

AUS DREI MACH EINS

DIE ENTSTEHUNGSGESCHICHTE DER ÖWOB

Jung, aber mit einer langen Geschichte – das ist die ÖWOB. Denn wenngleich die öffentliche Wohnungsbaugesellschaft Ostbelgiens erst 2020 das Licht der Welt erblickte, so reichen ihre Anfänge weit zurück.

So wurde vor mittlerweile 100 Jahren in Eupen der Grundstein für den sozialen Wohnungsbau in der Region gelegt. In Kelmis schlug man wenig später einen ähnlichen Weg ein, in St.Vith begann man in der Nachkriegszeit, angemessenen Wohnraum für einkommensschwache Bürger zu schaffen.

Dass diese drei Initiativen eines Tages miteinander verschmelzen sollten, war dabei keineswegs vorgezeichnet. Jede von ihnen wuchs mit der Zeit, die Aktivitäten wurden auf Nachbargemeinden ausgeweitet, um auch dort der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Während auf diese Weise aus der St.Vith Genossenschaft heraus die Öffentliche Wohnungsbau Eifel (ÖWBE) entstand, fusionierten im Norden die Eupener Baugenossenschaft und ihr Kelmiser Pendant Nos Cités zur Nosbau. Als im Zuge von Kompetenzübertragungen der Wohnungsbau in die Zuständigkeit der Deutschsprachigen Gemeinschaft wechselte, ging damit auch die Zusammenlegung der beiden Wohnungsbaugesellschaften aus dem Norden und Süden zu einer einzigen einher. Dieser Schritt markierte nicht nur die Geburt der ÖWOB als zentrales Instrument der Wohnungspolitik in der DG, sondern läutete ein neues Kapitel in der langen Geschichte des ostbelgischen Wohnungsbaus ein.

Um die heutige Rolle der ÖWOB zu verstehen, lohnt sich der Blick zurück. Die folgende Chronik skizziert deshalb jene Ereignisse, die für die Entstehung des öffentlichen Wohnungsbaus in Ostbelgien bedeutsam waren und seine Entwicklung entscheidend prägten.

DIE BAUGENOSSENSCHAFT EUPEN

Am 10. August **1923** wurde die Baugenossenschaft Eupen offiziell gegründet. Ihr Ziel war es, günstigen Wohnraum für die hiesige Bevölkerung zu schaffen. Zur Gründung der Gesellschaft hatte das Gouvernement Eupen-Malmedy die Stadtverwaltung ein Jahr zuvor nachdrücklich aufgefordert. Eine Untersuchung von Stadtbaumeister Hubert Havenith ergab, dass zu diesem Zeitpunkt 41 „unwürdige und gesundheitsschädliche Wohnungen“ in Eupen existierten. Nach

mehreren öffentlichen Aufrufen in Zeitungen fanden sich innerhalb kurzer Zeit mehr als 100 Anteilszeichner für die neue Baugenossenschaft.

Als erste große Bautätigkeit erfolgte im Jahr **1925** die Errichtung einer Siedlung mit 50 Wohnungen in der Unterstädter Gülcherstraße. Die Idee des Projekts war es, der Bevölkerung die Möglichkeit zu bieten, in der Nähe ihres Arbeitsplatzes eine angemessene Wohnung zu finden.

1931 folgte der Bau von zwölf Häusern auf Nöreth/Brackvenn.

Nach Kriegsende setzte in den **1950er** Jahren eine starke Bautätigkeit ein. Erste große Bauprojekte an der Herbesthaler Straße und Simarstraße sowie auf Nöreth bescherten der Stadt Eupen 78 neue Wohneinheiten im Jahr 1953. Wenig später wurden 12 Appartements an der Bergkapellstraße errichtet (1955) sowie vier weitere auf Brackvenn (1957).

In den **1960er** Jahren wurden in der Unterstadt zwei Großprojekte in Angriff genommen. Im Bellmerin und in der Weserstraße entstanden bis 1968 jeweils 25 Wohnungen. Parallel dazu wurden weitere umfassende Bauaktivitäten für das Ibern-Viertel geplant. In Eynatten, deren Gemeindeverwaltung sich 1963 entschieden hatte, der Eupener Baugenossenschaft anzuschließen, wurde 1968 die Siedlung „Schöne Aussicht“ aus der Taufe gehoben. Zunächst mit 25 Wohnungen, die später auf insgesamt 75 Einheiten anwuchs.

