. Dezember 1941 das der ehemaligen gemeinnützigen Baugenossenschaft Nachrodt-Wiblingwerde mit acht Wohnungen von der Baugesellschaft übernommen. Damit agiert die Gesellschaft erstmalig außerhalb der Stadtgrenzen.

men die Bautätigkeiten am Knerling im Wesentlichen an ihr Ende. Seit 1912 sind am Papenberg 133 Häuser mit 575 Wohnungen entstanden. Der Knerling wird zum Muster für eine geschlossene Vorstadtsiedlung im Flachbau.



*Blick in Gartenanlagen in der Netze.*

Straßen nach Orten oder Regionen in den ehemaligen deutschen Ostgebieten weist darauf hin, dass hier besonders viele Umsiedler und Flüchtlinge eine neue Wohnung bezogen.

Die AgBG investiert ab 1952 ihre Kräfte und Mittel vor allem in das neue Wohngebiet am Breitenhagen. Bis 1954 entstehen 517 Wohnungen – eine 3-Zimmer-Wohnung mit Bad misst dabei etwa 50 Quadratmeter. Straße um Straße entsteht ein neuer Stadtteil. Die Benennung vieler neuer

1954 wohnen in Altena 23 397 Menschen, die AgBG kann den Bürgern der Stadt 1 530 Wohnungen in 340 Häusern zur Verfügung stellen. Und sie will weiter intensiv bauen, denn sie besitzt 198 000 Quadratmeter baufreies Gelände. Allerdings führen der Mangel an Arbeitskräften, Engpässe bei Baumaterialien und erheblich gestiegene Baukosten zu längeren Bauzeiten. 1956 werden 18 Häuser mit 108 Wohnungen fertiggestellt – am Breitenhagen und ein letztes Mal am Knerling.



*Neubauten an der Habelschwerdter Straße am Breitenhagen.*

In dieser Zeit geben die Industrieunternehmen Altenas der Baugesellschaft verstärkt Kredite, um im Gegenzug Wohnungen mit ihren Angestellten belegen zu dürfen. Drei Viertel der neuen Wohnungen werden durch Sonderprogramme zur Flüchtlingsunterbringung, für Umsiedlungsmaßnahmen und die Beseitigung von Notunterkünften gefördert. 1957 beginnen die Erschließungsarbeiten für ein neues AgBG-Quartier am Praggpaul. Im Sommer

**1941** An der Waldstraße werden 18 und an der Westiger Straße 27 Wohnungen fertiggestellt. Weitere Grundkapitalerhöhung von 475.000 Reichsmark auf 750.000 Reichsmark.

**1942-45** Die AgBG erstellt in Halver 12 Häuser mit 60 Wohnungen und in Meinerzhagen 20 Häuser mit 44 „Volkswohnungen“ Diese Häuser werden an die örtliche Baugesellschaft verkauft – damit gibt es auch erstmalig Wohnungsbau außerhalb Altenas. Geplante Bauvorhaben in Altena können wegen der Zwänge der Kriegswirtschaft und des totalen Krieges ab 1943 nicht mehr begonnen werden.

**1945** Kurz nach Kriegsende sind von sieben Aufsichtsratsmitgliedern noch vier im Amt, von vier Vorstandsmitgliedern ist nur noch einer vertretungsfähig. Damit ist die Handlungsfähigkeit unmittelbar nach Kriegsende stark eingeschränkt.

1961 sind die ersten 66 Wohnungen in der Humboldt- und der Liebigstraße dann bezugsfertig. 1958 leben 6 661 Menschen und damit 28 Prozent der Altenaer Bevölkerung in AgBG-Wohnungen. In dieser Zeit bleibt aber der Breitenhagen Bauschwerpunkt des Unternehmens.

Die Wohnungsnot lässt in dieser Zeit deutlich nach. Auch in den Altbestand wird zunehmend investiert: 1962 erhalten 40 ältere Wohnungen erstmals Badezimmer.



Blick auf das Quartier am Breitenhagen im Jahr 1960.

232 Häuser mit 1 300 Wohnungen zum Bestand der AgBG hinzugekommen. 54 Prozent der preisgebundenen AgBG-Wohnungen kosten unter 60 DM an monatlicher Miete, 41 zwischen 60 und 100 DM und nur fünf Prozent mehr als 100 DM. Fast zwei Drittel der AgBG-

1963 entstehen in der Mozartstraße drei letzte Häuser mit 18 Wohnungen, dann ist das Quartier am Breitenhagen mit 163 Häusern und 935 Wohnungen fertiggestellt. Seit 1945 sind insgesamt

zum Bestand der AgBG hinzugekommen. 54 Prozent der preisgebundenen AgBG-Wohnungen kosten unter 60 DM an monatlicher Miete, 41 zwischen 60 und 100 DM und nur fünf Prozent mehr als 100 DM. Fast zwei Drittel der AgBG-

Wohnungen sind in dieser Zeit 3-Zimmer-Wohnungen, 15 Prozent 2-Zimmer-Wohnungen und der Rest ist mit vier oder mehr Zimmern ausgestattet. Seit Inkrafttreten des I. Wohnungsbaugesetzes im April 1950 wurden 26,8 Millionen DM in den AgBG-Bestand investiert – vor allem durch vielfältige Förder- und Sonderprogramme, in geringerem Maße durch die Stadt, die Altenaer Industrieunternehmen und die Gesellschaft selbst.

Die Gesamtbilanz 1870 bis 1963: Die AgBG hat 616 Häuser mit 2 671 Wohnungen errichtet, von denen allerdings etwa ein Drittel in diesen 93 Jahren verkauft wurde.

Von 1961 bis 1965 errichtet die Gesellschaft am Pragpaul 43 Häuser mit 258 Wohnungen. Der Gesamtbestand erhöht sich auf 443 Häuser mit 2 333 Wohnungen. Damit endet die lange Periode intensiver Bautätigkeit der AgBG, denn bis in die Gegenwart werden nur noch vereinzelt neue Häuser errichtet. Ein wichtiger Grund: In Altena sind



Der letzte neue AgBG-Stadtteil am Pragpaul in den 1960er-Jahren.

**1946** Wohnungsbau ist wegen Baumaterialmangel und der Bestimmungen der Besatzungsmächte noch nicht möglich. Einzig die Errichtung eines Kindergartens am Knerling für 200.000 Reichsmark kann mit Genehmigung der Militärregierung erfolgen. Das Gebäude wird an die Stadt veräußert und



ab 1. April 1950 als Volksschule genutzt.

**1947/48** Die AgBG bilanziert nur geringe Kriegsschäden, die bis 1947/48 im Wesentlichen behoben werden. Am 1. September 1948 werden die Geschäftsräume der Gesellschaft aus dem Rathaus in das AgBG-Gebäude Gartenstraße 40 verlegt.



**1949** Durch Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten steigt der Wohnungsbedarf stark an. Als erste Maßnahme werden 11 Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut.

kaum noch bebauungsfähige Grundstücke vorhanden. Stattdessen bekommt die Instandhaltung einen größeren Stellenwert. Ab den 1970er-Jahren werden unter dem Eindruck der steigenden Motorisierung vermehrt Garagen gebaut – vorwiegend am Breitenhagen und am Knerling. 1975 erfolgt die Kapitalerhöhung von 750.000 auf 1.000.000 DM.

Von 1977 bis 1980 erschließt die AgBG das Baugebiet „Winters Wiese“ am Tiergarten, errichtet 15 Reiheneigen-



Ende der 1970er-Jahre werden durch die AgBG im Stadtzentrum Alten- und Sozialwohnungen errichtet.

heime und sechs Eigentumswohnungen und verkauft diese anschließend. Wie schwierig der Bau und der Verkauf von Wohnungen inzwischen ist, zeigt sich Anfang der 1980er-Jahre am Lennestein. Die AgBG baut in die-

ser Zeit 14 Eigentumswohnungen, von denen nur zwei verkauft werden können. Der Rest wird vermietet, weitere Reiheneigenheime werden deshalb nicht mehr gebaut.

In dieser Periode wird der Wohnungsbestand weiter modernisiert. Jetzt stehen der Einbau von isolierverglasten Fenstern, Gas-Etagenheizungen und Bädern im Fokus der Bauarbeiten.

Eines der letzten größeren Bauprojekte der AgBG von 1987 bis 1990: In der Kirchstraße werden 16 Altenwohnungen und drei Sozialwohnungen erbaut.

Danach erfolgt nur noch der vereinzelte Bau öffentlich geförderter Wohnungen. 1989 kauft die Gesellschaft das Haus Kirchstraße 9 im Stadtzentrum mit zwei Wohnungen und Büroräumen, baut es um und verlegt seinen Firmensitz 1990 von der Garten- in die Kirchstraße 9. Der Bestand ändert sich in dieser Zeit nur durch den Erwerb von 107 Wohnungen der Stadt Altena.



