



100 Jahre

Wohnungsgenossenschaft
am Vorgebirgspark eG



100 Jahre

Wohnungsgenossenschaft
am Vorgebirgspark eG

1920-2020

Henriette Reker

Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Wohnungsgenossenschaft Am Vorgebirgspark ist mit ihrer 100-jährigen Geschichte fest etablierter Bestandteil der Kölner Genossenschaftslandschaft. Sie wurde von Handwerkern und Technikern am 7. Juli 1920 gegründet – eine Zeit, die von großer Wohnungsnot in den wachsenden Großstädten geprägt war. Heute steht im Vordergrund, den vorhandenen Wohnraum qualitativ hochwertig zu erhalten: Es wird in die Modernisierung, Wertverbesserung und Sanierung der bestehenden Wohnungen investiert. Für dieses Engagement – modernen aber bezahlbaren Wohnraum zu erhalten – danke ich sehr.

Da Köln eine wachsende Stadt ist, ist das Schaffen von Wohnraum eine wichtige Aufgabe und Herausforderung zugleich. Das Wohnungsbauforum bietet dafür eine Plattform, um sich in allen wohnungspolitischen Fragestellungen auszutauschen und zu beraten. Vertreten sind hier viele öffentliche und private Akteurinnen und Akteure der Wohnungswirtschaft sowie Vertreterinnen und Vertreter der größten Fraktionen im Rat und der Verwaltung. Das Wohnungsbauforum, in das sich auch die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark mit viel Engagement einbringt, begleitet kontinuierlich die Entwicklungen des Kölner Wohnungsmarktes und stellt sich damit der Herausforderung im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit dem Thema „Wohnen in Köln“. Gemeinsam setzen wir mit dem Kölner Wohnbündnis, das wir 2017 gemeinsam unterzeichnet haben, einen starken Fokus auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, vornehmlich von bezahlbaren Geschosswohnungen.

Als Oberbürgermeisterin der Stadt Köln wünsche ich mir, dass die Genossenschaften wieder stärker auf die Möglichkeit der sozialen Wohnungsbauförderung zurückgreifen und so auch Menschen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, Teil des genossenschaftlichen Wohnens werden können.

Ihre

A handwritten signature in blue ink that reads "Henriette Reker". The signature is fluid and cursive, written in a professional but personal style.

Henriette Reker
Oberbürgermeisterin der Stadt Köln



Alexander Rychter

Vorwort

100 Jahre WG am Vorgebirgspark eG

Dem genossenschaftlichen Gedanken verbunden und den Mut haben, dies auch in Zukunft zu sein – das ist das Wesensmerkmal der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG. Seit ihrer Gründung am 7. Juli 1920 durch Handwerker und Techniker ist die Wohnungsgenossenschaft vor den Toren der Stadt Köln in tätiger Selbsthilfe eine Richtschnur für sich und andere Wohnungssuchende.

Seit nunmehr 100 Jahren schreibt sie dabei ihre Erfolgsgeschichte fort und zeigt einmal mehr, dass durch Mut und verantwortungsvolles Handeln eine Genossenschaft auch – und gerade in der heutigen Zeit – Bestand hat: Sie stellt sich Tag für Tag ihren sozialen, gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Aufgaben – zum Wohle ihrer Mitgliederinnen und Mitglieder. Und das in einer so stark angespannten Metropolregion wie dem Rheinland.

In und um die Großstadt Köln und deren angrenzende Verflechtungsräume werden bezahlbare Wohnungen immer knapper. Denn Köln ist attraktiv und verzeichnet steigende Einwohnerzahlen. Jährlich müssen Kommunen, Genossenschaften und Privatleute neue Wohnungen bauen, um den Bedarf einigermaßen zu decken und dem ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark hat dabei nicht nur die sprichwörtlichen „eigenen vier Wände“ im Sinn, sondern das große Ganze. Fördert es, ermutigt dazu, die Nachbarschaft zu pflegen – und gibt Gemeinsinn. Ganz im Sinne der ursprünglichen Säulen des genossenschaftlichen Denkens: Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung.

Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert herzlich zum 100jährigen Jubiläum – verbunden mit den allerbesten Wünsche für viele gute Jahre, die noch kommen mögen.

Alexander Rychter
Verbandsdirektor
VdW Rheinland Westfalen

Axel Gedaschko

Grußwort



100 Jahre WG am Vorgebirgspark eG

100 Jahre Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG– das ist wahrlich ein Anlass zu feiern. Zu diesem Jubiläum gratuliere ich Ihnen im Namen der Wohnungswirtschaft Deutschland recht herzlich. 100 Jahre sind Ausdruck eines besonders nachhaltigen Geschäftsmodells. Die WG am Vorgebirgspark eG zählt zu den ältesten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Es gibt nur wenige Unternehmen in der GdW-Familie, die noch älter sind. Trotz ihres hohen Alters ist die WG ausgesprochen agil und stets bereit, sich neuen Herausforderungen und Anforderungen zu stellen und auch künftig die richtigen Antworten für bezahlbares Wohnen zu finden. Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG bietet ein breites Angebot, das weit über das reine Vermietungsgeschäft hinausgeht. Sie ist sowohl Stadtgestalter als auch Stadtentwickler. Doch sie schafft noch weitaus mehr – nämlich Heimat.

Zu den Herausforderungen unserer Zeit zählt unter anderem eine alternde und schrumpfende Bevölkerung. Doch auch künftigen Generationen ist durch das Rundum-Wohnpaket der WG am Vorgebirgspark eG sicheres und langfristiges Wohnen garantiert. Seit bereits einem ganzen Jahrhundert versorgt die WG breite Schichten der Bevölkerung mit hoher Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten. Sie bezieht dabei auch die Menschen ein, die aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, sich auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten und Schwierigkeiten haben eine Wohnung zu finden. Darüber hinaus investiert die WG erhebliche Beträge unter anderem in funktionierende Nachbarschaften, die Stadtentwicklung und erbringt bedeutende Dienstleistungen in ihrer Stadt. Sie kümmert sich vorbildlich um ihre Wohnquartiere und die Menschen, die dort zuhause sind. Weit über die Region

hinaus übernimmt die WG Verantwortung und unterstützt seit vielen Jahrzehnten mit ihrer Mitgliedschaft auch die Entwicklungsarbeit der DESWOS e.V. und setzt sich aktuell mit der Teilnahme am EU-Projekt Interreg Nordwesteuropa „Mustbe0“ vorbildlich für eine Verbesserung der Energiebilanz ein.

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

Ich wünsche dem Unternehmen, dem Vorstand, Aufsichtsrat, den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen und Mietern und Mieterinnen alles erdenklich Gute für eine weiterhin erfolgreiche Zukunft.

Axel Gedaschko
Präsident GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Vorwort

Der Aufsichtsrat zum Jubiläum

Vor 100 Jahren im Jahr 1920 wurde unsere Genossenschaft gegründet. Es war eine schwierige Zeit unmittelbar nach dem 1. Weltkrieg, der nicht nur eine totale Niederlage sondern auch die vollständige Veränderung der Struktur des Landes von einer konstitutionellen Monarchie zu einer Demokratie brachte. Dieser radikale Wechsel wurde konsequenterweise von wirtschaftlichen und sozialen Umwälzungen begleitet.

In dieser Zeit, die auch für das Wohnen keine guten Grundlagen geboten hat, entschieden sich viele Kölner das Thema Wohnen in die eigenen Hände zu nehmen und Genossenschaften zu gründen und Wohnraum zu schaffen.

Mit dieser Idee und Zielsetzung wurde auch die Genossenschaft am Vorgebirgspark eG am 7. Juli 1920 ins Leben gerufen und die ersten Wohnungen in Zollstock errichtet. Das war Startschuß und Grundstock für unseren heutigen Wohnungsbestand.

Der 2. Weltkrieg und seine Folgen u.a. mit der teilweisen Zerstörung unseres Wohnraums haben eine kontinuierliche Entwicklung der Genossenschaft fast unmöglich gemacht. Aber auch diese Hürde wurde in der Nachkriegszeit genommen und daraus eine positive Entwicklung u.a. mit der Errichtung von Wohnhäusern in der Schwalbacher Str. geschaffen.

Heute ist das Thema Wohnen wieder in einer schwierigen Situation, die sicherlich nicht vergleichbar mit den Zeiten nach dem 1. und 2. Weltkrieg ist. Die Zahl der Wohnungen in Köln reicht nicht aus, viele Häuser sind sanierungsbedürftig, die Anforderungen an die bauliche Qualität der Häuser steigen durch den Klimawandel und auch die notwendige Barrierefreiheit von Häusern schafft neue Herausforderungen.

Was die Vorstände, Aufsichtsräte und Mitglieder in den schwierigen Zeiten nach dem 1. Weltkrieg und den katastrophalen Verhältnissen im und nach dem 2. Weltkrieg geschaffen haben, muß in vergleichsweise guten Zeiten für unsere Genossenschaft mit höchstem Lob bedacht werden und Motivation sein, die genannten heutigen Anforderungen anzunehmen und Lösungen zu finden.

Für die Leistungen nach dem 1. und 2. Weltkrieg müssen wir den damals Verantwortlichen und Mitgliedern danken. Sie haben die Grundlagen für den heutigen Zustand unserer Genossenschaft gelegt, so dass wir jetzt, mit dem Beginn des 2. Jahrhunderts unserer Genossenschaft vorhandene Probleme annehmen und lösen können. Dazu gehören der kontinuierliche Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes, der vor und nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurde, die derzeitigen Planungen für einen Neubau in der Schwalbacher Str. 57 und die energetische Sanierung unserer Häuser.

Ein soziales Ziel dürfen wir nicht außer Acht lassen. Die Mieten unserer Wohnungen müssen bezahlbar bleiben. Wir haben heute einen Mix von Mieten für Wohnungen im Bestand, die durchaus preiswert sind, und von Mieten für sanierte und neugebaute Wohnungen mit Mieten, die sich an den Kosten der Handwerker orientieren müssen und daher auch teurer sind. Der Aufsichtsrat ist sich einig und der Verantwortung bewußt, dass dieser Mix weiter vorhanden sein muß. Eine Gewinnerzielung, die nicht dem Erhalt des Wohnungsbestandes bzw. seiner Erweiterung dient, gehört nicht zum Ziel der Genossenschaft.

Gehen wir die heutigen Probleme an und machen uns fit für das 2. Jahrhundert. Geben wir unseren Nachfolgern das bezahlbare und umweltgerechte Wohnen als Ziele für die Zukunft mit. So wird die Genossenschaft am Vorgebirgspark auch in Zukunft als dem Gemeinwohl verpflichtetes Unternehmen Garant für ein familiengerechtes Wohnen bleiben.

Robert Kilp
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Köln, im Mai 2020

Thomas Meißner

Vorwort



Liebe Mitglieder*innen!

Sie halten die Festschrift zum 100jährigen Geburtstag unserer Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG in Händen. Ein Jubiläum, das derzeit in der Wohnungswirtschaft und in Köln häufiger gefeiert wird.... und das ist gut so!

Das bedeutet, unsere Genossenschaft hat 100 Jahre gestaltet und gehört selbstverständlich noch nicht zum alten Eisen. So durfte ich seit nunmehr 15 Jahren die Geschicke der WGaV begleiten und leiten und weiterhin für die Zukunft sichern.

Wir haben bisher in dieser Zeit schon Einiges erreicht, z.B. sanierten wir die Vorgebirgstr. 217 zu dem ersten 3-Liter-Mehrfamilienhaus der WGaV; die Schwalbacher Str. 45-47 erhielt ebenfalls eine energetische Sanierung. Des Weiteren haben wir zwei Ersatzneubauten in der Vorgebirgstr. 239 / Schwalbacher Str. 59 sowie Vorgebirgstr. 205-209, mit insgesamt 53 Wohnungen in hohem energetischem Standard errichtet.... und das ist gut so!

Sie alle, unsere Mitglieder*Innen, sind unsere Genossenschaft und teilweise 50 Jahre und mehr mit der WGaV verbunden. Sie sind Bewohner, teilweise bis in der 4. Generation, Sie sind jung, Sie haben Erfahrung, Sie sind besonders, Sie sind bunt, Sie sind das Leben in unseren Häusern und Sie alle sind unsere Genossenschaft.... und das ist gut so!

Gerade in der jetzigen Zeit, in Zeiten des Virus Covid-19, ist der Zusammenhalt ausgesprochen wichtig und bestätigt den Grundgedanken und die Grundmauern des genossenschaftlichen Gedankens, auch unserer WGaV. Dieser Grundgedanke war und ist stets meine Motivation und mein Ansporn!

Daher liegen Sie mir sehr am Herzen und ich möchte mich ausdrücklich bei Ihnen für die Gemeinschaft der Genossenschaft, das Wohnen und Mitgestalten unserer WGaV bedanken. Dieser Dank gilt auch dem hervorragenden Team der Mitarbeiter*Innen, dem konstruktiven Vorstand und dem weitsichtigen Aufsichtsrat der WGaV.

Trotz oder gerade wegen der aktuellen Erfahrungen ist die Zukunft schützenswerter denn je und darf nicht aus dem Blick verloren gehen. Es ist daher unser aller Aufgabe einen gesunden und bewußten Umgang mit unserem Klima, unserer Erde zu realisieren. Jetzt müssen wir die Hebel für die nächsten 100 Jahre WGaV umlegen, mit Energie und offenen Augen nach vorne sehen und die Erfahrungen der vergangenen 100 Jahre berücksichtigen. Zukunftsorientiert beteiligen wir uns mit dem klimaneutralen Energiesprong-Projekt Schwalbacher Str. 24–26 an der europäischen Maßnahme „Interreg NWE Mustbe0“ und errichten unseren nächsten Neubau an der Schwalbacher Str. 55 ff. erneut mit einem sehr hohen Energiestandard.... und das ist gut so!

Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG wird auch in Zukunft Ihre Genossenschaft mit Herz & Energie sein.... und das ist gut so!

Herzlichen Glückwunsch zum 100jährigen Ihnen allen!

Ihr Thomas Meißner

Inhalt

Einleitung	14
Die Gründung der Genossenschaften	16
Die ersten Häuser	
Inflation und späte 1920er Jahre	23
Die Genossenschaftsnovelle von 1930 im Kontext der Weltwirtschaftskrise von 1929	
Die Genossenschaften zur Zeit des Nationalsozialismus	29
Die Gleichschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	
Die 1930er Jahre und der Zweite Weltkrieg	
Auswirkungen des Zweiten Weltkrieges	
Die Genossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland	38
Schwieriger Neubeginn: Mai 1945 bis Juni 1948	
Währungsreform und Wiederaufbau	

Die frühen 1960er Jahre	44
Jubiläum und Neubautätigkeit	
Die Verschmelzung im Jahr 1963	
Aufbruch in eine neue Zeit	48
Wachstum und Modernisierung: Die 1960er und 1970er Jahre	
Wohnungsbau und Stadtentwicklung in den späten 1970er und 1980er Jahren	
Im Zeichen der Modernisierung: Die Genossenschaft in den 1980er Jahren	
Die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1990	
Die 1990er: Die deutsche Wiedervereinigung und der Sprung in das neue Jahrtausend	
Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark im 21. Jahrhundert	62
Der Millenniumwechsel und die Einführung des Euro	
Stabilität in unsicheren Zeiten: Die 2000er Jahre	
Wechsel in der Geschäftsführung	
Aus alt mach neu: Neue Häuser für die Zukunft	
„Das Potenzial ist da“ – Auf die nächsten 100 Jahre!	

Einleitung

In diesem Jahr feiert die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG ihr 100-jähriges Bestehen. 1963 aus den Gemeinnützigen Baugenossenschaften „Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark“ und „Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld“, beide eingetragene Genossenschaften mit beschränkter Haftung, hervorgegangen, blühte sie in jenem Jahrzehnt förmlich auf und steht auch heute als eine wichtige Vermieterin in Köln fest auf dem Boden des Genossenschaftsgedankens.

Als die Genossenschaften am 7. Juli 1920 beziehungsweise am 15. August 1921 gegründet wurden, hatte die Stadt Köln viele ereignisreiche Jahre hinter sich und vor allem – vor sich. Die Auswirkungen des Ersten Weltkrieges von 1914 bis 1918 waren noch deutlich zu spüren, die alliierte Besatzung sollte bis zum 31. Januar 1926 anhalten. Die Weimarer Republik steckte noch in den Kinderschuhen, hatte aber schon einige Krisen überstehen müssen. Als frontnahe, am Rhein und in mittelbarer Nähe zu Frankreich gelegene Großstadt hatte Köln viele Härten und Verluste hinnehmen müssen. Die Not war groß, es mangelte an vielem. Lebensmittel, Kleidung und Brennmaterial waren knapp und es würde noch einige Jahre dauern, bis sich die Währungsverhältnisse wieder stabilisieren und eine kurze Zeit des relativen Wohlstands eintreten sollte.

Durch die Rückkehr der Frontsoldaten 1918/19, die tausenden Besatzungssoldaten, die Gründung neuer Familien und Haushalte sowie die Unterbrechung der Bautätigkeit während des gesamten Krieges war die Wohnungsnot eines der zentralen Probleme, derer sich die Regierung unbedingt annehmen musste, um die Not der Bevölkerung zu lindern.

Die 1920er Jahre gelten zu Recht als eine „goldene Zeit“ des sozialen Wohnungsbaus, aber die kurz darauf folgende Herrschaft der Nationalsozialisten und der Zweite Weltkrieg bildeten einen großen und folgenschweren Einschnitt. Auch die beiden Baugenossenschaften, deren wechselvolle und erfolgreiche Geschichte hier erzählt werden soll, hatten in jener Zeit mit vielen Härten zu kämpfen. Doch verloren die Genossinnen und Genossen nicht ihren Mut und bauten nach Kriegsende 1945 – zuerst in Selbsthilfe, später wieder mit der Unterstützung vor allem ortsansässiger Bauunternehmen – ihre Häuser wieder auf. Die 1960er und 1970er Jahre brachten dann einen deutlichen Aufschwung. Etliche Mitglieder, Häuser und Wohnungen konnten gewonnen werden. Außerdem betätigte sich die Genossenschaft in diesen Jahren in der Modernisierung ihres Altbestandes und schuf somit aus Bestehendem attraktiven Wohnraum für die Zukunft.

Die Genossenschaft ist nicht unabhängig von den Veränderungen, die sich in der deutschen Politik ergeben. So waren die 1980er und 1990er Jahre nicht immer leicht. Durch einen umfassenden Wandel der Lebensstile, eine fast überraschend eingetretene „neue Wohnungsnot“ sowie den Zustrom an Zuwanderern aus den neuen Bundesländern nach dem Fall der Mauer 1989 wurde auch die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark vor neue Herausforderungen gestellt. Doch unter Einhaltung der althergebrachten genossenschaftlichen Ideale schaffte sie es, auch in dieser Zeit eine verlässliche Vermieterin und Partnerin für ihre Mitglieder zu bleiben. Bis heute bezeugen eine niedrige Fluktuation und langjährige Mitgliedschaften, dass die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG den Sprung ins 21. Jahrhundert geschafft hat. Wir wünschen ihr auch für die nächsten 100 Jahre viel Erfolg und alles Gute!



Diese Häuser in der Vorgebirgstraße 209 und 211 wurden nach Inflation und Währungsumstellung Mitte der 1920er Jahre erbaut

Die Gründung der Genossenschaften

Als die beiden Genossenschaften in den Sommermonaten des Jahres 1920 beziehungsweise 1921 gegründet wurden, waren für die Stadt Köln ereignisreiche Jahrzehnte vergangen, die eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung hatten.

Bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts forderte die neue Wohnreformbewegung für alle Menschen Raum, Licht und Luft, um ihnen nicht nur ein Obdach, sondern ein Zuhause zu geben, in dem sie sich wohlfühlen konnten. Spätestens seit den 1880er Jahren erfuhr diese Bewegung wichtige Impulse durch die

gemeinnützigen Baugenossenschaften. Diese wiederum gab es zwar vereinzelt schon seit einigen Jahrzehnten, ein sehr frühes Beispiel ist der Elberfelder Bauverein von 1825. Doch erst mit dem „Reichsgesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ aus dem Jahr 1889 wurden sie zu einem attraktiven und wirkungsvollen Instrument für den sozialen Wohnungsbau. Die wichtigste Neuerung im Vergleich zum Genossenschaftsgesetz von 1867 war dabei ohne Zweifel die Einführung der beschränkten Haftung. Genossenschaftsmitglieder mussten fortan nur noch mit dem von ihnen einge-

Wachstum im 19. Jahrhundert

Ein Volksfest am 11. Juni des Jahres 1881 läutete eine neue Zeit für die Stadt Köln ein: In die mittelalterliche Stadtmauer nahe dem alten Gereonstor wurde eine erste Bresche geschlagen, die den Startpunkt für eine beispiellose Entwicklung darstellte. Jahrelange Verhandlungen der Stadt mit dem preußischen Kriegsministerium hatten zum Erfolg geführt und Köln, das im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert stark gewachsen, aber immer noch in der mittelalterlichen Festungsanlage zusammengedrängt war, konnte sich endlich ausdehnen.

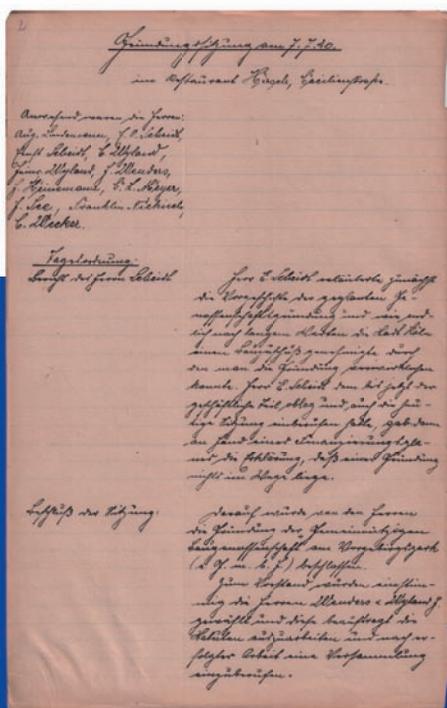
In weniger als 100 Jahren hatte sich die Bevölkerung Kölns verzehnfacht: 1815 lebten hier etwa 52.000, 1880 rund 144.000, 1910 schließlich mehr als eine halbe Million Menschen. Grund für diesen rasanten Bevölkerungsanstieg waren die Industrialisierung sowie die Eingemeindungen infolge der oben beschriebenen Schleifung der Festungsanlagen und die damit zusammenhängende, dringend notwendige Stadterweiterung.

Wie viele deutsche Großstädte hatte auch Köln einen enormen Zuzug durch Arbeitssuchende erfahren, die in den neu entstandenen oder sich vergrößernden modernen Fabriken auf ein besseres Einkommen für sich und ihre Familien hofften. Dadurch war die Enge in der Stadt erdrückend geworden. 1880 lebten innerhalb der viereinhalb Kilometer langen Stadtmauer 188 Menschen pro Hektar (1816: 64 Menschen pro Hektar). Vor allem für die Arbeiterinnen und Arbeiter bedeuteten diese Zustände unzumutbare Wohn- und Lebensverhältnisse. Oft lebten große Familien mit bis zu acht Personen in Wohnungen mit nur einem beheizbaren Zimmer, winzigen Kammern und ohne eigenes Badezimmer. Das gehobene und mittlere Bürgertum konnte sich mehr Komfort in Stadtvillen, Häusern an der Ringstraße oder in Vororten wie Lindenthal oder Klettenberg leisten. Bis zum Ersten Weltkrieg handelte die Stadt kaum, um etwas gegen die Wohnungsnot zu unternehmen, die weite Teile der Kölner Bevölkerung betraf.

zahlten Anteilsguthaben haften, nicht mehr wie zuvor mit ihrem gesamten Privatvermögen. So kam es zu einem wahren Gründungsboom von Baugenossenschaften im gesamten Kaiserreich: Von 38 im Jahr 1889 wuchs ihre Zahl auf 361 im Jahr 1900 und 1.346 im Jahr 1914. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beteiligten sich vor Beginn des Ersten Weltkrieges in hohem Maß an der Bekämpfung des chronischen Mangels an gesunden Wohnungen. Doch mit der Mobilmachung am 1. August 1914 wurde die Bautätigkeit im Prinzip eingestellt, sodass das Problem fehlender Wohnungen nach dem Krieg so akut war wie selten zuvor. 1923 – also fünf Jahre nach Kriegsende – fehlten reichsweit 1,4 Millionen Wohneinheiten!

Um diesem eklatanten Mangel zu begegnen, fanden sich am 7. Juli 1920 elf Männer, vornehmlich Ange-

hörige des Baugewerbes, im Restaurant Hirsch in der Kölner Cäcilienstraße zusammen, um, statt auf staatliche Hilfe zu warten, selbst eine Genossenschaft zu gründen. Ihr Ziel war es, sich und ihren Familien selbst zu helfen und aus eigener Kraft gesunde und schöne Wohnungen zu errichten. Diese Männer, die sich am 19. August in die Mitgliederliste der Genossenschaft eintrugen, waren Ernst Otto Scheidt, August Lindemann, Ernst Scheidt, Heinz Wenders, Carl Wyland, Heinrich Wyland, Carl Wecker, Carl Leo Meyer, Heinrich Heinemann, Franklin Nikisch und nachträglich, am 26. Januar 1921 eingetragen, Heinrich See. Dem Architekten Ernst Scheidt, der bis in die 1930er Jahre hinein alle Bauprojekte der Genossenschaft am Vorgebirgspark betreuen sollte, war es gelungen, von der Stadt Köln die Zusage für einen ersten Baukostenzuschuss zu erhalten. Dieses Geld ermöglichte die Gründung der Genossenschaft und die unverzügliche Planung der ersten Genossenschaftshäuser. Da die Inflation im Jahr 1920 noch nicht allzu stark zu spüren war, konnten die Mitglieder selbst einige tausend Mark in die ersten Bauten investieren, die in der Vorgebirgstraße 195 und 197 entstanden.



Protokoll der Gründungssitzung der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark, 7. Juli 1920

Die erste Seite der Mitgliederliste mit den Namen der Gründungsmitglieder, Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark

Name und Dienst		Wohnort und Wohnung (Wohn- und Baukosten)	Baukosten	
Nr.	Nachname		1920	1921
1	Ernst Otto Scheidt	Vorgebirgspark		1.10.20
2	August Lindemann	Vorgebirgspark		1.10.20
3	Ernst Scheidt	Vorgebirgspark	1.10.20	1.10.20
4	Heinz Wenders	Vorgebirgspark		1.10.20
5	Carl Leo Meyer	Vorgebirgspark		1.10.20
6	Franklin Nikisch	Vorgebirgspark	1.10.20	1.10.20
7	Carl Wecker	Vorgebirgspark		1.10.20
8	Carl Wyland	Vorgebirgspark		1.10.20
9	Heinrich Wyland	Vorgebirgspark		1.10.20
10	Heinrich See	Vorgebirgspark		1.10.20



*Vorgebirgstraße 199, 201 und 203,
Baujahre 1921 bis 1924*

1937 Nummer 509) am 19. August 1920 war die Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft vollzogen.

Als ihren Zweck definierten die Gründer „die Erbauung von Häusern zum Vermieten“. In Paragraf 1 der Satzung wurde ausgeführt: „Das Bestreben der Genossenschaft ist ausschließlich darauf gerichtet, ihren Mitgliedern gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen.“ Damit orientierte sie sich an den Zielen der Wohnreform- sowie der Baugenossenschaftsbewegung.