Zum Ende des Jahres **1970** umfasste der Immobilienpark der Eupener Baugenossenschaft 25 Altbauten sowie 95 Häuser und 44 Appartements, die neu errichtet worden waren. Sie boten insgesamt 189 Familien ein neues Zuhause.

Mit der Fertigstellung des Ibern-Viertels **1972** verdoppelte sich diese Zahl nahezu. Allein diese neue Siedlung schuf auf einen Schlag 123 zusätzliche Wohneinheiten in Eupen.

Im selben Jahr wurde zudem die Baugenehmigung für 81 Einfamilienhäuser zwischen Herbesthaler Straße und Simarstraße erteilt. Wenig später schloss sich auch die Gemeinde Lontzen-Herbesthal der Eupener Baugenossenschaft an, auf deren Gebiet in den Folgejahren 33 Häuser und 16 Appartements errichtet wurden.

Pünktlich zum 60. Geburtstag der Baugenossenschaft wurde **1983** die Siedlung Schönefeld fertiggestellt. Sie umfasste (zunächst) 142 Häuser und Appartements. Damit wurden seit der Gründung der Baugenossenschaft Eupen 758 Wohneinheiten errichtet, wovon 188 von Bewohnern gekauft wurden.

Der jahrelange Bauboom endete abrupt, als 1982 in der Wallonie ein Baustopp für den sozialen Wohnungsbau verhängt wurde. In der Folge wurde die Liste der Wohnungssuchenden immer länger. So lagen der Baugenossenschaft 1989 mehr als 250 Anträge für Sozialwohnungen vor. Dieser Nachfrage konnte aufgrund einer hohen Belegung des bestehenden Immobilienparks kaum nachgekommen werden.

Aufgrund räumlicher Engpässe wurde der Verwaltungssitz der Genossenschaft **1982** von der Neustraße zur Weserstraße verlegt.

Nach 50-jährigem Engagement erklärte Heinrich Depolt, Mann der ersten Stunde, seinen Rücktritt als Verwaltungsratspräsident der Baugenossenschaft. Seine Nachfolge trat Peter Kremer an.

1995 wurde die gesetzliche Grundlage geschaffen, um die Zuteilung von Wohnungen künftig nach einem Punktesystem zu gewährleisten. **1996** erfolgte die Anpassung der Mietberechnung an das Einkommen der Mieter.

Neben punktuellen Bauprojekten (Sozialparzellierung Buschberg/Herrenpfad, Haasstraße) wurde aufgrund von verschiedenen gesetzlichen Anpassungen der Fokus verstärkt auf die Sanierung und Renovierung von Altbauten gerichtet.

Nach dem Tod von Peter Kremer wurde 1993 Alfred Heeren neuer Verwaltungsratspräsident.

1998, im Jahr ihres 75-jährigen Bestehens, erfolgte der Umzug der Genossenschaft zur Maria-Theresia-Straße, da der Platz für die Verwaltung mittlerweile auch an der Weserstraße nicht mehr ausreichte.

DIE KELMISER GESELLSCHAFT NOS CITÉS

In Kelmis wurde am 6. September **1928** die Gesellschaft Nos Cités gegründet. Federführend waren lokale Handwerker. Gemeinsam mit der örtlichen Arbeiterorganisation, Gemeinde, Staat, Provinz sowie der Bergbaugesellschaft Vieille Montagne und der Invalidenversicherungsanstalt Malmedy hoben sie Nos Cités aus der Taufe. Das Ziel: neuen und bezahlbaren Wohnraum für die arbeitende Bevölkerung in Kelmis zu schaffen.

Dabei prägten verwaltungstechnische und finanzielle Probleme die Anfangsjahre. So gelang es aufgrund von hoher Inflation und Arbeitslosigkeit nicht, die ursprünglich für Eigentümer errichteten 16 Reihenhäuser in der Patronagestraße zu verkaufen, sodass diese bis nach dem Zweiten Weltkrieg als Mietwohnungen vergeben werden mussten.

Neuen Schwung verlieh in der Nachkriegszeit der damalige Bürgermeister Peter Kofferschläger der Gesellschaft. Unter seiner Leitung wurden zahlreiche Siedlungswohnungen errichtet, unter anderem finanziert durch den Verkauf von Ziegelsteinen aus eigener Herstellung an lokale Bauunternehmer. Ein erstes großes Projekt war **1952** der Bau von 30 Einfamilienhäusern in der Gartensiedlung.