Feier zum 125-jährigen Bestehen der ABG im Jahr 1995.

**1950/51** Staatliche Umsiedlungs- und Flüchtlingsprogramme ermöglichen wieder eine Bautätigkeit. Am Knerling, am Breitenhagen und an anderen Orten entstehen in diesen beiden Jahren 22 Häuser mit 92 Wohnungen, u. a. in der Kämpfenstraße und Am grünen Wege (heute Feldstraße).



**1951/52** Das Quartier am Knerling ist im Wesentlichen vollendet. Seit Baubeginn im Jahr 1912 entstanden 133 Häuser mit 575 Wohnungen, dazu eine Schule, ein Kindergarten, ein Gasthaus und Geschäfte. Der Knerling wird zum Musterbeispiel für geschlossene Vorstadtsiedlungen im Flachbau.



**1952-54** Am Breitenhagen entfaltet die AgBG enorme Bauaktivitäten: Es entstehen in drei Jahren 517 Wohnungen. Die neuen Straßen bekommen vor allem Namen aus der Vogelwelt und später von Orten im ehemaligen deutschen Osten. Baukosten für eine 3-Zimmer-Wohnung mit Bad und 50



Quadratmetern  
Größe:  
etwa  
15.000  
D-Mark.

## 1990 bis 2020: Solide Bewirtschaftung und Anpassung an den Bevölkerungsrückgang

1990 vollzieht die Gesellschaft nach der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der einsetzenden Steuerpflicht für Wohnungsunternehmen eine letzte Namensänderung: Aus der „Altenaer gemeinnützige Baugesellschaft“ (AgBG) wird am 23. August 1990 die „Altenaer Baugesellschaft AG“ (ABG).

In der Freiheitsstraße 5 ist 1991 Baubeginn für zwölf öffentlich geförderte Wohnungen, 1994 kommen sechs weitere Wohnungen in der Freiheitsstraße 29 hinzu.

1992 erwirbt die ABG von der Stadt Altena das ehemalige Bahnverwaltungsgebäude in der Bismarckstraße 16/18, es entstehen bis 1994 zehn frei finanzierte Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnflächen von 98 Quadratmetern. 1993 kommt es noch einmal zu größeren Bewegungen im Portfolio der Gesellschaft. Am 1. August 1993 übernimmt die ABG 412 Wohnungen und 56 Garagen von der Wohnungs- und Verwaltungs-GmbH (WBV), einer zum Konzern der Metallgesellschaft gehörenden Wohnungsgesellschaft. Davon befinden sich 41 Häuser mit 262 Wohnungen im Stadtgebiet von Werdohl. Die Metallgesellschaft gibt im Gegenzug ihre 16,08 Prozent Beteili-

gung an der ABG auf. Zwei Altenaer Unternehmen übernehmen diese Anteile.

Seit den 1990er-Jahren hat Altena mit einem enormen Bevölkerungsrückgang zu kämpfen. Vor allem junge Leute wandern ab, neuen Zuzug gibt es kaum. Zwischen 1993 und 2014 sinkt die Einwohnerzahl von 24 303 auf 17 595. Dies macht sich auch durch steigenden Leerstand bei der ABG bemerkbar, die 1995 noch 2 500 Wohnungen in ihrem Bestand hat.

2007 stellt eine Analyse der Stadtverwaltung fest, dass mehr als ein Drittel der ABG-Wohnungen hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht mehr den Ansprüchen modernen Wohnens genügen. Es besteht großer Erneuerungsbedarf bei der Wärmedämmung. Es fehlen attraktive Angebote für junge Familien.

2008 beginnt die Gesellschaft mit umfangreichen Investitionen in den Bestand. Im Rahmen des Stadtumbaus West kommt es erstmals zum Rückbau nicht mehr benötigten Wohnraums – vor allem im Stadtteil Breitenhagen. Auch mit neuen Wohnangeboten für Familien, Senioren

**1954** Am 31. Dezember 1954 besitzt die AgBG 340 Häuser mit 1 530 Wohnungen und zwölf Gewerbeeinheiten. Altena zählt 23 397 Einwohner.



**1955** Die Gesellschaft hat zu Jahresbeginn fast 200 000 Quadratmeter baufreies Gelände. Der Mangel an Arbeitskräften und Engpässe bei Baustoffen verlängern die Bauzeiten allerdings. Die Baukosten steigen erheblich.



**1956** 139 Wohnungen sind 1956 vorwiegend am Breitenhagen im Bau. Am Knerling werden zusätzlich 18 Häuser und 108 Wohnungen fertiggestellt.

und Jugendliche sowie begleitenden Marketingmaßnahmen kann die ABG in den Folgejahren den Leerstand verringern.

Am 29. April 2010 wird die Knerling-Siedlung unter Denkmalschutz gestellt. Unter Schutz stehen fortan neben den Hausgrundrissen architektonische Elemente wie die originalen Dachgauben, Haustüren, Fenster, schiefergedeckten Krüppelwalm- oder Satteldächer, sowie Hauszeichen mit allegorischen Fabel- und Tierzeichnungen.

2014 verkauft das Unternehmen seinen kompletten Bestand in Werdohl und erwirbt den Bestand der Erben-gemeinschaft Schiffer am Breitenhagen mit insgesamt 46 Wohnungen – die bis heute letzten prägenden Veränderungen im Bestand der ältesten Wohnungsgesellschaft Nordrhein-Westfalens.



*Immer häufiger verdeutlichen nach 2011 Gerüste die Sanierungstätigkeit der ABG.*

**1957** Altenaer Wirtschaftsunternehmen geben der AgBG Kredite, um im Gegenzug Wohnungen belegen zu dürfen. 75 Prozent der erstellten Wohnungen werden durch Sonderprogramme gefördert, die der Unterbringung von Flüchtlingen aus der DDR, Umsiedlungsmaßnahmen und der Beseitigung von Notunterkünften dienen.

Am Breitenhagen werden 139 Wohnungen übergeben. Es beginnt die Erschließung eines neuen Wohnsiedlungsgebietes am Praggpaul.

**1958** 28 Prozent der Altenaer Bevölkerung (6 661 Einwohner) leben bei der AgBG. Am Breitenhagen erfolgt der Bau weiterer 20 Häuser mit 120 Wohnungen.



## „Es sollte Freude machen, bei der ABG zu wohnen“

### Interview Dr. Andreas Hollstein, Bürgermeister der Stadt Altena von 1999 bis 2020

#### Wo sehen Sie die Altenaer Baugesellschaft 150 Jahre nach ihrer Gründung?

Die Altenaer Baugesellschaft ist ein traditionsreiches Unternehmen, das aber auch in der Gegenwart gut aufgestellt ist. Gleichzeitig ist sie für die Zukunft gewappnet, wie aktuelle Bemühungen um die Bestandspflege für Mieterinnen und Mieter zeigen, die dem Wohnungsunternehmen zum Teil seit Jahrzehnten die Treue halten. Auch die neuen Wege, die gegangen werden, wie etwa Wohnen auf Zeit oder die WG-Häuser in der Nordstraße, zeigen die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens.

Oder nehmen wir den Ausbau der Barrierearmut in den Häusern und Wohnungen, was bei der vorhandenen Baustruktur zum Teil recht schwierig ist. Auch das Thema Stadtumbau wie etwa am Breitenhagen ist exemplarisch dafür, dass Stadt und ABG gemeinsam Initiative zeigen, um Quartiere neu zu beleben. Das wollen und werden wir auch in der Zukunft fortsetzen.

Die Phase, in der die ABG Bestände abgerissen hat, geht nach meiner Meinung dem Ende entgegen. Es wird noch Verkäufe von Häusern oder Grundstücken geben, die sich nicht rentieren. Deren Erlöse stehen dann für die weitere Modernisierung des Bestandes zur Verfügung.

#### Die Entwicklung der ABG ist ja ganz eng mit den spezifischen Herausforderungen der Burgstadt verbunden. Wie wird sich Altena unter demografischen Gesichtspunkten in den nächsten Jahren entwickeln?

Die Stadt wird weiter an Einwohnern verlieren, vermutlich etwas weniger stark als die Kommunen um uns herum. Die Region Südwestfalen ist insgesamt von einem sehr starken Alterungsprozess betroffen. Denn die Bevölkerung in den Städten der Region wird älter und die Geburtenrate liegt bei 1,6 Prozent, was aber für eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung nicht ausreicht.