Von Beitrittswilligen musste ein Eintrittsgeld in Höhe von 20 Mark und ein Anteilsguthaben in Höhe von zunächst 200 Mark eingezahlt werden. Diese Summen waren im Laufe der Jahre infolge der Auswirkungen der Inflation und Hyperinflation starken Schwankungen unterworfen, stiegen bald auf 1.000 Mark für einen Geschäftsanteil. Um die Häuser zu finanzieren und die Ausstattung der Wohnungen mit Loggien und teileingerichteten Bädern zu ermöglichen, mussten die Wohnungsanwärter oft weitere Anteile hinzukaufen oder Baukostenzuschüsse entrichten, die im Laufe der nächsten Jahre dann mit der Miete verrechnet wurden. So wurde zum Beispiel in Paragraf 41e der Satzung festgehalten, dass ein Mitglied nach dem Erwerb von fünf Anteilen Anspruch auf eine Wohnung hatte. Bereits im ersten Jahr ihres Bestehens konnte die Genossenschaft 45 neue Mitglieder gewinnen, bis Ende der 1920er Jahre stieg ihre Zahl auf über 300.

Etwas mehr als ein Jahr nach Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark, als ihre ersten Häuser bereits den Mietern übergeben worden waren, gründete sich am 15. August 1921 die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunfeld eGmbH. Hier fanden sich 13 Männer zusammen, die ihrem Beruf

Zu ihrem ersten Vorstand wählten die Genossenschaftler Heinz Wenders, Heinrich Wyland und Carl Wecker. Wenders und Wecker behielten ihre Posten nur bis zum Jahr 1921, Heinrich Wyland aber leistete der Genossenschaft bis 1933 seine Dienste. In den Aufsichtsrat wurden auf der folgenden Sitzung, am 14. Juli 1920, Carl Leo Meyer, Carl Wyland und Heinrich Heinemann gewählt. Sowohl der Aufsichtsrat als auch der Vorstand bestand satzungsgemäß zunächst aus drei Mitgliedern. Die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder wurde schon auf der Generalversammlung am 13. Oktober 1927 auf sechs erhöht, um eine bessere Beaufsichtigung zu ermöglichen und die wachsenden Aufgaben auf mehr Schultern zu verteilen. Mit der Annahme der Satzung am 14. Juli 1920 und der Eintragung der Genossenschaft in das Genossenschaftsregister unter der Nummer 259 (seit dem 4. März

nach ebenfalls zu einem großen Teil dem Baugewerbe entstammten, um sich in tätiger Selbsthilfe nicht ausschließlich Miet-, sondern auch Eigenheime zu schaffen. So legten sie in ihrer Satzung fest: „Der Gegenstand des Unternehmens ist die Herstellung von Eigenheimen und Mietwohnungen für minderbemittelte Familien.“

Zu den Gründungsmitgliedern der Siedlungsgenossenschaft zählten Mathias Wallraf, Hermann Lenzen, Hermann Schaaf, Georg Zimmermann, Hermann Dümchen, Stephan Funke, Johann Büschke, Johann Schaaf, Johann Herrlich, Wilhelm von der Herberg, Joseph Kammerinke, Johann Senger und Heinrich Seifert. Am 18. November 1921 wurde die Genossenschaft unter der Nummer 309 in das Kölner Genossenschaftsregister eingetragen. Im Jahr nach ihrer Gründung kamen zu den 13 Gründungsmitgliedern 26 neue Mitglieder hinzu.

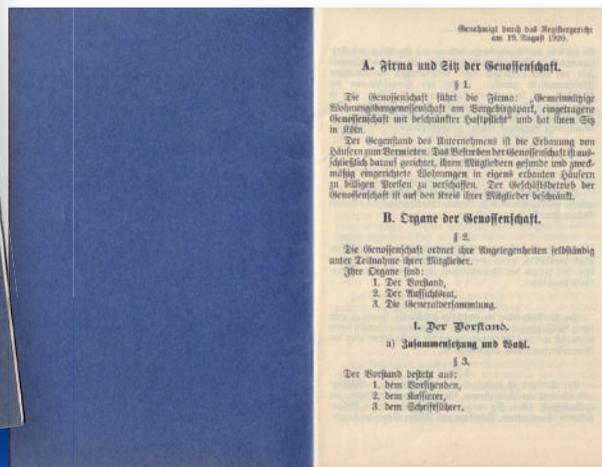
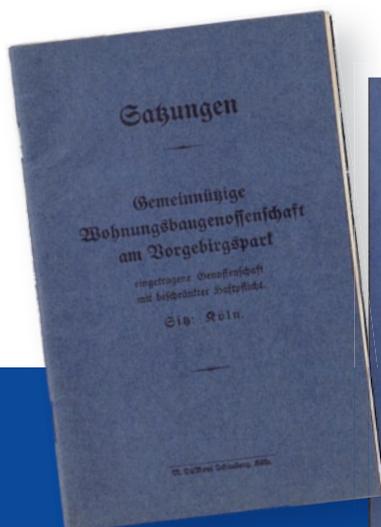
Bereits von Anfang an konnten Frauen vollwertige Mitglieder der beiden Genossenschaften werden. Die erste Genossin, die in die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark eintrat, war am 2. März 1923 unter der Nummer 88 die Lehrerin Maria Finke. Ihre Mitgliedschaft endete am 29. Dezember 1925 mit der Übertragung ihrer Anteile

auf Theo Patts. In die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld traten am 10. Juli 1924 unter den Nummern 63 und 64 die Witwe Caroline Schneider und die Bankbeamtin Anna Metznerath ein. Ihre Mitgliedschaften endeten mit einem freiwilligen Austritt jeweils zum 31. Dezember der Jahre 1927 beziehungsweise 1925.

Die ersten Häuser

Die frühen 1920er Jahre standen für die Mitglieder beider Genossenschaften ganz im Zeichen des Wunsches, Häuser zu erbauen, die dem Bedürfnis entsprachen, „aus der Enge der bevölkerungsüberfüllten Innenstadt in die grünenden Vororte, die mit ihren vielen Parkanlagen unsere schöne Stadt Köln wie einen Ring umgeben, heraus in Wohnungen mit mehr Licht und Luft, mit Badezimmern, mit Gas- und Stromanschluss“ zu ziehen. Am 19. August 1920, dem Tag der Eintragung in das Genossenschaftsregister, konnte die Genossenschaft am Vorgebirgspark den Kaufvertrag für ein erstes Grundstück in der Vorgebirgstraße unterzeichnen. Es handelte sich um acht kleinere Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 2.331 m², auf dem laut Planung der Genossenschaftsmitglieder insgesamt 24 Doppelhäuser entstehen sollten.

Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark, 1920er Jahre



Die ersten zwei Doppelhäuser baute die Genossenschaft in der Vorgebirgstraße 195 und 197. Sie verfügten über jeweils sechs Dreizimmer-, also zusammen zwölf Wohnungen, die am 12. Mai 1921 den Mietern übergeben werden konnten. Auch die nächsten Häuser wurden auf diesem Grundstück gebaut, es waren die Nummern 199 bis 203. Im Haus Nummer 199 wurden acht Wohnungen mit drei Zimmern, Küche und Badezimmer, in den Doppelhäusern 201 und 203 ebenfalls jeweils acht Wohnungen mit vier Zimmern, Küche und Badezimmer gebaut. Für diesen Bauab-

schnitt, der sich bereits im August 1921 in Planung befand, durften die zukünftigen Mieter auch eigene Gestaltungswünsche vorbringen, mussten aber in der Regel selbst für die Einrichtung der Badezimmer mit sanitären Anlagen sorgen. Wie aus den Eintragungen in der Mitgliederliste hervorgeht, waren unter den Nutzern der ersten fertiggestellten Wohnungen vor allem die Gründungsmitglieder.

In der Festschrift der Genossenschaft zu ihrem 40-jährigen Bestehen im Jahr 1960 heißt es zu diesen

Köln setzt auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau

Der eingetragene Verein „Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland“ listet für Köln und die unmittelbare Umgebung 28 Wohnungsgenossenschaften als Mitglieder auf, die zum Teil auf älteren Gründungen basieren oder durch Verschmelzungen entstanden sind. Einige, wie die Genossenschaft am Vorgebirgspark, existieren bereits seit vielen Jahrzehnten und zeugen davon, wie bedeutend der genossenschaftliche Wohnungsbau für die Stadt Köln war und ist. Die Stadt selbst musste früh erkennen, dass sie durch ihre eigene Bautätigkeit des zunehmenden Wohnungsmangels nicht Herr werden würde. Aus diesem Grund wurde am 18. März 1913 unter maßgeblicher Beteiligung der Stadt Köln sowie privater Investoren die „Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Wohnungsbau“, kurz GAG, gegründet. Ihr erster Aufsichtsratsvorsitzender wurde Oberbürgermeister Dr. Konrad Adenauer, in ihrem Vorstand saß lange Zeit der städtische Beigeordnete Dr. Wilhelm Greven. In ihrer Satzung hielt die GAG als Zweck fest, breiten Bevölkerungsschichten Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen zu verschaffen. Das Motto ihres ersten Großprojektes im Stadtteil Bickendorf lautete „Lich, Luff un Bäumcher“ (Licht, Luft und Bäume), es wurde zum Vorbild für Kölns soziale Wohnungsunternehmen.

Bis 1986 waren in Köln insgesamt 138 Wohnungsbaugenossenschaften in das Genossenschaftsregister eingetragen worden, die älteste war der Wohnungs- und Consumverein evangelischer Arbeiter, der von 1891 bis 1954/56 existierte und durchschnittlich 90 Mitglieder hatte. Nach dem Ersten Weltkrieg gab es einen regelrechten „Gründungsboom“ Kölner Wohnungsbaugenossenschaften. Allein zwischen 1919 und 1921 wurden 60 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Unterstützung, die Köln dem genossenschaftlichen Wohnungsbau bot, zeigte sich auch und vor allem in der frühen Geschichte der Genossenschaft am Vorgebirgspark in der Bereitstellung von Hypotheken und Darlehen für ihre Bauprojekte. Doch etliche Genossenschaften überstanden die Krisenjahre der Inflation nicht oder wurden während der NS-Zeit zu größeren Genossenschaften zwangsverschmolzen.

Ein wichtiger Akteur des Städtebaus in Köln war in den frühen 1920er Jahren der Hamburger Architekt Fritz Schumacher, den Adenauer von 1920 bis 1923 als technischen Bürgermeister beschäftigte. Im Jahr 1919 hatte Schumacher einen Wettbewerb für die Neugestaltung des Rayons um die geschleiften Festungsanlagen gewonnen, indem er auf eine gelockerte Bebauung setzte, die von Grünanlagen durchzogen sein sollte.

Vorgebirgstraße 201

Häusern: „Dies waren erst bescheidene Anfänge, und die ersten Häuser nannten wir in Selbsterkenntnis ‚Inflationshäuser‘, weil zu jener Zeit bereits mit Materialbeschaffung zu kämpfen war. Ein Witz ist es darum, dass selbst bei diesen Bauten beim späteren Wiederaufbau und Aufstockung nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg die damit beschäftigten Arbeiter und Handwerker über die erstaunliche Festigkeit des damals verwendeten Betons murrten.“ Ansonsten stand zunächst die Zweckmäßigkeit der Bauten im Vordergrund: Es wurden einfache, raumtechnisch gut durchdachte Wohnungen gebaut, die Wände mit einfachen Tapeten oder einem Anstrich versehen. Loggien oder Balkone konnten noch nicht verwirklicht werden. Allerdings stand für Spaziergänge und zur Stillung des „Lufthungers“ ein größeres Areal auf der Rückseite der bebauten Grundstücke in der Vorgebirgstraße, längs zum Vorgebirgspark, zur Verfügung. Auch konnte die Genossenschaft dort kleine Gärten zur Selbstversorgung der Mitglieder anbieten.

Die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld plante zunächst die Herstellung von zwölf Eigenheimen in der Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf. Auch sie konnte, wie die Genossenschaft am Vorgebirgspark, die Bautätigkeit noch in ihrem Gründungsjahr aufnehmen und die ersten vier Häuser am 15. Juni 1922 an die Haus- und Wohnungsanwärter, die aus dem Kreis der Gründungsmitglieder stammten, übergeben. Ein besonderes Merkmal des genossenschaftlichen Bauens war und ist es, dass die Mitglieder aktiv in die Planungen einbezogen werden und Mitspracherechte haben sollen. In den Ausführungsbestimmungen ihrer Satzung wurde außerdem festgehalten, dass besonders für die Hausanwärter die Pflicht bestand, sich persönlich in den Bau ihrer Häuser einzubringen, indem sie ihre Arbeitszeit und Arbeitskraft zur Verfügung stellten. Viele Arbeiten übernahmen die Mitglieder also selbst, weshalb ein handwerklicher Hintergrund natürlich sehr von Vorteil war. Im Gegen-



zug hatten die Hausanwärter die Aussicht, in absehbarer Zeit gegen eine angemessene Ablöse zu Hausbesitzern und Vermietern zu werden. Die ersten vier Anwärter auf ein eigenes, selbst gebautes Haus stammten aus dem Kreis der Gründungsmitglieder: Stephan Funke, Hermann Dümchen und Joseph Kammerinke konnten sich so selbst mit Wohnraum versorgen. Ob Georg Zimmermann oder der Genosse Mathias Löhr das vierte Haus erhielt, ist unklar: Zimmermann wurde noch zum 31. Dezember 1923 aus der Genossenschaft ausgeschlossen, der am 13. Februar 1922 eingetretene Löhr kann als nächster Kandidat infrage gekommen sein.