Aus der kleinen Baugenossenschaft wurde 1958 eine Gesellschaft von regionaler Tragweite. Da auch zahlreiche Nachbargemeinden Interesse am sozialen Wohnungsbau zeigten, aber auf nationaler Ebene keine Aufnahme von weiteren kleinen Gesellschaften erwünscht war, schlossen sich diese der Kelmiser Vereinigung an. Nos Cités umfasste fortan sieben fusionierte Gemeinden – drei deutschsprachige Kommunen (Kelmis, Lontzen, Raeren) und vier frankophone (Welkenraedt, Bleiberg, Baelen, Thimister).

1976 bezog die Verwaltung von Nos Cités neue Büroräume am Kahnweg.

20 Jahre nach dem Zusammenschluss konnte Nos Cités einen beachtlichen Immobilienpark vorweisen. Bis zum 50. Geburtstag der Gesellschaft im Jahr **1978** hatte man 710 Wohneinheiten (558 Einfamilienhäuser und 152 Appartements) fertiggestellt.

In den **1980er** Jahren, als die Kredite für Neubauprojekte nur spärlich flossen, orientierte sich die Kelmiser Gesellschaft als erste in der Wallonie zu einem anderen Zweig des Immobilienmarktes hin: Sozialparzellierungen. Mehr als 80 Familien konnten auf diese Weise ein kostengünstiges Grundstück erwerben. Mit den so erzielten Einnahmen stellte Nos Cités Investitionen im bestehenden Immobilienpark sicher.

SOZIALER WOHNUNGSBAU ST.VITH/ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU EIFEL (ÖWBE)

Als am 8. Mai 1945 der Zweite Weltkrieg endete, standen in St.Vith nicht mehr viele Häuser. Die schweren Bombardierungen an Weihnachten 1944 hatten die Büchelstadt in Schutt und Asche gelegt. Dringend wurde neuer Wohnraum für die Bevölkerung benötigt. Die belgische Regierung enteignete kurzerhand rund 10 Hektar Eigentum am Stadtausgang Richtung Malmedy und begann mit dem Aufbau von Behelfsheimen in Barackenbauweise. So entstand am Rand der zerstörten Stadt eine neue Siedlung mit rund 200 Wohnungen, kleinen Geschäften und Büros des öffentlichen Dienstes.

Mit dem Voranschreiten des Wiederaufbaus von St.Vith verließen immer mehr Bewohner die „Neustadt“, sodass Ende der 1950er Jahre ein Großteil der Notunterkünfte leer stand oder für den Abriss freigegeben wurde. Im Zuge der Diskussionen über eine neue Zweckbestimmung des Viertels einigten sich die Stadtverantwortlichen darauf, dort ordentliche Wohnungen für Menschen zu errichten, die sich solche kaum leisten konnten. Diese Idee fand in Brüssel Zustimmung, sodass am 30. November **1959** eine Baugenossenschaft unter der Bezeichnung „Sozialer Wohnungsbau St.Vith“ gegründet werden konnte. Zu den Gründungsmitgliedern gehörten Institutionen wie der belgische Staat, die Provinz Lüttich, die Gemeinde St.Vith und die Öffentliche Unterstützungskommission St. Vith, aber auch zahlreiche Bürger der Stadt.

Ab **1966** setzte unter Federführung der Wohnungsbaugenossenschaft eine rege Bautätigkeit ein. Zehn Häuser wurden errichtet bzw. angekauft (Silvio-Gesell-Straße und Malmedyer Straße). In der Folgezeit wurde der Immobilienpark kontinuierlich erweitert. **1970** erfolgte der Ausbau von Silvio-Gesell-Straße und Laurian-Moris-Straße um 15 Häuser und 16 Appartements.

In einer dritten Bauphase schuf die St. Vither Wohnungsbaugesellschaft **1978** weitere 22 Häuser, die sich allesamt im Neustadt-Viertel befanden (Silvio-Gesell-Straße, Paul-Aler-Straße und Brauhausstraße).

1982 wurde in weiteren Großprojekten die Erweiterung der Neustadt um zusätzliche 21 Wohneinheiten abgeschlossen. Im Fokus stand dabei einmal mehr die Silvio-Gesell-Straße sowie die Friedensstraße. In Letzterer wurden zudem 23 Garagen für die Bewohner des Viertels angelegt.