Also geht es darum, junge Menschen und Familien von außerhalb von der Lebensqualität von Städten wie Altena zu überzeugen. Die Burgstadt hat eine intakte Schulstruktur, die gute Verkehrsanbindung an andere Regionen ist gegeben. Insofern bestehen gute Rahmenbedingungen. Wir sehen schon einige positive Entwicklungen, wie beim Erwerb von Grundstücken und Wohnhäusern. Auch die gut sanierten neuen Wohnungen der ABG spielen da eine positive Rolle, denn die sind sehr nachgefragt.

#### Also sind Altena und die ABG auf einem guten Weg?

Ich merke das immer wieder bei unseren Begrüßungsveranstaltungen für Neubürger der Stadt. Viele kommen aus größeren Städten und sogar dem Ruhrgebiet. Sie ziehen auch wegen der moderaten Mieten und Grundstückspreise hierher. Viele sagen, wir bekommen hier in Altena mehr Lebensqualität für weniger Geld.

Oder nehmen wir nur die Wälder rings um Altena – der Zugang zur Natur wird vielen Menschen immer wichtiger, und von woanders aus muss man erst viele Kilometer fahren, um die Natur zu erleben. Am Breitenhagen, am Knerling und am Pragpaul tritt man aus seinem Haus hin-





aus und steht fast schon im Wald. Naturanbindung ist ein Pfund, mit dem wir wuchern können.

Aber natürlich befinden wir uns auch in Konkurrenz mit den unmittelbaren Nachbarkommunen. Und da kommt es mehr denn je auf neue Ideen fürs Leben und Wohnen an. Es sollte Freude machen, bei der ABG zu wohnen.

### **Städte und ländliche Regionen – wie sehen Sie das derzeitige Verhältnis?**

Es ist vor allem in der Öffentlichkeit ein etwas schiefes Bild. Oft wird nur noch über Feinstaubbelastungen, E-Auto-Spuren und CO<sup>2</sup>-Probleme in großen Städten gesprochen. Wenn man aber hier im herrlichen Südwestfalen nach draußen geht, merkt man von diesen großstädtischen Aspekten nicht viel. Hier geht es eher um die ärztliche Versorgung, Einzelhandel, schnellere Internetzugänge, die Mobilitätsangebote zu den Arbeitsstätten.

Altena kann sich gut entwickeln, wenn sich wie am Rossmarkt neue Industrie ansiedelt. Dies löst neue Nachfrage nach Wohnraum aus, was der ABG zugute kommt.

### **Was wünscht sich die Altenaer Kommunalpolitik von der ABG?**

Die Stadt wünscht sich die Fortsetzung der vertrauensvollen Zusammenarbeit und dass der Leerstand bei der ABG weiter sinkt und neues Leben in die Bestände einzieht. Auf diesem Weg ist gerade im letzten Jahrzehnt vieles erreicht worden. Es ist schön anzuschauen, wie auf rückgebauten ehemaligen Grundflächen der ABG durch Eigentumserwerb auch immer mehr neue Häuser entstehen.

## ABG ist stadtbildprägend

# Die Altenaer „Fassadenrevolution“

### Farbdesigner Peter Zoernack gibt ABG-Quartieren ein neues Gesicht

Peter Zoernack ist oft mit Fotoapparat, Klemmbrett und Zeichnungen in Altena unterwegs. Im Auftrag der ABG konzipiert der Mann aus Südniedersachsen neue Fassadenantlitze und hat so dem Quartiersbild vor allem am Pragpaul und am Breitenhagen in den letzten Jahren deutlich sichtbar seinen Stempel aufgedrückt. Zoernacks ganz persönliche Mission: tristen Häuserbeständen neue „Anzüge“ zu verpassen.

Der Gestalter achtet dabei besonders auf Farben, die auch in der Natur vorkommen. Erdtöne und Sandfarben bilden so die Basis, auf der dann andere Töne aufbauen – oft in Form von schmalen Streifen oder viereckigen Elementen. Peter Zoernacks Fassaden sollen nicht grell oder künstlich wirken. Kein Zoernack-Haus gleicht zudem in Altena dem anderen – das war der ABG und dem Farbkünstler wichtig. Zweites besonderes Merkmal sind die mannshohen Buchstaben oder Hausnummern, die auf die Fassaden gebracht werden. „Damit gebe ich jedem Haus ein weiteres Stück Identität. Ganz abgesehen davon, dass jeder Taxifahrer und Besucher sich freut, wenn

er die Hausnummer sofort erkennen kann“, hebt der Künstler hervor.

Die Ideen sind das eine. Die Umsetzung das andere. Und da kommt der Malerbetrieb Paul Resch ins Spiel. Das alteingesessene Altenaer Unternehmen realisierte in den letzten Jahren die Farbentwürfe Zoernacks an 39 ABG-Häusern. Inhaber Paul Sebastian Resch: „Für einen Malerbetrieb ist das eine tolle Sache, auch mit so vielen unterschiedlichen Farbnuancen arbeiten zu können. Wenn man schaut, wie trist das Fassadenbild oft war, dann tut die moderne und freundliche Wandlung dem Stadtbild von Altena wirklich gut.“

Und die ABG-Kundinnen und -Kunden? Peter Zoernacks Arbeit wurde besonders anfangs skeptisch beäugt. Aber heute gefällt ihnen die Wandlung ebenfalls. Die ABG hat von vielen Lob bekommen für die Altenaer „Fassadenrevolution“.



Farbdesigner  
Peter Zoernack

**1959/60** In der Mozartstraße, der Schubertstraße und der Kolberger Straße am Breitenhagen werden 28 weitere Häuser mit 168 Wohnungen an künftige Mieter übergeben.



**1961/62** Die AgBG sieht die Wohnungsnot als behoben an. Am 1. Juli und 15. August kommen weitere 11 neue Häuser mit 66 Wohnungen in der Humboldtstraße und Liebigstraße (Pragpaul) zum AgBG-Bestand hinzu. 1962 erfolgt der Bau von 17 Häusern mit 102 Wohnungen. Auch in den Altbestand wird investiert: Es werden 40 Badezimmer eingebaut.





Zwei Wohnhäuser am Bergfelder Weg am Breitenhagen. Kein Haus gleicht dem anderen.

**1963** Das Altenaer Kreisblatt konstatiert am 13. Juni 1963: Jeder dritte Altenaer wohnt nunmehr in AgBG-Wohnungen. Von 1945 bis zum 1. Januar 1963 sind 232 neue Häuser mit 1 300 Wohnungen errichtet worden. 54 Prozent der AgBG-Wohnungen kosten monatlich unter 60 DM an Miete, 41 Prozent zwischen 60 und 100 DM, fünf Prozent mehr als 100 DM. Die Wohnungen sind nicht frei finanziert, dementsprechend preisgebunden. 63 Prozent des Bestandes sind 3-Zimmer-Wohnungen, 15 2-Zimmer-Wohnungen und 22 Prozent vier und mehr Zimmer.

Seit Inkrafttreten des I. Wohnbaugesetzes am 24. April 1950 wurde Wohnraum für 26,8 Mio. DM geschaffen. Neben staatlichen Mitteln erfolgte eine Restfinanzierung. Daran waren die Altenaer Industrie mit 3,1 Mio. DM (37 Prozent) und die Stadt mit 2,6 Mio. DM (31 Prozent) beteiligt. Die Baugesellschaft brachte 2,7 Mio. DM (32 Prozent) auf. Das Aktienkapital beträgt 750.000 DM (davon hält etwa 60 Prozent die Industrie, etwa 36 Prozent gehören der Stadt Altena, der Rest andere kommunale Körperschaften).

## ABG für Familien und junge Leute

# Aus zwei mach eine Wohnung und WG-Angebote für Nestflüchter

### ABG verwirklicht bei Sanierungen neue Wohnkonzepte für verschiedene Zielgruppen

Die Mitarbeiter der ABG freuen sich immer wieder aufs Neue, wenn junge Familien mit Kindern in die Häuser des Unternehmens einziehen. Damit entsprechende Angebote auch angenommen werden, geht die ABG seit einigen Jahren sozusagen in Vorleistung. Denn viele der vorhandenen Wohnungen sind für Familien mit Kindern einfach zu klein.

So erging es auch der Familie Lesic im ABG-Quartier am Breitenhagen. Denn für Vater, Mutter und zwei Kinder wurde es in der 68-Quadratmeter-Wohnung langsam aber sicher zu eng. Da traf es sich gut, dass die Nebenwohnung frei wurde, die ABG-Handwerker Zwischenwände entfernten und aus zwei Wohnungen ein geräumiges Zuhause von 101 Quadratmetern Größe entstand. „Wir sind sehr glücklich, dass es geklappt hat“, erzählt Vater Sebastian Lesic. Die Familie bewohnt nun ein großes Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, zwei Bäder und freut sich über die Terrasse und Grünfläche

hinter dem Haus. Solche Zusammenlegungen von kleineren zu einer größeren Wohnung hat die ABG in den letzten Jahren verstärkt vorgenommen. Und immer wieder hat sich diese familienfreundliche Sichtweise bewährt. Sanierte größere Wohnungen finden schnell neue Kunden.