Die ersten Häuser der Genossenschaft wurden tatsächlich nur ein dreiviertel Jahr später, mit Beschluss durch die Generalversammlung vom 25. März 1923, an die Hausanwärter aufgelassen. Zwar ist der Kaufpreis nicht überliefert, doch war er augenscheinlich so niedrig angesetzt, dass die Auflösung der Genossenschaft mehr schadete als nützte und für einigen Unmut unter den anderen Mitgliedern sorgte. Da die Häuser im Jahr 1923, während der Hyperinflation, für eine fast wertlose Papiermark verkauft wurden, blieb der Genossenschaft vom Kauf-



Hofansicht der Häuser Vitalisstraße 366 bis 370, erbaut in der ersten Hälfte der 1920er Jahre

Inflation und Hauszinssteuer

Im Herbst 1918 und im Frühjahr 1919 boten Kriegsende, Novemberrevolution und die Gründung der Weimarer Republik Grund zur Hoffnung auf bessere Zeiten: In Artikel 155 legte die erste demokratische deutsche Verfassung fest, dass „die Verteilung und Nutzung des Bodens von Staats wegen in einer Weise überwacht [wird], die Missbrauch verhütet und dem Ziel zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, insbesondere den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern.“ So war die neue Regierung gezwungen, ihren Worten Taten folgen zu lassen. Tatsächlich investierte die öffentliche Hand stark in den Wohnungsbau. Die anhaltende Materialknappheit führte jedoch dazu, dass die Preise weiterhin über dem Vorkriegsniveau blieben.

Schon während des Krieges hatte eine schleichende, aber deutliche Geldentwertung begonnen. In den frühen 1920er Jahren nahm die Inflation drastischere Züge an, im Sommer 1923 mündete sie in eine Hyperinflation zuvor nicht gekannten Ausmaßes. Der Wert der Mark gegenüber dem amerikanischen Dollar sank ins Bodenlose: Hatte ein Dollar im Juli 1914 noch 4,20 Mark gekostet, waren es im

August 1923 unglaubliche 4,2 Milliarden Mark. Zur Veranschaulichung: Für einen Liter Milch musste man in dieser Zeit fast 300.000 Mark bezahlen. Im November erreichte die Geldentwertung ihren bizarren Höhepunkt: Ein amerikanischer Dollar war ganze 4,2 Billionen deutsche Mark wert. Löhne und Gehälter wurden zuletzt täglich ausbezahlt, trotzdem mussten sich die Menschen beeilen, um diese in den Läden noch gegen Lebensmittel und andere Dinge des täglichen Bedarfs eintauschen zu können. Leidtragende waren die „kleinen Leute“: Lohnabhängige, Rentner, aber auch der Mittelstand. Ersparthes Geld war nichts mehr wert, beständiger Besitz wie beispielsweise Immobilien und Grundstücke hingegen konnten während dieser Zeit leicht entschuldet werden. Die Hyperinflation endete am 15. November 1923 mit der Einführung der Rentenmark, die wertgleich war mit der später etablierten Reichsmark (RM). Bis sich die Verhältnisse endgültig stabilisiert hatten und alle Scheine ausgetauscht waren, dauerte es noch einige Monate.

So profitierten von der Inflation einseitig die Mieter und Vermieter von Altbauten: Die Mieten blieben weit unter dem Vorkriegsniveau, Grundbesitzer konnten ihre Hypotheken, die nur zu einem geringen Teil wieder aufgewertet wurden, günstig ablösen. Um einen Ausgleich für diese ungleichen Verhältnisse zu schaffen, etablierte der Staat ein neues Instrument: die Hauszinssteuer. Dadurch wurden Immobilienbesitzer mit einer neu geschaffenen Abgabe stärker belastet; die Erträge verwendeten Staat und Kommunen zu einem Teil für allgemeine Ausgaben, zu einem großen Teil aber auch für die dringend notwendigen Neubauprojekte. Bauherren gelangten so an günstige Hypotheken.

preis nicht viel Gewinn übrig. In der Zukunft wich man deshalb von dieser Praxis ab und ging dazu über, den Mitgliedern Wohnungen nur noch mietweise zur Verfügung zu stellen. Die nach 1922 erbauten Häuser in der Vitalisstraße, der Gemünder Straße und der Zülpicher Straße blieben also im Eigentum der Genossenschaft.

Aus den Protokollen der Verwaltungsgremien und den in der Mitgliederlisten eingetragenen Berufen der ersten Genossenschaftsmitglieder geht deutlich hervor, wie wichtig eine handwerkliche Expertise für die rasche Aufnahme der Bautätigkeit war. Die Genossen nahmen ihr Geschick ganz buchstäblich in die eigenen Hände und unterstützten sich gegenseitig sowohl finanziell als auch in der Planung und Durchführung der Bauprojekte. Auch wenn im Laufe der Zeit die Beauftragung von Bauunternehmen im gleichen Maße zunahm wie die Bautätigkeit an Umfang gewann, so blieb doch stets die Planung in den Händen der Genossinnen und Genossen.

Inflation und späte 1920er Jahre

Die Baugenossenschaften ließen sich durch die Schwierigkeiten, die Inflation und Hyperinflation der Jahre 1922 und 1923 mit sich brachten, nicht von ihren Bauvorhaben abbringen. Zwar gestaltete sich die Bautätigkeit durch die rasche und im Jahr 1923 regelrecht galoppierende Geldentwertung sehr schwierig, konnte jedoch fast ohne Unterbrechungen fortgeführt werden. Spätestens mit der Währungsumstellung Ende 1923 fassten die Genossenschaftler neuen Mut.

Die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld errichtete in den Jahren 1923 bis 1927 weitere 20 Häuser in der Vitalisstraße, der Zülpicher Straße, der Gemünder Straße und der Rankestraße. In den Jahren 1923, 1924 und 1925 entstanden die Häuser in der Vitalisstraße 373 bis 379 sowie 362a bis 370. Es handelte sich um neun Häuser mit insgesamt 27 Wohnungen. Weitere elf Häuser folgten im sogenannten „Roten Block“ in der Zülpicher Straße 338 bis 342 und der Gemünder Straße 1 sowie im „Blauen Block“ in der Zülpicher Straße 361 bis 367 und der Rankestraße 6 bis 10. In der Rankestraße 10 befand sich zusätzlich das erste Ladenlokal, das die Genossenschaft vermieten konnte.



Anteilschein der Berlin-Anhaltischen Maschinenbau AG, 31. März 1921



*Blick auf die Häuser Vitalisstraße 370 bis 362a,
auf einer Aufnahme aus späteren Jahren*

durch. Neben weiteren Häusern in der Vorgebirgsstraße wurde im Jahr 1925 das Haus Raderthaler Straße 162 fertiggestellt, heute die Schwalbacher Straße 60.

Besonders hervorzuheben ist die Wohnanlage Breibergstraße/Klettenberggürtel, die bereits unter den Zeitgenossen und in Fachkreisen viel Aufmerksamkeit erlangt hat. So verfasste der Architekt selbst, Ernst Scheidt, im Jahr 1930 einen Artikel über diesen Genossenschaftsbau für die Zeitschrift „Bauwelt“ und berichtete darin über die Besonderheiten dieser Anlage. Dabei betonte er auch, dass Köln die Stadt in Deutschland sei, die den Kampf gegen die Wohnungsnot am entschiedensten aufgenommen habe: „Unter der Leitung des [städtischen] Beigeordneten Dr. [Wilhelm] Greven, der neben ausgeprägter organisatorischer Befähigung eine besondere Liebe zum Bauen und recht eigentlich zum Kleinwohnungsbau hegt, ist der Wohnungsbau in Köln in diesen zehn Jahren so gefördert worden, dass von einer eigentlichen Wohnungsnot in Köln kaum gesprochen werden kann.“ Scheidt beschrieb den aktuellen Zustand vielmehr als „Wohnungsmangel“, der vor allem durch das Fehlen von günstigen Wohnungen mit weniger als vier Zimmern gekennzeichnet sei.

Weiter führte er aus, dass es laut aktuellen Zahlen an etwa 22.163 Wohnungen mangle, schränkte den „tatsächlichen Bedarf“ jedoch auf 11.169 Wohnungen ein, da er nicht jedes Gesuch als dringend wertete. Zugleich gab er zu bedenken, dass in Zukunft, also für die 1930er Jahre, vorgesehen sei, die Erträge aus der Hauszinssteuer nicht mehr in so großem Umfang wie bis dahin für den Hausbau auszugeben und prognostizierte deshalb einen steigenden Bedarf an preiswertem Wohnraum.

Insbesondere das letzte Bauprojekt, die Fertigstellung der Häuser Zülpicher Straße 361 und 363, bedrohte wegen der hohen Baukosten die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft. Die Kosten von 95.000 RM konnten nicht vollständig aufgebracht werden; nach der sorgfältigen Berechnung aller noch ausstehenden Zahlungen fehlten 13.000 RM. Aus diesem Grund wurden die Häuser durch das Wohnungsbaupamt fertiggestellt, das auch bis 1939 die Mieteinnahmen aller Wohnungen erhielt, diese verwaltete und für die Begleichung der Rechnungen der Genossenschaft verwendete. So endete die Bautätigkeit der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld vorerst, aber sie konnte immerhin 71 Wohnungen in 20 Häusern an ihre Mitglieder vermieten. Zu dieser Zeit waren es etwa 80 Mitglieder, sodass nur wenige bisher nicht mit einer Wohnung versorgt worden waren.

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark hatte die Inflation gut überstanden und führte in den Folgejahren noch etliche Bauvorhaben



Die Anlage Breibergstraße/ Klettenberggürtel, erbaut ab 1927, auf einer Aufnahme aus jüngerer Zeit

Innenhof und Rückfront



Auf seine Bedarfsprognose und auf die Kritik der Presse, die Kölner Bebauung habe sich „verzettelt“ und es gebe kaum zusammenhängende Wohnkomplexe, reagierte Scheidt im Auftrag der Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark. Eines ihrer letzten Bauprojekte vor dem Zweiten Weltkrieg war die große, zusammenhängende Anlage im Gebiet Breibergstraße/Klettenberggürtel.

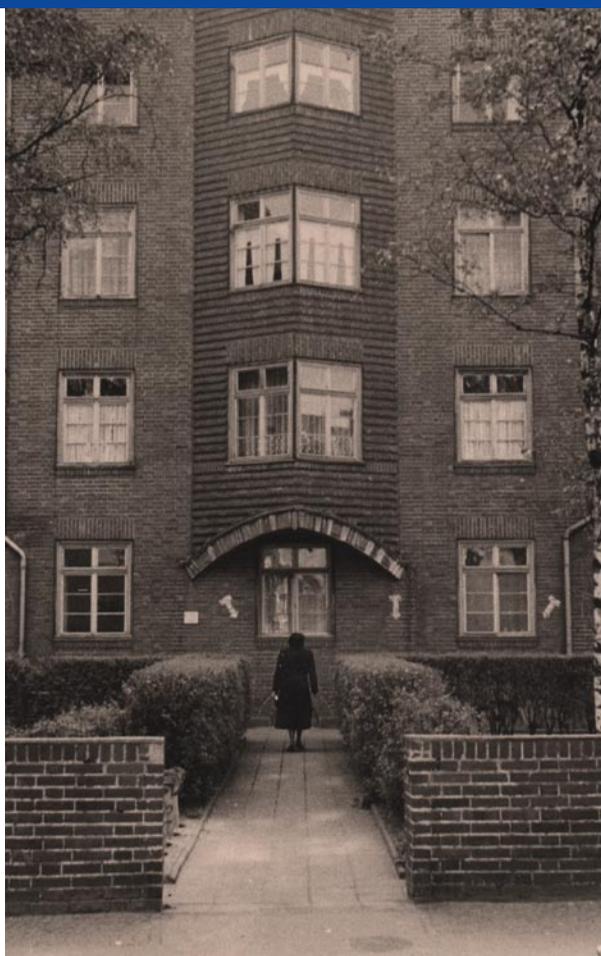
Auf einem rund 9.255 m² großen Grundstück erbaute die Genossenschaft in den Jahren 1928 bis 1930 insgesamt 94 Wohnungen mit drei bis sechs Zimmern in den Häusern Breibergstraße 3 bis 15 und Klettenberggürtel 68 bis 78. Scheidt schrieb zur Gestaltung dieser Wohnanlage: „Um eine bessere Ausnutzung dieses sehr tiefen, an den Kopfseiten vor dem Kriege voll ausgebauten Geländes zu erzielen, wurde in mühevollen Verhandlungen mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung und nach Zustimmung und mit Unterstützung der ‚kollegialen Bauberatung‘ an den Straßen je ein ehrenhofartiger Einschnitt angeordnet. Durch dieses Zurücksetzen der Mitteltrakte wurde gleichzeitig ein Ausbau der Mitteltrakte mit fünf Vollgeschossen ermöglicht. Diese Aufteilung ergab im Ganzen 94 Wohnungen von 3 bis 6 Zimmern, Küche, Bad und Nebenräumen, während bei normaler Bebauung nur 72 Wohnungen entstanden wären. Der umbaute Raum beträgt rund 49.361 m² bei Gesamtbaukosten von rund 1.500.000 Mark.“ Der Baublock wurde aus Klinkern errichtet und im Innenhof wurden ein Schmuckgarten sowie

Spielplätze angelegt, die sich bei Mieterinnen, Mietern und Kindern großer Beliebtheit erfreuten und für eine höhere Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner sorgten.

Mit dem vorläufigen Ende ihrer Bautätigkeit Anfang der 1930er Jahre besaß die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark 52 Häuser mit 342 Wohnungen, vier Läden und einer Arztpraxis. Dabei betrug die Mitgliederzahl 350, sodass auch hier nur eine kurze Warteliste vorhanden war.