Eine letzte entscheidende Vergrößerung des Immobilienparks auf dem St.Vither Stadtgebiet geschah in den **1990er** Jahren. Zunächst erwarb man 1994 12 Häuser an der Aachener Straße

am ehemaligen Gendarmerie-Standort (2010 und 2013 sollten noch weitere 8 Häuser folgen), **1998** wurden zudem 14 Appartements in der Hubert-Reulandt-Straße realisiert.

Nach der Jahrtausendwende wurden die Aktivitäten der St.Vith Gesellschaft auf die gesamte belgische Eifel ausgedehnt. Dies spiegelt sich fortan auch im Namen wider: Öffentlicher Wohnungsbau Eifel (ÖWBE). Den Ausschlag, die Nachbargemeinden mit ins Boot zu holen, hatte ein Förderprogramm der Wallonischen Region gegeben, das auf eine Sanierung leerstehender öffentlicher Bausubstanz in den Kommunen abzielte. Vor diesem Hintergrund wurden in Honsfeld, Emmels und Schönberg in bestehenden Gebäuden neue Sozialwohnungen eingerichtet. In Amel und in Bütgenbach schuf man darüber hinaus acht Wohneinheiten in Neubauten. Und auch an der Aachener Straße in St.Vith kaufte man 2013 noch ein weiteres Mal Immobilien hinzu (drei Häuser). Damit zählte der Immobilienpark der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft Eifel insgesamt 135 Wohneinheiten, wovon mehr als 90 Prozent auf dem Gebiet der Gemeinde St.Vith zu finden waren.

NOSBAU

Am 20. Dezember **2002** kam es zur Fusion der beiden Wohnungsbaugesellschaften im Norden der DG. Diesem Schritt vorausgegangen war eine entsprechende politische Forderung aus Namur, die bei den Akteuren vor Ort auf nicht allzu viel Gegenliebe stieß. Von einer „Zwangsehe“ war unisono in Eupen und Kelmis die Rede, man beugte sich jedoch dem politischen Willen.

Der Name der neuen Gesellschaft, Nosbau, leitete sich aus einer Zusammensetzung der vorherigen Bezeichnungen der beiden Akteure ab. Durch die Zusammenlegung der Baugenossenschaft Eupen und der Kelmiser Nos Cités verwaltete Nosbau fortan rund 1.400 Wohnungen und 300 Garagen in neun Gemeinden (Eupen, Kelmis, Raeren, Lontzen, Aubel, Baelen, Bleyberg, Thimister-Clermont, Welkenraedt).

Der Verwaltungssitz wurde in Kelmis angesiedelt, der Sozialsitz in Eupen. In Montzen wurde zudem eine zusätzliche „Empfangsantenne“ geschaffen.

Bis 2012 baute Nosbau ihren Immobilienpark weiter aus. So konnten innerhalb von zehn Jahren 223 zusätzliche Wohnungen fertiggestellt werden, sodass 3.500 Menschen in den Häusern der Gesellschaft lebten. Darüber hinaus zählten mittlerweile ein Hotel und einige kommerzielle Flächen zum Bestand. Auch der Mitarbeiterkreis wuchs auf 30 Personen.

ÖWOB

Mit der **2018** vereinbarten Kompetenzübertragung des Wohnungswesens von der Wallonie an die Deutschsprachige Gemeinschaft änderten sich die Vorzeichen für den öffentlichen Wohnungsbau entscheidend. Auf politischer Ebene wurde eine Umstrukturierung des Sektors angestrebt, die eine Aufspaltung von Nosbau zur Folge hatte. Während die fünf frankofonen Gemeinden unter dem früheren Namen Nos Cités eine eigene Wohnungsbaugesellschaft gründeten, schlossen sich die vier deutschsprachigen Kommunen unter dem Namen ÖWOB (Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien) zusammen. Die Auflösung von Nosbau und die Gründung der ÖWOB erfolgten am **12. März 2020**.

Ein Jahr später, am **29. Juni 2021**, wurde der vorerst letzte Schritt in der hiesigen Wohnungsbau­landschaft vollzogen. Die ÖWOB fusionierte mit der Eifeler Wohnungsbaugesellschaft (ÖWBE). Durch die Verschmelzung der beiden Akteure aus dem Norden und Süden der Gemeinschaft avancierte die ÖWOB GmbH zur einzigen öffentlich geförderten Wohnungsbaugesellschaft in Ostbelgien.