Seit ein paar Jahren unterbreitet die ABG aber auch jungen Leuten ein für die Region neues Angebot: Im Quartier Mühlendorf wurden drei nebeneinander stehende Häuser zu WG-Häusern umgebaut. Für Azubis, Studenten, für alle jungen Leute, die als Nestflüchter aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen sind und in einer Wohngemeinschaft ihre ersten eigenen Erfahrungen machen wollen.

Drei Häuser – drei Konzepte. So bietet eines neben der gemeinsam genutzten Wohnküche einen Home-Kino-Raum und eine Chill-Ecke; ein anderes WG-Haus mit drei separaten Zimmern hat für sportaffine junge Leute ein kleines Fitnessstudio mit Sportgeräten im Keller.

**1963** Am Breitenhagen wird die Bautätigkeit nach der Fertigstellung von 163 Häusern mit 953 Wohnungen beendet. Die letzten drei Häuser mit 18 Wohnungen entstehen in der Mozartstraße.



**1961-65** Am Pragpaul als großem Baugebiet der AgBG entstehen 43 Häuser mit 258 Wohnungen. 1964 wird in Deutschland die Wohnungszwangswirtschaft beendet.



**1965** Im AgBG-Bestand sind 443 Häuser mit 2 333 Wohnungen (Altena hat zu dem Zeitpunkt 24 104 Einwohner). Die Monatsmiete in Altbauten beträgt im Durchschnitt 1,34 DM je Quadratmeter, in Neubauten 1,52 DM je Quadratmeter.



Familie Lesic ist glücklich über die neue, vergrößerte Wohnung im Quartier Breitenhagen.

**1965** In der Harkortstraße entstehen mit drei Häusern und 18 Wohnungen die letzten Bauten in der neuen Wohnsiedlung Pragpaul.



**1966** Die AgBG stellt ihre Neubau-Tätigkeiten im Wesentlichen ein. Ein Grund: In Altena gibt es kaum noch bebauungsfähige Grundstücke. Instandhaltungen rücken zunehmend in den Mittelpunkt. 1968 werden beispielsweise 781.728 DM dafür verwendet. 1971 bereits 954.000 DM. Ab 1971 werden



zunehmend Garagen für die Mieter errichtet.

**1975** Bei der AgBG gibt es eine weitere Kapitalerhöhung um 250.000 DM auf 1.000.000 DM.



## ABG für Senioren

# Wenn Haus und Wohnung mitwachsen

### Betagte ABG-Kunden wie Erna Kahl kommen zunehmend in den Genuss altersgerechter Lösungen

Erna Kahl kann viele Geschichten über ihr Haus erzählen. Sie ist jetzt 91 geworden und wohnt seit fast 54 Jahren hier im quartiersprägenden Haus Am Lennestein 6-12.

Damals im Jahr 1966 – so erinnert sie sich – änderte sich für Erna Kahls Familie mit den drei kleinen Kindern die Wohnsituation zum Guten, denn in der Wohnung zuvor gab es kein Bad, die Toilette auf halber Treppe. Daran erinnert sich auch Tochter Ulrike, die gerade zu Besuch ist. „Ich war neun Jahre alt, und ich kann mich noch gut erinnern, wie wir aus der dritten Etage der Baustelle in Sandhaufen gesprungen sind. Es war eine schöne Zeit, wenn auch in für heutige Maßstäbe engen Verhältnissen“, sagt die inzwischen 65-Jährige.

Irgendwann sind die Kinder aus dem Haus gezogen, Erna Kahl blieb aber mit ihrem inzwischen verstorbenen Mann im großen Wohnhaus am Lennestein. Und irgendwie wuchsen das Haus und die Wohnung mit den Bedürfnissen ihrer immer älter werdenden Bewohner mit. Gerade in den letzten Jahren.

Denn das große Haus mit den 32 Wohnungen wurde 2016 umfassend saniert und steht heute für das Bemühen der ABG, älteren oder körperlich eingeschränkten Menschen eine erreichbare und wohnwerte Umgebung zu bieten.

Heute sind alle Wohnungen von der Straße aus schwellenlos zu erreichen, vier Aufzüge bringen die Kunden jeder Wohnung in ihr Zuhause. „Der Aufzug ist Gold wert“, erklärt Erna Kahl, die aber hin und wieder mit ihren 91 Jahren immer noch die Treppe hinunter nimmt.

Nicht zuletzt erfreut es Kundinnen wie Erna Kahl, dass ihr jahrzehntelanges Zuhause im Zuge der Sanierungen auch eine farbenfrohe Fassadengestaltung erhielt.

Barierearmut oder -freiheit stellt angesichts der immer älter werdenden Bevölkerung gerade auch in Altena Wohnungseigentümer vor Herausforderungen. Das geht beim Haltegriff im Bad los und endet bei schwellenlosen Wohnbereichen.

**1977-80** Im Baugebiet „Winters Wiese“ am Tiergarten entstehen 15 Reiheneigenheime und sechs Eigentumswohnungen. Diese werden anschließend verkauft.

**1981-84** Beginn der Errichtung von 14 Eigentumswohnungen auf dem Areal „Lennestein“. Es werden nur zwei Wohnungen wie geplant verkauft. Die übrigen zwölf werden vermietet. Weitere neun geplante Reiheneigenheime werden wegen der schwierigen Absatzlage nicht gebaut.



**1984** Die Modernisierung des Wohnungsbestandes erhält oberste Priorität. Unter anderem erfolgt der Einbau von isolierverglasten Fenstern, Gas-Etagenheizungen und Bädern.

„Schritt für Schritt ergreifen wir in unseren Beständen in den letzten Jahren entsprechende Maßnahmen, wenn sie baulich möglich und finanziell darstellbar sind“, erklärt ABG-Architekt Jörg Hammerschmidt. Einiges lasse sich über Fördermöglichkeiten realisieren.

Letztlich stellen solche Maßnahmen für Senioren und körperlich eingeschränkte Menschen eine Chance dar, dass sie länger in ihrem vertrauten Zuhause bleiben können. Und das ist natürlich auch im Sinne einer gedeihlichen Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Genau dies hat Erna Kahl in ihrer Wohnung miterlebt, die nunmehr für die betagte Dame und ihre besondere Situation des Alters bestens gerüstet ist. Hier lässt sich ein Lebensabend verbringen.



*Erna Kahl und ihre Tochter Ulrike Hausmann – eng verbunden mit dem Lennestein.*

**1987-90** In der Kirchstraße werden 16 Altenwohnungen und drei Sozialwohnungen erbaut. Es gibt wegen der inzwischen hohen Motorisierung zunehmend Parkplatzprobleme in den Quartieren. Die AgBG baut neue Parkplätze am Knerling und am Breitenhagen. Öffentlich geförderte Wohnungen



entstehen nur noch vereinzelt.

**1988/89** Die AgBG kauft das Haus Kirchstraße 9 mit zwei Wohnungen und Büroräumen und baut es zum künftigen Firmensitz um. 1990 erfolgt der Umzug von der Gartenstraße 40 in das neue Domizil. Die AgBG erwirbt 39 Wohnungen von der Stadt Altena.



**1990** Am 15. März kauft die AgBG zehn Wohnungen und fünf Garagen von der Familie Lüling. Mit dem 25. September erwirbt die Gesellschaft weitere 68 Wohnungen von der Stadt Altena.

## ABG und die Flüchtlinge und Migranten

# Neue Heimat oder Zwischenstation

**Nach 1945 wurden viele Menschen aus den ehemaligen Ostgebieten heimisch in Altena / Auch heute Hilfe für Flüchtlinge / 2015 und 2016 haben wieder Menschen in Altena einen Zufluchtsort gefunden**

Über viele Jahrzehnte hinweg war die Altenaer Baugesellschaft auch ein Anlaufpunkt für Neuankömmlinge in der Burgstadt. Metallarbeiter und ihre Familien kamen oft von weither, verdienten hier ihr Brot, ließen sich nieder, prägten die Stadt und ihre Menschen mit – viele von ihnen wurden Kunden bei der ABG. Altena war aber auch Endpunkt oder Zwischenstation für geflohene Menschen. Nach dem Zweiten Weltkrieg wie auch ab 2015. So waren auch Kriege, Vertreibung und Elend Gründe dafür, dass Menschen nach Altena kamen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg und der Neuordnung Europas als Ergebnis von Hitlers Angriffskrieg mussten 12 bis 14 Millionen Menschen ihre Heimat in den deutschen Ostgebieten verlassen. Tausende von ihnen verschlug es damals nach Altena und stellten die Stadt und die Altenaer Baugesellschaft vor enorme Herausforderungen. Kolberger, Memeler, Königsberger, Breslauer Straße – wer heute durch den Ortsteil Breitenhagen läuft, erkennt an vielen Straßennamen, dass hier Menschen aus den ehemaligen deut-

schen Ostgebieten heimisch wurden.