Die Genossenschaftsnovelle von 1930 im Kontext der Weltwirtschaftskrise von 1929

Nach dem Genossenschaftsgesetz aus dem Jahr 1889 bildete die Genossenschaftsnovelle, die am 1. Dezember 1930 wirksam wurde, einen weiteren Meilenstein in der Geschichte der Baugenossenschaften in Deutschland. Sie war der siebte Teil der „Notverordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen“, die von Reichspräsident Paul von Hindenburg erlassen wurde. Ihr Ziel war es, die vormals unspezifischen Kriterien einer staatlich geförderten Gemeinnützigkeit verbindlich zu definieren.



Blick auf eines der Häuser in der Breibergstraße

Der schöne Innenhof des Häuserkomplexes Breibergstraße/ Klettenberggürtel



Um als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt zu werden, mussten die Genossenschaften unter anderem juristische Personen sein, sich ausschließlich und aktiv mit dem Bau und der Betreuung von Kleinwohnungen befassen, diese Wohnungen zu angemessenen Preisen vermieten, nur eine gering gehaltene Dividende auszahlen und einem wohnungswirtschaftlichen Prüfverband angehören. Sowohl die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark als auch die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld erfüllten diese Bedingungen und wurden als gemeinnützig anerkannt. Diese Bestimmung erfolgte durch den Kölner Regierungspräsidenten. Die Genossenschaft am Vorgebirgspark erhielt den Bescheid am 18. April 1933, rückwirkend gültig ab dem 22. Juli 1932. Die Genossenschaft Neu-Braunsfeld wurde ab dem 27. August 1932 mit Wirkung vom 12. September 1931 als

gemeinnützig anerkannt. Bei der Genossenschaft am Vorgebirgspark äußerten sich in diesem Zusammenhang Veränderungen durch die Annahme der Mustersatzung des Verbandes deutscher Baugenossenschaften und die Ausgabe neuer Mietverträge an die Mieterinnen und Mieter. Auch konnten fortan die Ehefrauen der Mitglieder beziehungsweise deren Witwen ohne Weiteres in deren Rechte eintreten. Mit dieser Novelle baute der Staat seine Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Arbeit der Baugenossenschaften aus, indem er zum Beispiel die Vergabe von Subventionen für Neubauprojekte direkt an die Erfüllung der genannten und anderer Kriterien knüpfte, welche die Gestaltung der Bauten betrafen.

Der Erlass der Notverordnung hing direkt mit den Auswirkungen des New Yorker Börsencrashes im Oktober 1929 und der folgenden Weltwirtschaftskrise zusammen. Zwar trafen deren Folgen den Bausektor erst etwas später, doch waren viele Genossenschaftsmitglieder bald von der rasant anwachsenden Arbeitslosigkeit betroffen. Für die Genossenschaften äußerte sich dies in steigenden Mietausfällen und längeren Leerständen. Vor allem größere und dadurch teurere Wohnungen waren nur noch schwer zu vermieten.

Von diesen Problemen waren die Genossenschaften am Vorgebirgspark und Neu-Braunsfeld gleichermaßen betroffen, wie in den Protokollen der Sitzungen der Verwaltungsgremien verschiedentlich deutlich wird. So versuchte beispielsweise ein Mitglied der Genossenschaft am Vorgebirgspark sein eingezahltes Anteilsguthaben „abzuwohnen“ und so lange keine Miete zu bezahlen, bis es aufgebraucht wäre. Dies wurde durch den Vorstand nicht toleriert, um keinen Berufungsfall für andere in Not geratene Mitglieder zu schaffen. Als schließlich die Mietschuld des Mitgliedes auf 1.000 RM angewachsen war, beschloss der Vorstand, die monatliche Tilgung der Schuld in Höhe von 50 Reichsmark einzufordern, andernfalls wolle man zu drastischeren Maßnahmen wie einer Räumungsklage schreiten.

Insgesamt hatte die Genossenschaft mit hohen Mietausfällen und der Abwanderung von Mitgliedern zu kämpfen. Allein zwischen August und Oktober 1931 musste sie Mindereinnahmen von insgesamt 20.987 RM bei einer jährlichen Sollmiete von

342.923 RM hinnehmen. Auch erhöhte Rückzahlungen auf Darlehen und die Hauszinssteuerhypothesen sowie die erstmalige Erhebung von Grundsteuern auch auf unbebaute Grundstücke belasteten zunehmend die Finanzen der Genossenschaften seit Beginn der 1930er Jahre.

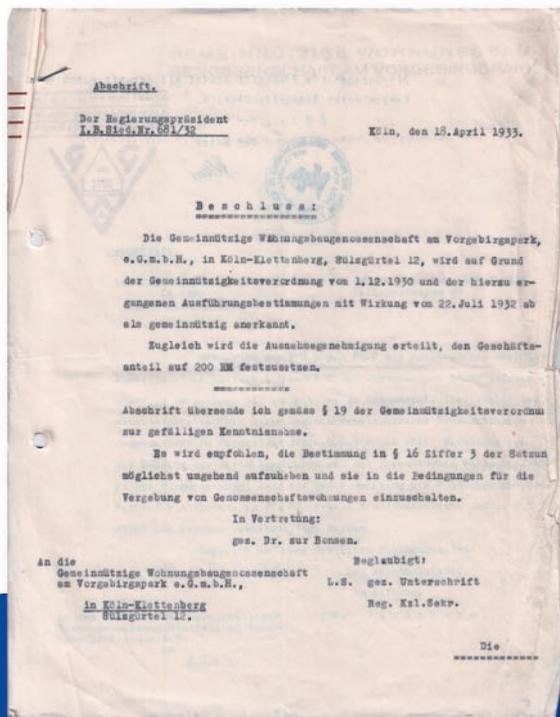
Im Gegensatz zur Genossenschaft am Vorgebirgspark ließ es die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld zu, dass in Ausnahmefällen zumindest eine Hälfte des von den Mitgliedern eingezahlten Baudarlehens „abgewohnt“ wurde. Trotzdem hatte es im Jahr 1932 dort einen regen Mieterwechsel gegeben, verbunden mit erhöhten Instandsetzungskosten und Leerständen, und die ohnehin prekäre wirtschaftliche Lage der Genossenschaft hatte sich verschlechtert. So musste der Vorstand der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld in seinen Erläuterungen zum Jahresbericht für das Jahr 1932 Folgendes feststellen: „Der Tiefstand des gesamten Wirtschaftslebens, der sich im Laufe des Berichtsjahres dauernd verschärfte, und die politische Un-



*Sülgürtel 48 bis 54,
fertiggestellt im Jahr
1927*

sicherheit des Jahres 1932 waren für die Entwicklung der Wohnungsunternehmen allgemein stark hinderlich. Es musste als besonders schmerzlich empfunden werden, dass alle Bemühungen um eine Verminderung der Zins- und Steuerlasten in dieser Zeit des stärksten Rückganges der Löhne und Gehälter zu keinem nennenswerten Erfolge führten. Wenn auch zum 1. Januar 1932 eine Ermäßigung der Nutzungsgebühren um 5 Prozent durchgeführt werden konnte, so ist sich die Genossenschaftsleitung bewusst, dass diese Maßnahme nicht ausreichte, um die Aufwendungen der Mitglieder für die Wohnung in ein gesundes Verhältnis zu ihrer gesunkenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu bringen.“

So endeten die „goldenen Jahre des sozialen Wohnungsbaus“ für die beiden Genossenschaften leider mit finanziellen Schwierigkeiten und das Jahr 1933 brachte weitere folgenschwere Veränderungen.



Mitteilung über die Anerkennung der
Gemeinnützigkeit für die Wohnungs-
genossenschaft am Vorgebirgspark,
18. April 1933

Die Genossenschaften zur Zeit des Nationalsozialismus

Die Gleichschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

Am 30. Januar 1933 wurde Adolf Hitler zum Reichskanzler ernannt und begann unverzüglich damit, in Deutschland eine totalitäre Diktatur zu errichten. Bis zum Sommer hatten sich die übrigen Parteien durch das sogenannte Ermächtigungsgesetz vom 24. März 1933 selbst entmachtet, die NSDAP hatte die vollständige Macht über die Politik, in der Folge auch über die Gesellschaftsordnung erlangt. Sofort begann die Verfolgung politisch Andersdenkender, wobei vor allem Mitglieder der sozialdemokratischen und kommunistischen Parteien sowie die ihnen nahestehenden Gewerkschaften zum Ziel von Repressionen wurden – und konsequenterweise auch viele Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Über die Parteizugehörigkeit und etwaige Verfolgungsmaßnahmen gegenüber Mitgliedern der Genossenschaften am Vorgebirgspark und Neu-Braunsfeld ist in diesem Zusammenhang allerdings nichts bekannt.

Wie alle anderen Organisationen – ob staatlich oder privat – waren auch die Baugenossenschaften dem Zwang zur Gleichschaltung nach nationalsozialistischen Maßstäben unterworfen. Formuliert wurden diese Maßstäbe und entsprechende Handlungsanweisungen in den „Richtlinien über die Gleichschaltung der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Revisionsverbände“, die auf den Beschluss des Gesamtvorstandes des Hauptverbandes deutscher Baugenossenschaften und -gesellschaften e.V. vom 24. April 1933 zurückgingen und den Genossenschaften im Mai vom Beauftragten des Preußischen Staatsministeriums für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, dem Geheimen Regierungsrat Dr. Glaß, zugestellt wurden.

Darin wurde verdeutlicht, dass die „gemeinnützigen Wohnungsunternehmen [...] die Träger einer auf soziale Ziele abgestellten Wohnungs- und Siedlungspolitik“ seien, jedoch „gleichzeitig Organe der Wirtschaft [...] und mittelbar Organe der öffentlichen Wohnungs- und Siedlungspolitik, deren sich die Regierungen des Reichs und der Länder zur Behebung der Wohnungsnot, Besserung der Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Volksgenossen und zur Erreichung ihrer sonstigen wohnungs- und siedlungspolitischen Ziele bedienen.“

Ideell war das „gute Wohnen“, dem sich die Baugenossenschaften und ihre Revisionsverbände verschrieben hatten, fortan nicht mehr Selbstzweck, sondern diente als Instrument für die „Bodenständigmachung des Volkes“ sowie zur Beförderung von Familiengründungen. Rein praktisch ging es vor allem um eine personelle Umstrukturierung, da die Genossenschaften den Nationalsozialisten per se durch ihre Nähe zur Arbeiterschaft, zu den Gewerkschaften, zur SPD und KPD verdächtig waren. Vor allem die Verwaltungsgremien sollten daher mit möglichst NS-linientreuem Personal besetzt werden. Für die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaften am Vorgebirgspark und Neu-Braunsfeld bedeutete dies, dass sie aufgefordert wurden, ihre Ämter vor einer schleunigst einzuberufenden Generalversammlung zur Verfügung zu stellen.

Für die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark waren zu diesem Zeitpunkt die Genossenschaftler Paul Leonhard Götz, Werner Peiner sowie die Herren Sommer, Bendick, Schäfer und Meyer zum größten Teil bereits seit der zweiten Hälfte der 1920er Jahre im Aufsichtsrat tätig. Den Vorstand bildeten Heinrich Wyland, Mathias Baedorf, Felix Grusemann und Wilhelm Erdelen.

Tatsächlich gab es nach den Neuwahlen auf der Generalversammlung am 15. Mai 1933 nur geringfügige personelle Veränderungen. Peiner verließ Köln aus beruflichen Gründen und stand deshalb nicht mehr für den Aufsichtsrat zur Verfügung, für ihn wurde Herr Baumschneider gewählt. Heinrich Wyland musste den Vorstand verlassen, ohne dass es einen Ersatz für ihn gab: Als Angehöriger des Baugewerbes – er besaß ein Unternehmen für Elektroarbeiten, mit dem er bereits verschiedentlich auch Aufträge für die Genossenschaft ausgeführt hatte – durfte er keine leitende Funktion mehr innehaben. Nachdem er 13 Jahre sehr aktiv an der Arbeit des Vorstandes mitgewirkt hatte, wollte man aber keinesfalls auf seine Expertise verzichten und ihn weiterhin in beratender Funktion an den Vorstandssitzungen beteiligen.

Auch die Verantwortlichen der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld folgten den Anweisungen, beriefen für den 20. Mai 1933 eine Generalversammlung ein und stellten ihre Ämter zur Verfügung. Wiedergewählt wurden für den Aufsichtsrat die Mitglieder Otto Peters, Karl Pless und Herr Welter, neu hinzugewählt wurden Johann Bensberg, Karl Tinnefeld und Oskar Möbius. Pless wechselte aber bereits kurz darauf in den Vorstand und wurde durch Jakob Stein ersetzt. Den Vorstand bildeten fortan die Genossen Paul Klein, Peter Graf und Karl Pless.

Noch im Mai 1933 verfasste der Vorstand der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld eine Stellungnahme zum Jahresbericht für 1932, in dem er seiner Hoffnung auf einen spürbaren Aufschwung unter den neuen Machhabern Ausdruck verlieh: „Je mehr und je eher es der von starkem Aufbauwillen beseelten neuen Regierung gelingt, alle opferbereiten Kräfte zusammen zu fassen, desto schneller wird es möglich sein, den so notwendigen Einklang zwischen Miete und Einkommen wiederherzustellen. Hierzu mitzuwirken, ist jedes Genossenschaftsmitglied berufen. Mehr noch als bisher muss sich jedes Mitglied darüber klar sein, dass der Schutz und die Schonung des Genossenschaftseigentums der Erhaltung des Volksvermögens und damit dem Wiederaufbau einer gesunden Wirtschaft in der national erwachten Volksgemeinschaft dient.“

Detaillierte Listen über die Zugehörigkeit zur NSDAP liegen für die Verwaltungsorgane der beiden Genossenschaften nicht vor. Es ist aber anzunehmen, dass die Hälfte oder mehr der Partei angehörten, da auch dies ein Kriterium für die Durchführung der Gleichschaltung der Baugenossenschaften war. Über die persönlichen Motive und die konkrete Betätigung in NS-Organisationen sollen hier keine Aussagen getroffen werden.