Mit einem staatlich geförderten Bauprogramm entstand zwischen 1950 und 1963 ein komplett neuer Stadtteil am Breitenhagen. 163 Häuser mit 953 Wohnungen, Schulen, Metzger, Sparkasse, Gaststätten, Friseur, Sportplätze – eine kleine Stadt in der



*Bauarbeiten an der Wilhelmstraße Anfang der 1950er-Jahre.*

Stadt, in der Menschen wie Dietmar und Monika Gehrke heimisch wurden und bis heute geblieben sind.

Dietmar Gehrke ist heute 76 Jahre alt. Seine Kindheit steht

**1990** Namensänderung durch Beschluss der Hauptversammlung am 23. August 1990: Aus „Altenaer gemeinnützige Baugesellschaft“ (AgBG) wird die „Altenaer Baugesellschaft AG“ (ABG). Ihr Bestand: 2 462 Wohnungen. Zum 31. Dezember 1989 wird mit dem Steuerreformgesetz das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben, damit wird die ABG steuerpflichtig.

**1991** Baubeginn für zwölf öffentlich geförderte Wohnungen und acht Garagenplätze in der Freiheitstraße 5. Der Bezug erfolgt im Jahr darauf.

**1992** Erwerb des ehemaligen Bahnverwaltungsgebäudes in der Bismarckstraße 16/18 von der Stadt Altena, Nach dem Umbau entstehen bis 1994 zehn frei finanzierte Wohnungen.





exemplarisch für zahlreiche Neuankömmlinge aus Pommern oder Schlesien: Mit Kriegsende zusammen mit Mutter und Oma Flucht aus Schönlanke, einer Kleinstadt in Westpreußen. Dann verschlug es die Flüchtlinge über



*Dietmar und Monika Gehrke verbrachten fast ihr gesamtes Leben im ABG-Quartier am Breitenhagen.*

Berlin, Bad Pyrmont und Steinhagen schließlich nach Altena. „1952 bin ich zu meiner Oma gekommen, die am Breitenhagen in eine neu gebaute Wohnung in der Wilhelmstraße einziehen konnte. Ich kann mich noch gut erinnern, wie wir zwischen den Neubauten und Baustellen

viel Räuber und Gendarm gespielt haben. Und Kirschen geklaut haben wir auch“, erinnert sich Dietmar Gehrke mit einem Lächeln. Später zogen auch Mutter und Vater in die Wohnung, man richtete sich im neuen Leben ein.

Dietmar Gehrke lernte am Breitenhagen seine Frau Monika kennen, erlebte auf dem Sportplatz Feldhandballspiele vor 1 000 Zuschauern. Der Tanz am Wochenende ist genauso noch in der Erinnerung verankert wie die vielen Skat- und Knobelspieler in den Kneipen von Breitenhagen. 1979 dann der Umzug mit Frau und Tochter in die Mozartstraße, wo das Ehepaar noch heute wohnt. Und wo die Erinnerungen an diese Nachkriegszeit langsam verblassen und bald nur noch Straßennamen an die Herkunft vieler Menschen erinnern.

Auch 2015 und 2016 haben wieder Menschen in Altena einen Zufluchtsort gefunden, vor allem Flüchtlinge aus Syrien und Afghanistan, die vor Krieg und Elend flohen. Viele Altenaer zeigten enorme Hilfsbereitschaft. Auch die ABG leistete mit der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnraum ihren Anteil daran, dass diese Menschen ein Dach über den Kopf bekamen. Dutzende Wohnungen wurden in dieser Zeit kurzfristig hergerichtet, mit Möbeln ausgestattet. Und es waren vor allem die Kümmerer, die halfen und heute noch helfen, wo sie nur konnten und können.

**1993** Am 1. August 1993 übernimmt die ABG 412 Wohnungen und 56 Garagen der Wohnungs- und Verwaltungs-GmbH (WBV), einer zum Konzern der Metallgesellschaft gehörenden Wohnungsgesellschaft. 41 der Häuser mit 262 Wohnungen liegen im Stadtgebiet von Werdohl und im Altenaer Stadtteil Lennestein (siehe Foto). Die Metallgesellschaft gibt im Gegenzug ihre 16,08 Prozent Anteile an der ABG auf. Zwei Altenaer Unternehmen übernehmen die Anteile.



Baubeginn von sechs öffentlich geförderten Wohnungen mit fünf Garagenplätzen in der Freiheitstraße 29. Bezug im Folgejahr. Mit dem Umbau der Werdohler Straße 6 (ehemals Betriebsgebäude der Metallgesellschaft) entstehen drei weitere Wohneinheiten und zwei Büros.

Wie etwa Ludger Leweke. Der gebürtige Altenaer stand 2015 gemeinsam mit seiner Frau Kyra vor der Frage, wie man helfen könne. Während die Lehrerin den Flüchtlingskindern das Schwimmen beibrachte, setzte Ludger Leweke seine ganz besonderen Stärken ein. „Ich war als ehemaliger Bankkaufmann gerade in Pension gegangen und begann nun, Neuankömmlingen bei Behördenangelegenheiten unter die Arme zu greifen“, erzählt der Kümmerer.

Dazu gehörten vor allem Behördengänge, Briefe schreiben, Korrespondenzen mit Ämtern. Der 70-Jährige schaut in seine Whatsapps – auch heute noch sind dort viele Kontakte von Flüchtlingen zu finden, denen er beim „Papierkram“ hilft. Ausländerbehörde, Einwohnermeldeamt, Wohnungseigentümer, Krankenkasse, Stadtwerke, Ausbildungsbetriebe, Versicherungsfragen, Fördermittel – die Liste ließe sich noch fortsetzen.

2015/16 gab es beispielsweise eine Gruppe von sechs jungen Flüchtlingen in einer Wohnung der ABG in der Breslauer Straße, deren Mitgliedern er auch in eher ungewöhnlichen Situa-

onen half. Wie dem jungen Mann, dem im Krankenhaus der Blinddarm entfernt werden musste und der 50 Euro zuzahlen sollte. Wogegen aber Ludger Leweke in Einspruch ging, weil die Gesetzeslage eine andere war. „Die Bürokratie kann in Deutschland ganz schöne Ausmaße annehmen. Wie sollen das aber Flüchtlinge bewältigen?“, fragt der Kümmerer. Allein Beglaubigungen von Schulzeugnissen oder anderen Dokumenten sind manchmal ein mühseliges, langwieriges



Ludger Leweke setzt sich als Kümmerer noch heute für Flüchtlinge ein.

**1995** Das Grundkapital wird von 1.000.000 DM auf 3.000.000 DM erhöht. Von den 2 901 Mietwohnungen sind knapp 95 Prozent mit Bädern beziehungsweise Duschen ausgestattet, knapp 40 Prozent verfügen über vermietetseitig eingebaute Heizungsanlagen. Das Unternehmen beschäftigt acht kaufmännische Angestellte, davon drei in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen, zudem drei Handwerker.

**1996** Von der Stadt Altena werden die Häuser Freiheitsstraße 31a mit 17 Mietwohnungen und Im Kammersiepen 23/25 mit zehn Wohnungen erworben. Damit bewirtschaftet die ABG nunmehr 3 046 Wohnungen. Die Leerstandsquote liegt bei 0,8 Prozent, steigt aber in den Folgejahren stark an.



und nervenaufreibendes „Geschäft“. Viele der betreuten Flüchtlinge leben heute nicht mehr in Altena. Mit einigen steht Ludger Leweke immer noch in Kontakt. Andere gingen ohne Worte des Abschieds fort. Ludger Leweke: „Wie der Querschnitt der Deutschen eben, die einen schätzen die Hilfe, andere nehmen sie einfach so als gegeben hin.“

Heute kommen nur noch wenige Flüchtlinge nach Altena. Aber die, die ihre ersten Schritte in der Fremde machen, können weiterhin auf Ludger Leweke zählen.

Was manchmal auch die Wohnverhältnisse der neuen Mitbürger bei der ABG betrifft. Er kommt mit alleingesessenen Kunden ins Gespräch, wenn es vereinzelt Probleme beim Zusammenleben gibt. „So haben wir eigentlich immer Missverständnisse ausräumen können.“



Flüchtlinge lernen 2016 in Altena zuerst die deutsche Sprache.

**1997** Die ABG erwirbt das Gebäude Kirchstraße 5/7 (Deutsche Bank).

Es hat neben den Bankräumen fünf Wohnungen. Außerdem wird der Giershagener Weg 43 mit zehn Wohnungen und fünf Garagen gekauft.



**1998** Die ABG erwirbt von der katholischen Kirchengemeinde St. Matthäus Altena das denkmalgeschützte Gebäude Lindenstraße 45. Als Bürohaus beherbergt es später unter anderem die Gesellschaft zur Wirtschafts- und Strukturförderung im Märkischen Kreis mbH.



**2002-17** Der Bevölkerungsrückgang in Altena geht ungebremst weiter. 1995 leben noch über 24 000 Menschen in der Stadt, 2002 sind es 21 200, 2017 werden es noch etwa 17 000 sein. Die Leerstandsquote der ABG liegt 2002 bei sieben Prozent und ist damit in den letzten sechs Jahren deutlich angestiegen. Zwei Jahre später stehen 10,9 Prozent der Wohnungen leer.



**ABG – mehr Service****„Die ABG hört zu, als Kunde zählt man hier“****Alt- und Neukunden können auf umfangreiche Leistungen rund ums Wohnen bauen**

Nicol Salama wohnt seit Herbst 2018 bei der ABG und kommt aus dem Staunen immer noch nicht heraus. „Die ABG hört zu, als Kunde zählt man hier“, beschreibt sie ihre Eindrücke nach dem Umzug aus dem Süden Deutschlands nach Altena. Sie vergleicht ihr jetziges Zuhause immer wieder mit früheren Mietverhältnissen und stellt fest, dass die ABG-Mitarbeiter mit Freundlichkeit und Fachwissen punkten. Und mit praktischer Hilfe, denn der ABG-Werkzeugkasten mit Hammer, Zollstock, Schraubenschlüssel und vielem mehr, der von allen Kunden kostenlos ausgeliehen werden kann, tat schon gute Dienste beim Herrichten der Wohnung. Solche Serviceangebote kannten die Neukunden bisher nicht.

Was Nicol Salama und ihr Mann als so angenehm empfinden, gehört inzwischen zur DNA der ABG: Den Kunden ein Maximum an Service bieten, damit sie sich wohlfühlen. Zum Beispiel durch ganz konkrete Ansprechpartner. Jeder Kunde der ABG hat einen konkreten Kundenbetreuer, der sich um alle Dinge rund um Wohnung, Mietvertrag oder Reparaturen kümmert.

Das gilt ebenso bei Instandhaltungsfragen, Havarien oder anderen Problemen rund um die eigenen vier Wände. Ein Notdienst mit den zuständigen Handwerksunternehmen hilft zuverlässig bei Stromausfall oder Rohrbruch außerhalb der ABG-Geschäftszeiten. Neben dem ABG-Sitz in der Kirchstraße 9 im Zentrum der Stadt bietet das Unter-



*Neukundin Nicol Salama zu Gast bei Kundenbetreuer Stefan Bartsch im ABG-Mieter-Infobüro am Breitenhagen.*

**2005** Service-Offensive: Zur weiteren Verbesserung der Kundenbindung und -gewinnung gestaltet die ABG ihren Internetauftritt neu, führt z. B. Mietertreffs in Stadtteilen durch und gratuliert älteren Kundinnen und Kunden zu runden Geburtstagen. Die Gesellschaft bewirtschaftet 2 371 Wohnungen in Altena sowie 254 Wohnungen in Werdohl (siehe Foto). 242 Wohnungen befinden sich noch in der Preisbindung. Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung liegt

bei 4.048.700 Euro.



**2006** Die Gesellschaft führt eine Portfoliountersuchung durch und entwickelt daraus ein Fünf-Jahres-Programm mit einem zusätzlichen Investitionsprogramm von 9 Mio. Euro. Vorgesehen sind energetische Maßnahmen wie Dach-, Fassaden- und Kellerdämmungen für rund 190 Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen. Daneben ist erstmals der Rückbau von Gebäuden geplant, um vorhandene Leerstände abzubauen und das Wohnumfeld zu verbessern.



nehmen auch regelmäßige Termine der Kundenbetreuer vor Ort in den großen ABG-Quartieren am Knerling, am Pragpaul und am Breitenhagen an. So müssen die Kunden bei Fragen und Problemen nicht erst bis in die Zentrale fahren.

Seit ein paar Jahren feiert die ABG auch mit ihren Kundinnen und Kunden zünftige Mieterfeste. Festzelt, Kulinarisches, Kulturprogramm und nicht zuletzt das Gespräch in lockerer Atmosphäre zwischen der ABG und ihren Kunden erhöhen die Identifikation von ihnen mit ihrem Vermieter und geben dem Wohnungsunternehmen neue Impulse für die tägliche Arbeit.

Zweimal im Jahr informiert zudem die Mieterzeitung „Hier will ich wohnen“ über die Altenaer Baugesellschaft, ihre Aktivitäten und Pläne, stellt Kunden vor und berichtet über das Geschehen in der Burgstadt.



*Im Festzelt der ABG geht es bei Mieterfesten immer zünftig zu.*

**2007** Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung liegt bei 4.387.300 Euro. Davon entfallen 1.633.800 Euro auf energetische Maßnahmen im Rahmen der KfW-Förderung in zehn Häusern mit 46 Wohnungen. Die Gesellschaft veräußert drei Häuser mit fünf Wohnungen. Die Leerstandsquote liegt bei 15,2 Prozent.

**2009** Instandhaltung und Modernisierung kosten 4.074.600 Euro. Davon entfallen 1.351.200 Euro auf energetische Maßnahmen im Rahmen der KfW-Förderung in sechs Häusern mit 36 Wohnungen. Im Bereich Mozartstraße entsteht eine Spiel- und Freizeitanlage für Jung und Alt. Die Leerstandsquote liegt bei 17,1 Prozent.

**2010** Ein Beratungsunternehmen der Wohnungswirtschaft erstellt ein umfassendes Konzept für die künftige Ausrichtung des Wohnungsbestandes der Gesellschaft. Die ABG veräußert zwei Häuser mit drei Wohnungen und baut zwölf Wohnungen mit Stadtbaufördermitteln zurück. Die Leerstandsquote liegt 2010 bei 17,9 Prozent.

## ABG und ihre Mitarbeiter

# Arbeitnehmerfreundliche Unternehmenspolitik stärkt die qualifizierte Kundenbetreuung

### Die ABG legt viel Wert auf qualifizierte, kommunikative und freundliche Mitarbeiter

Zufriedene Kunden gibt es nicht zum Nulltarif. Deshalb spielen die Mitarbeiter der ABG eine ganz entscheidende Rolle. In den Anfangsjahren der Gesellschaft kümmerten sich noch einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats um die Angelegenheiten der Kunden. Als die Zahl der Häuser stark anwuchs, mussten Mitarbeiter eingestellt werden. Heute arbeitet ein 15-köpfiges Team für die Belange der Kunden und der Gesellschaft. Dabei legt die ABG viel Wert auf qualifizierte, kommunikative und offen freundliche Menschen, die die alltäglichen Aufgaben mit Fachwissen meistern.

Rudolf Reifenberg ist Arbeitnehmersprecher im ABG-Aufsichtsrat. Zuständig für Bildungsmaßnahmen, und er weiß um die Bemühungen um qualifizierte Arbeitsplätze und eine förderliche Arbeitsatmosphäre: „Wir sind ein tarifgebundenes Unternehmen von überschaubarer Größe. Viele Mitarbeiter sind schon lange dabei, was für eine angenehme Arbeitsatmosphäre spricht“, unterstreicht er.

Längst haben bei der ABG auch moderne Formen der Mitarbeiterbetreuung Fuß gefasst. Es gilt die Gleitzeitregelung bei der Gestaltung der Arbeitsabläufe. Dazu kommt ein betriebliches Gesundheitsmanagement, in dessen Rahmen Augenprüfungen, Gripeschutzimpfungen oder Rückenmassagen durchgeführt bzw. angeboten werden. „Gerade die Massagen werden hoch geschätzt, weil viele Mitarbeiter inzwischen den größten Teil der Arbeitszeit vor dem Computer verbringen“, ergänzt Rudolf Reifenberg.

Großen Stellenwert genießt schließlich auch die Gewinnung des Berufsnachwuchses. Regelmäßig werden junge Leute bei der ABG zu Immobilienkaufleuten ausgebildet. Die Zahl der Bewerber ist dabei gleichbleibend hoch.