Genossenschaftsregister				
Nr.	Name und Adr.	Wohnort im Genossenschaftsgebiet	Art der Mitgliedschaft	Beitrag
1.	Genossenschaft Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld, Köln, Vorgebirgspark	PP.	PP.	PP.
14-16.				
17.				
18.				
19.				
20-21.				
22.				
23-24.				

Finanzamt Köln - Süd (Finanzamt) A 6079 * 02

Freiwillige Spende zur Förderung der nationalen Arbeit

Spendenschein

über 50,- RM

in Buchstaben: fünfzig

Neidmarf.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft am Vorgebirgspark in Köln

hat in Höhe des bezeichneten Betrages am 15. 8. 1933 eine freiwillige Spende zur Förderung der nationalen Arbeit geleistet.

Für die Verwendung des Spendenscheins gelten die Vorschriften des § 6 des Arbeitsförderungsgesetzes. Das Arbeitsförderungsgesetz ist auf der Rückseite abgedruckt.

Belegnummer: 44621 Köln, den 17. August 1933

[Signaturen]

Auszug aus dem Genossenschaftsregister für die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld, August 1936

Am 15. August 1933 spendete die Genossenschaft am Vorgebirgspark 50 RM zur „Förderung der nationalen Arbeit“

Festzuhalten ist, dass die Genossenschaften dem politischen und öffentlichen Druck unterlagen, sich den Gegebenheiten anzupassen und die Aktivitäten der NSDAP zu unterstützen. So trat die Genossenschaft am Vorgebirgspark beispielsweise dem Verein „Volksnothilfe“ bei, stellte der NS-Kriegsopferversorgung bis

zur Neuvermietung ein leerstehendes Ladenlokal kostenfrei zur Verfügung und spendete 50 Reichsmark an eine NS-Organisation, die die „nationale Arbeit“ fördern sollte. Auf Beschluss des Vorstandes trat die Genossenschaft im Dezember 1937 dem Reichsluftschutzbund bei.

Der Wohnungsmarkt und die NS-Baupolitik

Der Bevölkerungs- und Familienpolitik kam in der NS-Ideologie eine überaus große Bedeutung zu. Durch populäre Maßnahmen wie das „Ehstandsdarlehen“ sowie eine zielgerichtete Propaganda sollte die Gründung von Familien befördert werden. Die „ideale Frau“ kümmerte sich in dieser Vorstellung um den Haushalt und die Kinder. Die Familie bildete die „Keimzelle des Volksstaates“ und genoss hohes Ansehen. Entsprechend wichtig war es, Familien geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Doch in der NS-Wohnungsbaupolitik drifteten an diesem Punkt Wunsch und Wirklichkeit weit auseinander.

Am 16. Juni 1933 wurde zeitgleich mit einer Volkszählung die Erfassung von freien Wohnungen in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl ab 10.000 vorgenommen. Diese ergab gerade einmal 112.990 leerstehende beziehungsweise ungenutzte Wohnungen, auf das gesamte Reich gerechnet waren es etwa 170.000. Diese absolute Zahl entsprach einem Leerstand von durchschnittlich 1,04 Prozent. Von diesen stand tatsächlich auch nur etwa die Hälfte für Wohnungssuchende zur Verfügung, der Rest war entweder bereits neu vermietet oder wegen Baufälligkeit oder aus anderen Gründen unbewohnbar. Gleichzeitig waren im Sommer 1933 etwa 1,155 Millionen Haushalte in Deutschland nicht mit einer eigenen Unterkunft versorgt, in Großstädten wie Köln waren es bis zu 7 Prozent, für die Regionen Rheinland und Westfalen kann von bis zu 10 Prozent ausgegangen werden.

Nach der Machtübertragung auf die Nationalsozialisten und deren anschließende „Machtergreifung“ traten bald die ersten Verbesserungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ein. Zusätzlich zu vielen neuvermählten Paaren drängten auch Familien zurück auf den Wohnungsmarkt, die zuvor von Arbeitslosigkeit betroffen und ohne eigene Wohnung gewesen waren, sodass sich der Wohnungsmangel bis 1935/36 zunehmend stärker im ganzen Reich bemerkbar machte. 1939 wurde festgestellt, dass etwa 1,5 Millionen Haushalte ohne eine eigene Wohnung waren, dazu 900.000 Unterkünfte überfüllt, 400.000 baufällig.

Das Regime konnte die geforderten und dringend benötigten Wohnungen – die NS-Organisation „Deutsche Arbeitsfront“ etwa forderte den Neubau von rund 1,7 Millionen Wohnungen – nicht annähernd so schnell bauen, wie es nötig gewesen wäre. Stattdessen setzte man bei größeren Bauprojekten auf eine umfassende Propaganda durch inszenierte Richtfeste und den Einsatz der Presse, die nach außen das Bild einer hohen Produktivität präsentierte, das der problematischen Realität nicht entsprach. Die Machthaber waren überfordert – der eklatante Wohnungsmangel, welcher der Familienpropaganda gegenüberstand, bedrohte ihre Glaubwürdigkeit. Dennoch stand die Förderung der Bautätigkeit, die zu den Aufgaben des Reichsarbeitsministeriums zählte, auf der politischen Agenda nicht an erster Stelle.

Die 1930er Jahre und der Zweite Weltkrieg

Die 1933 geäußerte Hoffnung auf eine Verbesserung der finanziellen Verhältnisse schien sich für die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld tatsächlich zu erfüllen. Im Gegensatz zu den Vorjahren konnte sie ab 1935 wieder kleinere Gewinne erzielen, im ersten Kriegsjahr 1939 sogar etwas mehr als 3.000 RM. Ab dem 1. Oktober desselben Jahres konnte die Genossenschaft wieder selbst über ihre Mieteinnahmen verfügen. An eine Neubautätigkeit war jedoch nicht zu denken, man musste sich auf die Verwaltung des Bestandes beschränken.

Ganz ähnlich erging es auch der Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark, die sich ebenfalls in einer finanziell angespannten Lage befand. Durch rigorose Sparmaßnahmen und Verhandlungen mit der Stadt über die Aussetzung von Raten- und Steuerzahlungen gelang es Aufsichtsrat und Vorstand, die Genossenschaft über Wasser zu halten und durch die nächsten Jahre zu führen. Dennoch fehlte es im Hinblick auf mögliche Neubauprojekte nicht nur an Geld, sondern in zunehmendem Maße an Facharbeitern und Baumaterial. Dieses Problem betraf den gesamten Bausektor, dem durch den Auf- und Ausbau der Rüstungsindustrie die wichtigsten Ressourcen entzogen wurden. Die Wohnungsknappheit verschärfte sich.

Ein düsteres Kapitel in dieser ohnehin schweren Zeit stellt der Umgang der Genossenschaften mit ihren jüdischen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern dar. Unter dem NS-Regime wurde diese Bevölkerungsgruppe seit 1933 systematisch ausgegrenzt, diskriminiert, verfolgt und am Ende sogar verschleppt und ermordet. Die Diskriminierung erstreckte sich auf alle gesellschaftlichen Bereiche, so natürlich auch auf das Wohnen. Es waren ausgerechnet die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die hier eine traurige Vorreiterrolle übernahmen: Im August 1935 beschloss der Hauptverband der deutschen Bau-

genossenschaften, dass Juden nicht mehr Mitglieder einer Genossenschaft werden durften. Dieser Beschluss erstreckte sich zunächst nur auf neue Mitgliedschaften oder Mietverhältnisse, bildete aber die Grundlage für die Diskriminierung aller jüdischen Mitglieder.

Die Genossenschaft am Vorgebirgspark fasste im August des Jahres 1938 den Beschluss, ihren jüdischen Mieterinnen und Mietern zu kündigen. Im Protokoll einer Vorstandssitzung heißt es dazu: „Die Genossenschaft hat in der kritischen Zeit vor einigen Jahren auch einige, schon lange leerstehende, größere Wohnungen an Nichtarier abgegeben, um den enormen Mietausfall zu unterbinden. Heute sind diese Wohnungen wieder besser zu vermieten, und der Vorstand beabsichtigt, die Wohnungen aufzukündigen. [...] Da sich nach Ansicht des Verbandes [rheinischer Wohnungsunternehmen] auch Nichtarier auf das Mieterschutzgesetz berufen können, ist zurzeit eine Kündigung wirkungslos. Der Vorstand nimmt an, dass in allernächster Zeit gesetzliche Bestimmungen herauskommen, mit deren Hilfe es uns möglich wird, die Nichtarier aus unseren Wohnungen wieder zu entfernen. Natürlich wurde in den letzten Jahren nicht mehr an Juden vermietet, was auch für die Folge beachtet wird.“

Eine gesetzliche Grundlage für die Ausweisung jüdischer Mieterinnen und Mieter gab es bis dahin nicht; das Ende 1937 verabschiedete neue Mieterschutzgesetz enthielt auch keine derartigen Sonderbestimmungen. Die Genossenschaften mussten darauf jedoch ab November 1938 keine Rücksicht mehr nehmen: Die am 12. November 1938 erlassene „Verordnung zur Ausschaltung der Juden aus dem deutschen Wirtschaftsleben“ erklärte alle Mitgliedschaften von Juden in Genossenschaften ab dem 1. Januar 1939 für beendet, womit automatisch auch das Nutzungsrecht für die Wohnungen einer Baugenossenschaft erlosch. Die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark hatte sich bereits am 12. September dazu entschlossen, ihren jüdi-

schen Mitgliedern und Mietparteien zu kündigen, und ihnen eine Frist bis zum 31. Dezember gewährt, um ihre Wohnungen zu räumen. Es handelte sich mutmaßlich um acht Parteien, deren Schicksal leider ungeklärt bleiben muss. Beide Genossenschaften änderten ihre Satzungen zudem dahingehend, dass „Juden (§5 der ersten Verordnung zum Reichsbürgergesetz vom 14.11.1935 RGBI. I S. 1333) [...] die Mitgliedschaft nicht erwerben [können]“. Damit setzten sie die nationalsozialistische Ausgrenzungspolitik gegenüber der jüdischen Bevölkerung um. Diese Beschlüsse wurden nach dem Krieg wieder rückgängig gemacht.

Der Beginn des Zweiten Weltkrieges bedeutete nochmals einen tiefen Einschnitt in die Geschicke der Genossenschaften. Zwischen Mai 1940 und März 1945 trafen Köln 262 alliierte Bombenangriffe, die die Innenstadt, die Altstadt und die Neustadt in Schutt und Asche legten. Bei dem schwersten Angriff, dem „Peter-und-Paul-Angriff“ am 29. Juni 1943, kamen allein 4.377 Menschen ums Leben, die Zahl der Obdachlosen stieg auf über 200.000. Ein letzter schwerer Angriff erfolgte am 2. März 1945, nur wenige Tage, bevor amerikanische Truppen Köln erreichten. Neben der Sorge um im Feld stehende Angehörige belastete die Rationierung von Lebensmitteln, Kleidung und Brennmaterialien die Kölner Bevölkerung. Der Alltag war von Angstgefühlen und Mangelerscheinungen geprägt.

Die Lage der Kölner Juden nach Beginn des Zweiten Weltkrieges

Vor 1933 hatten in Köln zwischen 18.000 und 20.000 Juden gelebt, es war die größte Gemeinde des Rheinlandes gewesen. Sehr bald nach Hitlers Ernennung zum Reichskanzler, mit dem Boykott jüdischer Geschäfte, Arztpraxen und Anwaltskanzleien am 1. April 1933, setzte die antisemitische Diskriminierung und Verfolgung ein, deren Gewalt sich schrittweise steigerte und nach Beginn des Zweiten Weltkrieges in die systematische Verschleppung und Ermordung der europäischen Juden – den Holocaust – mündete.

In Köln hatte sich die Lage der rund 8.000 noch dort wohnhaften Juden nach den Novemberpogromen in der Nacht vom 9. auf den 10. November 1938 immer mehr zugespitzt. Im Mai des Jahres 1941 wurde den im Rechtsrheinischen lebenden Kölner Juden angeordnet, bis zum 1. Juni in sogenannte „Judenhäuser“ in der Alt- und Nordstadt, Ehrenfeld und Nippes zu ziehen, wo immer mehr Menschen unter schlechten hygienischen Bedingungen auf engstem Raum leben mussten. In Müngersdorf wurde ein Internierungslager eingerichtet, in dem Juden aus Köln und der Region vor ihrer Deportation in die Ghettos und Konzentrationslager in Osteuropa inhaftiert wurden. Der erste dieser Transporte fuhr am 22. Oktober 1941 aus Köln-Deutz ab, etwa 1.000 Menschen wurden in den Zug gepfercht. Bis zum Sommer 1942 wurden in mehreren solcher Deportationen fast alle Juden aus Köln und Umgebung verschleppt. Später, bis März 1945, wurden immer wieder auch kleinere Deportationen durchgeführt. Nur wenige hundert Jüdinnen und Juden aus der Region überlebten den nationalsozialistischen Terror.