*Rudolf Reifenberg ist Arbeitnehmersprecher im Aufsichtsrat.*

**2010** Am 29. April 2010 wird das Quartier am Knerling mit 66 Häusergruppen unter Denkmalschutz gestellt. Geschützt sind neben den Hausgrundrissen architektonische Elemente (originale Dachgäuben, Haustüren, Fenster, schiefergedeckte Krüppelwalm- oder Satteldächer, sowie Hauszeichen mit allegorischen Fabel- und Tierzeichnungen).



**2010-16** In den Jahren 2010 bis 2016 nimmt die ABG wegen des Überangebots an Wohnraum knapp 50 Häuser mit fast 300 Wohnungen vom Markt. Das geschieht vorwiegend in den Stadtteilen Breitenhagen und Knerling, aber auch im Mühlendorf und in der Nette.





**2012** Die ABG richtet ihre Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit neu aus. Ihre Internetseite wird vertriebsorientierter gestaltet. Außerdem startet die Gesellschaft einen Facebook-Auftritt. Sie richtet zusätzliche Besuchszeiten in den Stadtteilen Breitenhagen und Knerling ein, führt erstmalig drei eigene Mieterfeste in den Stadtteilen Breitenhagen, Pragspaul und Steinwinkel durch und beteiligt sich am Sommerfest des Generationstreffs Knerling.



**2012** Erstmals erscheint ab jetzt zweimal im Jahr das Mietermagazin „Hier will ich wohnen“ für die ABG-Kunden und der Entscheider-



letter „Gemeinsam stärker“ für Geschäftspartner und Freunde der Gesellschaft. Die Leerstandsquote liegt bei 13,8 Prozent – sinkt also wieder ab.

## ABG und Marketing

# ABG – zeitgemäße Kommunikation, modernes Marketing

### „I love Altena“: Instagram und Facebook sind ständige Begleiter der ABG-Werbung

Klein, aber oho. Die ABG machte in den letzten zehn Jahren viel von sich reden. In Altena, aber auch in der ganzen Region. Früh spielten dabei die sozialen Medien eine wichtige Rolle. Seit 2012 berichtet die ABG über Details ihrer Tätigkeit und Personalien in Facebook. Die schönsten Fotos von Altena und von ABG-Projekten gibt es seit 2016 in Instagram unter „ilovealtena“. Mit aufmerksamkeitsstarken Marketingaktionen macht sich die ABG in ganz NRW einen Namen. Dazu gehörte ab 2012 die Suche nach „Romeo und Julia“. Das Paar, das für das romantische ABG-Wohngebiet Knerling später kräftig die Werbetrommel rührte. Allein die Suche und ihre Krönung wurden zu einem Spektakel, abgebildet auf Großbannern an Autobahnen, Tankstellen-Werbung, in Kinos der Region oder als Titel von Friseur-Zeitschriften, die in Altena und der Region auslagen.

Das Internet als Info- und Werbeplattform mit einem monatlichen E-Mail-Newsletter nutzt die ABG dann fast als

erste der Region unter dem Titel „ABG-Aktuell“ seit 2013. Aktuelles aus dem Unternehmen und aus Altena erhalten Kunden, Partner und Freunde des Hauses seither regelmäßig.

Von den neuen Video-Bildschirmen in Fitnessstudios, Tankstellen und Freizeiteinrichtungen kündete die ABG dann gleich von ihren Bemühungen, verschiedene Zielgruppen mit ihren Wohnangeboten anzusprechen und zu gewinnen. Wochenlang standen Hostessen am Altenaer Bahnhof, um Berufspendler auf die neuen Wohnangebote aufmerksam zu machen. Für Menschen mit besonderen Ansprüchen entwickelte die Wohnungsgesellschaft 2014 die Website „abg-extra“, die Wohnungen mit gehobener Ausstattung oder Panorama-Blick fotoreich anbietet.

Mit zahlreichen Marketingaktionen gelang es der ABG, ihre einzigartigen WG-Häuser für junge Leute weit über Altena hinaus bekannt zu machen. Um die junge Zielgrup-

**2013** Investitions-, Verkaufs- und Rückbauaktivitäten werden fortgesetzt: 2013 werden 18 Wohnungen energetisch ertüchtigt und mit einer Solaranlage ausgestattet. Nachdem die Gesellschaft ihre erste Gästewohnung am Knerling möbliert vermietet hat, eröffnet sie in der Humboldtstraße 6 am Pragpaul ihre neue Gästewohnung. Das Unternehmen beschäftigt acht kaufmännische Angestellte, davon zwei in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen, dazu zwei technische Ange-



stellte, zwei Auszubildende und drei Handwerker.

**2014** 40 Prozent der ABG-Kundinnen und -Kunden sind 60 Jahre oder älter. Die ABG veräußert den kompletten Werdohler Bestand an 254 Wohnungen, die 1995 von der Metallgesellschaft erworben wurde.



pe als Unternehmen dauerhaft anzusprechen, entwickelte die Wohnungsgesellschaft 2017 das Portal „trend-junges-wohnen“, das ihre Wohnungsangebote mit viel interessanten Informationen rund um junges Wohnen ergänzt.

Um Azubis, Werksstudenten oder Pendler als Neu-Kunden zu gewinnen, suchte die ABG auch den Bund mit den Arbeitgebern der Region. In der Kampagne „Mit ABG zum ARBEITGEBER PLUS“ wurden die beiderseitigen Vorteile der ABG-Kurz- und Zeitwohn-Formen und deren gutes Preis-Leistungs-Verhältnis erfolgreich erläutert.

Senioren und seniorengerechte Wohnangebote stehen bei der ABG schon seit Jahren im Fokus. Auch in Altena wird die Stadtgesellschaft immer älter. Das Unternehmen hat sich darauf mit altersgerechten und barrierefreien Wohnungen eingestellt. Aber sie denkt auch jetzt wieder in die Zukunft. So plant sie gegenwärtig die für Altena bisher neue Form der Senioren-WG anzubieten, um auch im Kleinen die großen gesellschaftlichen Trends abzubilden. So war und ist die ABG in Altena immer ein Stück Vorreiter.



*Trend junges Wohnen im ABG-Web.*

**2014** Als letzten größeren Zukauf bis heute erwirbt die ABG den Bestand der Erbgemeinschaft Schiffer am Breitenhagen. Die insgesamt 46 Wohnungen im Amsel- und Finkenweg werden infolge saniert.



**2014-18** Die ABG treibt ihre Sanierungen voran. Zunehmend werden Wohnungen komplett modernisiert und dabei modernen Wohnwünschen von Familien, Senioren und jungen Leuten angepasst. Insgesamt werden in den fünf Jahren von 2014 bis 2018 etwa 17,3 Mio. Euro in den Erhalt und die Weiterentwicklung der Bestände investiert.



## ABG und Denkmalschutz

# Ein ganzer Stadtteil als Gartenstadt

### ABG geht mit ihrem baulichen Erbe am Knerling sorgsam um / Ein Viertel aller Wohnungen inzwischen in denkmalgeschütztem Bestand

Die Burg Altena, die Burg Holtzbrinck, dazu viele weitere denkmalgeschützte Häuser und einzelne Elemente und Objekte – die Stadt Altena ist reich an historisch wertvoller Bausubstanz.

Daran hat die Altenauer Baugesellschaft auf ganz eigene Weise einen ganz besonderen Anteil. Denn mit dem Quartier am Knerling ist seit 2010 ein ganzer Stadtteil denkmalgeschützt. 2016 kommt noch das Ensemble Ackerstraße auf die Denkmalschutzliste der Burgstadt. Somit steht heute ein Viertel der etwa 1 700 ABG-Wohnungen unter Denkmalschutz.

Die Knerling-Siedlung der ABG erhielt ihre Unterschutzstellung als Denkmal aufgrund ihrer städtebaulichen und architektonischen Bedeutung. Die Siedlung ist von 1912 bis 1955 organisch gewachsen und verkörpert – über die politischen Veränderungen in dieser Zeit hinaus – die Gartenstadt-Idee. Demzufolge wurden nicht nur die Gebäude, sondern auch die Wegenetze und Freiflächen unter

Denkmalschutz gestellt. „Wichtig ist der Denkmalschutz für die Stadt Altena, da es sich beim Knerling um die mit Abstand qualitativste Wohnsiedlung der Altenauer Baugesellschaft handelt. Die Grundrisse der Wohnhäuser und die Ausstattung der Wohnungen weisen für ihre Entstehungszeit, zur Zeit des Deutschen Reiches, einen gehobenen Standard auf. Städtebaulich nimmt der Knerling durch die Anordnung seiner Straßen und Häuser sehr guten Bezug auf die topografischen Gegebenheiten“, so Jürgen Wagner von der Unteren Denkmalbehörde.

Die ältesten Häuser – fünf Hausgruppen in der Straße Am Knerling – wurden 1912 errichtet. Zwischen 1927 und 1937 entstand der Großteil der Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Als Ergänzung der Infrastruktur wurden 1927 ein Kaufhaus mit expressionistischen, spitzbogigen Schaufenstern sowie eine Kombination aus Geschäft und Gasthaus errichtet. Nach dem Zweiten Weltkrieg kam eine Schule hinzu.

**2015** Seit dem 26. Mai steht das Gebäudeensemble Ackerstraße 10-16 am Drescheider Berg auf der Denkmalliste der Stadt Altena. Es handelt sich um einen typischen Etagenbau aus dem Jahr 1924, der in hervorragender Weise in das abschüssige Gelände gebaut wurde. Insgesamt stehen etwa

450 Wohnungen und damit ein Viertel aller Wohnungen des Unternehmens unter Denkmalschutz.



Erstmals setzt die Altenauer Baugesellschaft in der Hugo-Borbeck-Straße auf eine Pelletheizung für die Wärmeversorgung. Die 60-Kilowatt-Anlage versorgt 12 Wohnungen mit Wärme und ist ein erster Baustein für energieeffiziente und CO<sup>2</sup>-neutrale Lösungen im ABG-Bestand.



**2016-18** Als neues Angebot für junge Leute und moderne Wohnformen baut die

ABG zusammen mit ortsansässigen Unternehmen drei Häuser in der Nordstraße im Ortsteil Mühlendorf zu kompletten WG-Häusern für 15- bis 27-Jährige um. Alle drei Angebote mit unterschiedlichen Schwerpunkten werden in der Folge gut angenommen.



„Unter Denkmalschutz gestellt wurden neben den Hausgrundrissen vor allem die architektonischen Elemente, wie die originalen Dachgauben, Haustüren, Fenster, die mit Schiefer gedeckten Walm- oder Satteldächer sowie die Hauszeichen mit allegorischen Fabel- und Tierzeichnungen“, unterstreicht ABG-Architekt Jörg Hammerschmidt.

sonderheit die in Zollinger-Technik errichteten Dächer aus. Diese Bauweise der Dächer ist im heimischen Raum nicht typisch für Wohngebäude und macht daher den besonderen Denkmalwert der Wohnanlage aus“, so Jürgen Wagner.

Seit 2016 hat die ABG ein weiteres denkmalgeschütztes Ensemble: Fünf Gebäude in der Ackerstraße aus den 1920er-Jahren, versehen mit 95 Jahre alten Schieferdächern, die bis 2021 Stück für Stück saniert werden. Erstmals kann die ABG in der Ackerstraße für eine Denkmalsanierung auf Fördermittel zurückgreifen. „Wir konnten 181.000 Euro an Zuwendungen des Landes aus dem NRW-Denkmalförderprogramm 2018 akquirieren, um die Dächer neu einzudecken“, erläutert ABG-Ingenieur Magnus Benkhofer. Das entspricht einem Drittel der Kosten und bedeutet, dass erstmals auch originalgetreuer Schiefer verwendet werden kann. „Die Wohnanlage an der Ackerstraße weist als Be-



*Dacheindeckungsarbeiten in der denkmalgeschützten Ackerstraße 2019.*

**2017-20** Bis 2020 sollen weitere 110 ABG-Wohnungen abgerissen werden.

Der Hauptgrund: Die Einwohnerzahl der Burgstadt sinkt weiter, wenn auch nicht mehr so dramatisch. Der Rückbau im Zeitraum 2017 bis 2020 wurde und wird neben einem Haus am Drescheider Berg und in der Nette fast ausschließlich im Quartier Breitenhagen erfolgen.



**2019** ABG-Denkmalpflege: 95 Jahre nach der Ersteindeckung bekommen die ABG-Häuser in der Ackerstraße neue originalgetreue Schieferdächer. 1 700 Quadratmeter sind in dem seit 2015 unter Denkmalschutz stehenden Quartier bis 2021 neu einzudecken.



Die ABG bringt mit 80 Wohnungen so viele vollsanierte Wohnungen wie nie zuvor auf den Markt und bedient mit neuen Grundrissen,



größeren Wohnungen, barrierefreien Lösungen und hoher Qualität der sanitären Einrichtungen neue Wohnbedürfnisse der verschiedensten Mietergruppen Altenas.

## ABG und Altena

# Kultur, Bildung, Sport – Unterstützung für die Bürger der Stadt

### Handballer, Kunst-Stipendiaten und Kindereinrichtungen kommen in den Genuss von Sponsoring durch die ABG

Die ABG ist eng mit ihren Kunden verbunden, aber genauso fühlt sie sich allen Bürgern der Burgstadt verpflichtet. Dies zeigt sich nicht zuletzt in ihren Förder- und Sponsoring-Aktivitäten in den Bereichen Kultur, Bildung und Sport.

Seit vielen Jahren ist die ABG einer der Hauptförderer der „Werkstatt Altena“. Jedes Jahr können junge Maler, Bildhauer oder Installationskünstler sorgenfreie sechs Monate in der Burgstadt leben und Projekte verwirklichen. Die ABG stellt dafür Wohnraum und Atelierräume zur Verfügung.

Zwei Beispiele aus dem Bildungsbereich: 2017 unterstützte die ABG finanziell eine Schulfahrt der Sekundarschule nach England. Dort erwarben Neuntklässler ein Sprachzertifikat. „Es liegt auch in unserem Interesse, dass Altenauer Schülern alle Bildungsoptionen offen stehen“, so damals ABG-Vorstand Joachim Effertz.

Die Katholische Kindertagesstätte St. Katharina am Breitenhagen durfte sich im Herbst 2019 über eine 500-Euro-Spende freuen, nachdem die ABG für Polizeibungen in ihren Abrissbeständen diese Summe erhielt und für einen guten Zweck gleich weiterreichte.

Auch der Sport in der Burgstadt wird immer wieder von der ABG gesponsert. So unterstützte die Wohnungs-

gesellschaft in den letzten Jahren die Handballabteilungen des VfB Altena und des Sport Union Altena e. V. zum Beispiel mit Trikotsätzen oder Vereinsjacken. Die SG Evingen-Ihmert konnte sich im Frühjahr 2019 bei ihrem ersten mehrtägigen Kinder- und Jugend-Handballcamp in der Sauerlandhalle über die Unterstützung der ABG freuen. Zusammen mit anderen Förderern der Stadt half die ABG schließlich in diesem Jahr, den großen Sport- und Erlebnis-tag der Ganztagsgrundschule Altena abzusichern.



*Immer wieder unterstützt die ABG Altenas starke Handballgemeinde.*



500-Euro-Scheck für die Katholische Kindertagesstätte.

## Impressum



Altenaer Baugesellschaft AG  
Kirchstraße 9  
58762 Altena

Tel: 02352 2080-0

[info@altenaer-baugesellschaft.de](mailto:info@altenaer-baugesellschaft.de)

[www.altenaer-baugesellschaft.de](http://www.altenaer-baugesellschaft.de)

Realisation: Goodnews Agentur für Kommunikation GmbH, Berlin/Leipzig

Fotos: Altenaer Baugesellschaft (4, 7, 14, 16, 22, 23, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61), Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (9), Kreis Märkischer Kreis (10), GdW (11), VdW Rheinland Westfalen (12), Kreisarchiv des Märkischen Kreises (13, 15, 18, 21, 23, 26, 28, 29, 31, 32), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Firmenarchiv Gustav Dahlmann (14, 17, 24, 29, 30, 32, 33), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Landeskundliche Bibliothek (16), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Sammlung Biroth (17, 29), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Verlag Carl Stracke, Hagen (18), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Basse & Selve (19, 27), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Poesiealbum Louise Assmann geb. Künne (20), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Peter Hubert Höltgen (24), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Reinicke & Rubin Magdeburg (25), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Kurt Winter (28, 32, 37), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Verlag Wilh. Kötter Altena (30), Kreisarchiv des Märkischen Kreises, Photo Hess Altena (33, 34), Schöning-Verlag (39, 42), Stadt Altena (41), Dirk. P. Vogel (43), Sebastian Lesic (45), Adobe Stock - Gehkah (26)





150

**BEZAHLBARES WOHNEN.  
MODERNER KOMFORT.  
RUNDUM-SERVICE.**

1870 - 2020 Die Entwicklung der Altenaer Baugesellschaft AG in 150 Jahren bis heute