Auch Akten mussten evakuiert werden

Am 13. Oktober 1944 erhielt die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark ein Schreiben vom Verband rheinischer Wohnungsunternehmen aus Düsseldorf. Zu diesem Zeitpunkt hatte sich die Kriegslage für Deutschland schon dramatisch zugespitzt, obwohl offiziell noch immer verkündet wurde, der „Endsieg“ sei in greifbarer Nähe. Doch spätestens seit der Landung der Alliierten in Frankreich am 6. Juni 1944 – dem „D-Day“ – mussten daran starke Zweifel gehegt werden. Im Zuge dieser Entwicklung und auch aufgrund der großen Gefahr, die von den Bombenangriffen auf die Großstädte ausging, wollten viele Institutionen ihre wichtigsten Unterlagen auf dem Land in geschützter Umgebung unterbringen – zu groß war die Angst, bedeutende Dokumente könnten durch die Feuer oder bei den Löscharbeiten in zerbombten Häusern unweiderbringlich zerstört werden.

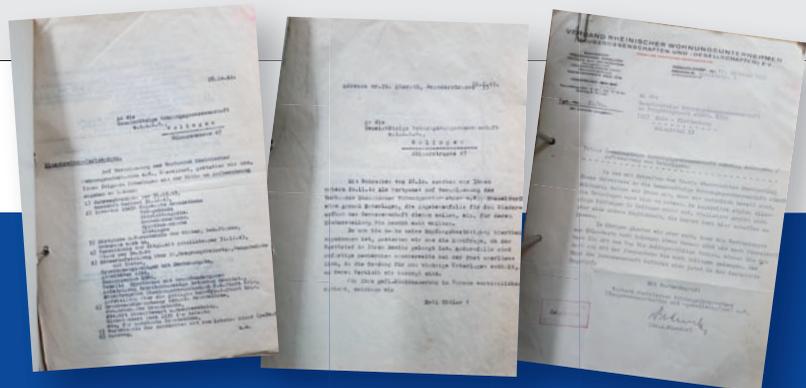
Der Verband rheinischer Wohnungsunternehmen hatte sich in dieser Angelegenheit an den Hauptverband in Berlin gewandt, der jedoch aufgrund begrenzter Kapazitäten in seinen eigenen Räumen nicht helfen konnte. Auch andere Prüfungsverbände hatten dazu keine Möglichkeit. In genossenschaftlicher Solidarität erklärte sich die Wohnungsgenossenschaft eGmbH Solingen bereit, „in ihrem Gefolgschaftsheim, das auf dem Pfaffenberg (mitten im Walde in den Wupperbergen) liegt, Pakete von Wohnungsunternehmen unterzubringen.“

Der Genossenschaft am Vorgebirgspark wurde geraten, ihre „wichtigsten Unterlagen [...], die gegebenenfalls

zur Rekonstruktion des vernichteten Rechnungswesens und der Hausverwaltung benötigt werden“, dorthin zu verschicken. Sie sammelte also ihren Jahresabschluss, die Inventur und den Geschäftsbericht für 1943, ein Verzeichnis der Mieterinnen und Mieter, Mitglieder sowie Verwaltungsmitglieder, eine Häuseraufstellung, Unterlagen über Grundstücke, Steuern, Hypotheken und Finanzen, die aktuellsten Kontoauszüge und einige weitere Dokumente und versandte alles am 20. November 1944 in das knapp 35 Kilometer entfernte Solingen. Daraufhin vergingen drei Monate in banger Sorge um diese wichtige Fracht, denn eine Empfangsbestätigung aus Solingen blieb aus. Auf Nachfrage bestätigte die dortige Genossenschaft aber am 10. März 1945 endlich den Erhalt der Sendung, der seinerzeit zumindest dem Verband bereits mitgeteilt worden sei. Man habe das Paket aus Köln zusammen mit den eigenen Unterlagen „an einen ziemlich sicheren Ort gebracht.“

Dort lagerten sie noch bis über das Kriegsende hinaus. Am 10. Oktober 1945 fragte die Genossenschaft am Vorgebirgspark an, ob die Solinger eine Möglichkeit hätten, das Paket an den Prüfverband nach Düsseldorf zu verschicken. Der gleichzeitig kontaktierte Prüfverband riet jedoch, da die Zugverbindung zwischen Köln und Düsseldorf nicht besonders gut sei, „mit dem Zug bis Solingen-Ohligs [zu] fahren [und] von dort aus mit der Straßenbahn bis nach Solingen“. Das Büro der Solinger Genossenschaft „befindet sich jetzt in der Gaststätte Wegerhof.“ So gelangte die Genossenschaft am Vorgebirgspark schließlich wieder an ihre Dokumente.

Dokumente zur „Evakuierung“ wichtiger Unterlagen nach Solingen, 1944/45



Auswirkungen des Zweiten Weltkrieges

Köln war von Luftangriffen und Zerstörung besonders betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im mittelalterlichen Bereich der Kölner Innenstadt im Jahr 1945 oberirdisch kein Haus mehr bewohnbar war. Insgesamt waren in Köln 176.600 Wohnungen zerstört worden, womit die Stadt hinter Berlin (556.500) und Hamburg (295.560) auf Platz drei der am stärksten in Mitleidenschaft gezogenen deutschen Städte lag.

Die Genossenschaften am Vorgebirgspark und Neu-Braunsfeld hatten persönliche Verluste hinnehmen müssen. Etliche ihrer Mitglieder waren als Soldaten gestorben oder dem Bombenkrieg zum Opfer gefallen. Stellvertretend soll hier auf das langjährige geschäftsführende Vorstandsmitglied der Genossenschaft am Vorgebirgspark, Mathias Baedorf, hingewiesen werden, der bei einem Luftangriff sein Leben verlor. Eine genaue Zahl der Todesopfer lässt sich allerdings nicht mehr ermitteln.

Der Grad der Zerstörung an den Bestandshäusern war auch bei den beiden Genossenschaften erheblich, kaum eine Wohnung war ohne Bombenschäden geblieben. Zudem war der bauliche Zustand der erhaltenen Häuser bedenklich: Da während des Krieges kaum Instandhaltungsmaßnahmen hatten durchgeführt werden können, bedurften vor allem die Dächer dringend einer gründlichen Wartung. Doch zunächst war an die Ausführung solcher Arbeiten nicht zu denken, da nach wie vor kaum Geld, kein Baumaterial und keine Facharbeiter zur Verfügung standen.

Gemessen an den totalen Zahlen war die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld etwas weniger stark betroffen als die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark. Von den 20 Häusern mit 71 Wohnungen,



Matthias Baedorf, Geschäftsführer seit 1924, starb im Zweiten Weltkrieg bei einem Bombenangriff



Heinrich Erping, seit 1924 bei der Genossenschaft angestellt, Baedorfs Nachfolger und bis zu seinem Tod 1958 Geschäftsführer



Im Sülzgürtel 12 richtete die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark 1927 ihre erste Geschäftsstelle ein

die die Genossenschaft Neu-Braunsfeld besaß, war nur das Haus in der Zülpicher Straße 338 durch einen Fliegerangriff im Jahr 1944 komplett zerstört worden. Ihr verblieben also bei Kriegsende noch 19 Häuser mit 69 Wohnungen, die jedoch sämtlich Bombenschäden aufwiesen. So war auch in der Gemünder Straße 1 pro Wohnung ein Raum unbewohnbar und in der Zülpicher Straße 363 der obere Teil des Hauses durch eine Brandbombe stark beschädigt worden. Im Jahr 1945 hatte die Genossenschaft etwa 75 Mitglieder.

Bis zur vorläufigen Beendigung der Bautätigkeit im Jahr 1931 hatte die Genossenschaft am Vorgebirgspark 52 Häuser mit 342 Wohnungen, 1.346 Räumen und 78 Mansarden erbaut. Von diesen war im Krieg kein Objekt ohne zum Teil erhebliche Beschädigungen geblieben, acht Häuser mit 53 Wohnungen waren vollkommen zerstört worden. Es handelte sich dabei sämtlich um Häuser in der Vorgebirgstraße mit den Nummern 197, 199, 203, die rechte Hausseite der 201, die

221, die linke Hausseite der 223, die 231 sowie die Nummer 241. Zudem gab es etliche Häuser, die erheblich teilzerstört waren: die Häuser Vorgebirgstraße 209 und 235, die Breibergstraße 13/15, das Haus Ecke Euskirchener Straße 52/Mommsenstraße 1, die Euskirchener Straße 54/56 und der Sülzgürtel 48. Keine der Wohnungen der Genossenschaft war unbeschädigt geblieben. Glücklicherweise war aber das Haus Sülzgürtel 12, in dem sich die Geschäftsstelle befand, nicht völlig zerstört worden. Die Mitgliederzahl der Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark lag zu dieser Zeit bei etwa 360.

In einigen Häusern der Genossenschaft am Vorgebirgspark am Klettenberggürtel, Sülzgürtel und in der Euskirchener Straße wurden englische Truppen einquartiert. Die Infrastruktur war zunächst so in Mitleidenschaft genommen, dass elektrischer Strom, Gas- und Wasserleitungen nicht funktionierten; das Wasser für den täglichen Bedarf musste aus öffentlichen Pumpen bezogen werden.





Die zerstörten Häuser Euskirchener Straße 52/ Mommsenstraße 1, unten rechts im Bild das Mommsenbad

◀ *Nur die Fassade stand noch: das Haus Vorgebirgstraße 241, das ab 1952 wieder aufgebaut wurde*

Das Haus Gemünder Straße 1 nach der im Jahr 2015 erfolgten Sanierung ▶



Die Genossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland

Schwieriger Neubeginn: Mai 1945 bis Juni 1948

Die Kampfhandlungen in und um Köln endeten am 6. März 1945 mit dem Einmarsch der amerikanischen Truppen auf dem linksrheinischen Gebiet. Am 8. Mai 1945 endete der Zweite Weltkrieg in Europa mit der bedingungslosen Kapitulation Deutschlands. In der Folge wurde das Land unter den alliierten Siegermächten Großbritannien, Vereinigte Staaten, Russland und Frankreich aufgeteilt, Köln und das ganze heutige Nordrhein-Westfalen lagen ab dem 21. Juni 1945 im britischen Sektor.

Bereits während des Krieges hatten die Mitglieder beider Genossenschaften bewiesen, dass sie bereit waren, alle ihre Kräfte zur Verfügung zu stellen: Sie

hatten in tätiger Selbsthilfe Löscharbeiten durchgeführt, grobe Bombenschäden auf den Grundstücken und an den Häusern beseitigt und auf diese Weise viele Wohnungen vor der Unbewohnbarkeit und sich selbst vor der Obdachlosigkeit bewahrt. Auf dieses Engagement blieben die Genossenschaften auch in den nächsten Jahren dringend angewiesen, da für umfangreiche Wiederaufbauarbeiten weder Facharbeiter noch Baumaterial in ausreichendem Maße und zu vernünftigen Preisen vorhanden waren.

In der Verwaltung der Genossenschaft am Vorgebirgspark ergaben sich nach Kriegsende nur wenige personelle Veränderungen. Sowohl Herbert Murmann als auch Heinrich Erping verblieben im Vorstand, wo sie bis 1971 beziehungsweise 1958 wirkten. Im Jahr 1946, auf der ersten Mitgliederversammlung nach

Köln nach dem Kriegsende 1945

Köln glich nach Ende des Krieges einer Trümmerlandschaft: Knapp drei Viertel aller Wohnungen und fast die komplette Innenstadt waren zerstört worden, nur der Dom ragte wie unversehrt aus diesen Ruinen. Zugleich war die Stadt entvölkert. Bei einer Registrierung durch die amerikanische Besatzungsmacht am 7. April 1945 wurden im linksrheinischen Gebiet knapp 45.000, im rechtsrheinischen Teil der Stadt Anfang Mai rund 62.000 Bewohnerinnen und Bewohner gezählt; dies entsprach etwa 8 Prozent der ursprünglichen Bevölkerung. Viele Menschen hatten durch den Krieg ihr Leben verloren, aber ein großer Teil war auch vor den Bomben aufs Land geflohen. Letztere kehrten in großer Zahl bereits kurze Zeit später zurück – bis zu

1.000 Menschen pro Tag. Im Dezember lebten bereits wieder 447.000 Menschen in Köln. In der Stadt herrschte allerdings großer Mangel, vor allem Lebensmittel waren knapp. Statt der notwendigen 2.400 Kalorien pro Tag konnten zum Teil nur weniger als 800 Kalorien durch die öffentlichen Zuteilungen erreicht werden. Auf den freien Flächen und Balkonen wurde Gemüse angepflanzt und in den Wohnungen wurden Tiere gehalten, um sich in einem geringen Maß selbst versorgen zu können. Auch der Schwarzmarkt blühte. Dieser Zustand hielt mehrere Jahre an, es kam deshalb wiederholt zu Hungersnöten und Hungerstreiks. Erst die Währungsreform am 20. Juni 1948 führte dazu, dass in den Geschäften alle Waren wieder zu gemäßigteren Preisen erhältlich waren.



Der Architekt Wlady Förster mit einem Polier auf der Baustelle Vorgebirgstraße 199

dem Krieg, wurde Jacob Syré in den Vorstand gewählt, wo er bis 1961 blieb. Im Aufsichtsrat war die Kontinuität sogar noch größer. Fast alle Mitglieder – Theo Brands, Dr. Philipps, Wlady Förster und Alfred Korbacher – gehörten ihm bereits vor Beginn des Zweiten Weltkrieges an, Johann Winkelhaus war 1944 hinzugewählt worden. Im Jahr 1946 kamen Theodor Grotehorst und Paul Kwiatkowski, 1947 Leo Leinesser hinzu. Unter der Aufsicht des Architekten Wlady

Infolge der massenhaften Bombardierungen herrschte größte Wohnungsnot. Ausgebombte, in Köln verbliebene Menschen ergriffen eigenmächtig Besitz von leerstehenden, intakten Wohnungen, während die zurückkehrenden Altmietler und Eigentümer ihre entsprechenden Rechte verloren. Hausrat wurde aus den Trümmern zusammengestellt. Daneben gab es eine Vielzahl an Notunterkünften in Kellern, Garagen und Baracken.

Auch ein politischer Neuanfang musste gewagt werden. Am 7. März 1945 bezog die amerikanische Militärregierung ihren Sitz in einem Bürogebäude am Kaiser-Wilhelm-Ring 2 und begann sogleich, eine Verwaltung und die städtische Infrastruktur aufzubauen. Am 4. Mai übertrug sie Konrad Adenauer das Amt des Oberbürgermeisters, der jedoch vor allem die Aufgabe hatte, am



Im Jahr 1949 feierte Heinrich Erping das 25jährige Jubiläum seiner Tätigkeit für die Genossenschaft am Vorgebirgspark

Unten: Anteilschein von Herbert Murmann, Nr. 180 in der Mitgliederliste, 1. Oktober 1926



Wiederaufbau der Stadt und der Versorgung der Bevölkerung mitzuwirken. Eine dezidiert politische Tätigkeit war ihm unter den Besatzern untersagt. Wegen Konflikten mit der britischen Besatzungsmacht wurde Adenauer am 6. Oktober 1945 aus diesem Amt entlassen und betätigte sich fortan am Aufbau der CDU. Sein Nachfolger war Hermann Pünder. Die ersten Wahlen der Stadtverordneten nach dem Krieg fanden am 13. Oktober 1946 statt, sie bestätigten Pünder in seinem Amt. Bei diesen Wahlen erhielt die CDU 53, die SPD 35 Prozent der Stimmen. Die CDU konnte sich jedoch nicht lange behaupten: Von den Kommunalwahlen im Jahr 1956 bis 1999 war die SPD die bestimmende stärkste Partei.

Förster begann auch der Wiederaufbau der Genossenschaftshäuser. Der zuvor für die Bauprojekte der Genossenschaft zuständig gewesene Ernst Scheidt blieb nach dem Krieg zunächst verschollen. Er schien zwar keine Projekte für die Genossenschaft mehr auszuführen, blieb aber Mitglied bis zu seinem Tod am 14. April 1961.

In den Gremien der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld sah es ganz ähnlich aus wie bei der Genossenschaft am Vorgebirgspark. Am 21. Dezember 1947 fand ihre erste Generalversammlung nach dem Krieg statt, in der ein neuer Aufsichtsrat gewählt wurde, da die Amtsperioden aller Mitglieder abgelaufen waren. Der Aufsichtsrat hatte aus den Genossen Johann Bensberg, Karl Tinnefeld und Wilhelm Franke bestanden, der Vorstand aus den Herren Peters, Hennig und

Graf. Auf der Generalversammlung wurde der Aufsichtsrat wieder erweitert und neu beziehungsweise wiedergewählt. Fortan bestand er aus den Genossen Franke, Tinnefeld, Knott, Hans Duchow, Paul Pritz und Otto Hennig. Letzterer war aus beruflichen Gründen vom Vorstand in den Aufsichtsrat gewechselt. Der Vorstand wurde daraufhin durch Karl Hillen ergänzt. An dieser Generalversammlung, auf der auch der diskriminierende Passus gestrichen wurde, dass Juden nicht Mitglied der Genossenschaft sein dürften, nahmen nur 19 Mitglieder teil.

Dies lässt sich sicherlich darauf zurückführen, dass insgesamt in Köln noch kaum Wohnungen wiederaufgebaut worden waren und die Lebenssituation der Menschen an allen Ecken und Enden von existenziellen Sorgen und Nöten geprägt war. Die Nachkriegszeit

Finanzierungsbeihilfen zum Wiederaufbau

Bereits vor Kriegsende, aber auch in den folgenden Monaten und Jahren kamen zahlreiche Flüchtlinge aus den ehemals deutschen Gebieten in Polen sowie aus der sowjetischen Besatzungszone nach Westdeutschland. Auch diese mussten untergebracht werden, was angesichts der problematischen Lage auf dem Wohnungsmarkt kein leichtes Unterfangen war. Um Anreize zu schaffen, schnell guten Wohnraum herzustellen, wurden vom Sozialministerium, dem Ministerium für Wiederaufbau und dem Finanzministerium Zuschüsse für den Wiederaufbau solcher Wohnungen gewährt, die an Geflüchtete vermietet wurden. Pro Wohnraum konnten auf Antrag bis zu 500 DM gewährt werden.

Kostenzuschüsse in Form von Darlehen zu besonders günstigen Konditionen gab es auch für die Unterbringung von Facharbeitern in Genossenschaftswohnungen. Im Jahr 1949 stellte die Landesregierung Gelder für aus Schleswig-Holstein umgesiedelte Facharbeiter zur Verfügung: Für die Wiederherstellung oder den Bau

einer Wohnung für einen Facharbeiter mit Familie konnten bis zu 3.000 DM, für die Bereitstellung einer renovierten Wohnung für einen Alleinstehenden bis zu 500 DM gezahlt werden.

Die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark hatte zu diesem Zweck bereits Anfang 1949 Gespräche mit einem umgesiedelten Facharbeiter geführt, dem sie im wiederaufzubauenden Haus Vorgebirgstraße 235 eine von vier Wohnungen zur Verfügung stellen wollte. Da sie jedoch bereits aus einer Übergangsbeihilfe Mittel für die Instandsetzung von acht weiteren Wohnungen erhalten hatte, war ungewiss, ob weitere Gelder aus diesem Topf bewilligt würden. Die Genossenschaft bat den Verband rheinischer Wohnungsunternehmen um Unterstützung bei ihrem Antrag, denn „wir können jedoch den umgesiedelten Facharbeiter nur unterbringen, wenn wir gleichzeitig das ganze Objekt herrichten können. Es liegt uns nun sehr daran, diesen Umsiedler bei uns aufzunehmen, einmal um dem Mann für dauernd eine Bleibe zu schaffen, und andererseits auch, weil wir glauben, einen sehr befähigten und würdigen Reflektanten gefunden zu haben.“

in Deutschland war vor Gründung der Bundesrepublik und Umstellung der Währung auf die Deutsche Mark von erheblichem Mangel, politischer Unsicherheit und einem bitteren Kampf ums Überleben geprägt. So gelang es auch den Genossenschaften vor dem Sommer 1948 kaum, Wohnungen in nennenswerter Zahl wieder aufzubauen.

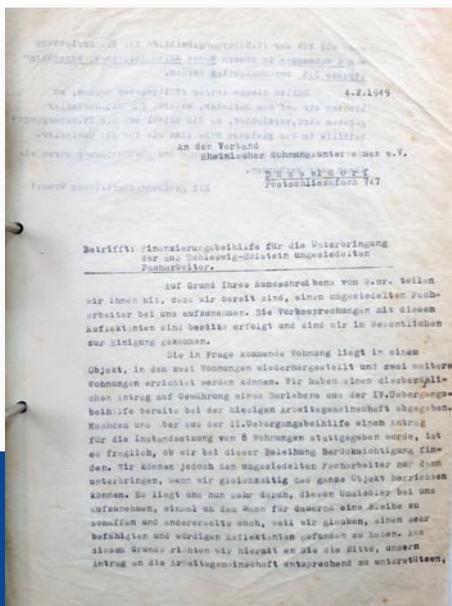
Der Vorstand der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld musste 1946 feststellen: „Die Handwerker, insbesondere Dachdecker, lehnen entweder infolge angeblicher Arbeitsüberhäufung die Übernahme der Arbeiten ab oder man wird von Woche zu Woche und von Monat zu Monat vertröstet. Ausschlaggebend ist heute die Zahlung von Schwarzmarktpreisen in Verbindung mit Lieferung von Lebensmitteln und ähnlich begehrten Artikeln an die betreffenden Handwerker. Mit den Materialien verhält es sich ebenso.“

Dass sich die Situation auch im folgenden zweiten Nachkriegsjahr noch nicht gebessert hatte, belegt eine Feststellung des Vorstandes der Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark in einer Stellungnahme zum Jahresabschluss für 1947: „Auch das Jahr 1947 erfüllte nicht die kleinsten Hoffnungen für die Gestaltung des Wiederaufbaus. Die im Herbst zaghaft anlau-



Die Zülpicher Straße 338 bis 342 nach der Sanierung im Jahr 2015

fenden Zuteilungen an Baustoffen kamen in dem strengen Winter [1946/47] völlig zum Stillstand und lebten auch im Frühjahr nicht mehr auf. Der strenge Frost fügte den vorhandenen [Baustoffen] weitere empfindliche Mängel zu. So kam es denn, dass durch die mangelhaft oder gar nicht verglasten Keller und Treppenhäuser sowie undichte Dächer die sanitären Installationseinrichtungen stark in Mitleidenschaft gezogen wurden und die Wiederherstellung erhebliche Kosten verursachte. Arbeitskräfte und Material waren zu Normalpreisen fast gar nicht mehr zu beschaffen, oder aber es mussten Sonderleistungen aufgebracht werden. Obschon alle Kosten das Leistungsvermögen der Genossenschaft weit überschritten, entschloss sich die Verwaltung, um den weiteren Verfall durch Witterungseinflüsse zu unterbinden, die Dachschäden der teilgeschädigten Objekte auszumerzen und die dringenden Ausbesserungen für die Dichtmachung von Wohnungen vorzunehmen. [...] Von beiden Seiten [Genossenschaft und Mitglieder] wurden Opfer gebracht, aber der nachhaltige Erfolg war, dass die Mietausfälle sich wesentlich verringerten. Trotz allem bleiben die durchgeführten Maßnahmen nur Stückwerk. Planvolle Wiederherstellung kann erst erfolgen, wenn stabile Geldverhältnisse und Preise wieder Geltung erhalten.“



Für die Vermietung an Facharbeiter konnten besondere Zuschüsse für den Wiederaufbau beantragt werden, Februar 1946

Währungsreform und Wiederaufbau

Die Umstellung von der Reichsmark auf die Deutsche Mark am 20. Juni 1948 bedeutete für Westdeutschland quasi über Nacht einen enormen Aufschwung: Plötzlich waren die Schaufenster wieder voller Waren, die die Verkäufer zuvor zu horrenden Preisen nur „unter der Ladentheke“ oder auf dem Schwarzmarkt verkauft hatten. Alles war wieder auf dem freien Markt und zu erträglichen Preisen erhältlich. Mit der Währungsreform begann das Wirtschaftswunder in der Bundesrepublik – und für die Genossenschaften am Vorgebirgspark und Neu-Braunsfeld nach langen Jahren der Provisorien der erfolgreiche Wiederaufbau ihrer Häuser.

Im Frühsommer des Jahres 1948 erzielte die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld erste größere Fortschritte im Wiederaufbau ihrer Wohnungen. Ein Handwerker hatte zugesagt, die dringend notwendige Ausbesserung der Dächer verschiedener Häuser vorzunehmen; bereits seit September 1947 verfügte die Genossenschaft über 1.600 Dachziegel, die sie noch nicht hatte verbauen können. Dass diese Angelegenheit in den Protokollen des Vorstandes wiederholt und eindringlich besprochen wurde, illustriert, wie prekär die Lage im Bausektor zu dieser Zeit war. Die Zusage des Handwerkers stellte vor



diesem Hintergrund einen echten Erfolg dar. Im Mai 1948 erhielt die Genossenschaft außerdem die Genehmigung, die zerstörte Zimmerflucht in der Gemünder Straße 1 neu aufzubauen, die ab Februar 1950 wieder durch die Mieter der jeweiligen Wohnungen genutzt werden konnte.

Das Jahr 1949 brachte weitere deutliche Fortschritte. Mit bescheidenen Mitteln, vor allem durch die tätige Selbsthilfe der Mitglieder, gelang es, das Grundstück in der Zülpicher Straße 338 vollständig zu enttrümmern. Für rund 40.000 DM wurde schließlich ein neues Haus gebaut, das im Oktober 1953 bezogen werden konnte. Auch die restlichen Schäden wurden nach und nach beseitigt. Diese Wiederaufbauarbeiten strapazierten die Finanzen der Genossenschaft zwar stark, trotzdem konnte die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld in der ersten Hälfte der 1950er Jahre nach nunmehr 25 Jahren ihre Neubautätigkeit wieder aufnehmen. Leider gestalteten sich dabei zunächst sowohl der Kauf eines attraktiven Grundstücks als auch die Finanzierung des Neubaus schwierig. Dabei spielte die am 8. Januar 1921 gegründete Heimstätten-Baugenossenschaft „Grundstein“, die heute unter dem Namen Gemeinnützige Baugenossenschaft „Grundstein“ eG firmiert, eine zentrale Rolle. Diese hatte sich bereits im Jahr 1941 als Käuferin für dasselbe, an die Zülpicher Straße 362 angrenzende Grundstück beworben und entsprechende Baupläne eingereicht. Diese Bemühungen hatten aber während des Krieges nicht gefruchtet. 1952 konnte diesbezüglich eine Einigung zugunsten der Neu-Braunsfelder erzielt werden. Nachdem sie im Anschluss die Finanzierung gesichert hatte, musste die kleine Genossenschaft feststellen, dass ihren Mitgliedern die nötige Erfahrung in Bauangelegenheiten fehlte. Hier half die Heimstätten-Baugenossenschaft „Grundstein“ und übernahm die Durchführung des Bauprojektes. Am 25. August 1954 konnte in der Raumerstraße 15, so die Adresse des neuen Hauses, Richtfest gefeiert werden. Am 1. April 1955 zogen die glücklichen Familien ein.

Der Wiederaufbau der zerstörten Häuser und Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark gestaltete sich noch weitaus umfangreicher. Vom Kriegsende bis zur Währungsumstellung 1948 hatte die



Linke Seite: Die wiederaufgebauten Häuser Vorgebirgstraße 195 und 197, ursprünglich gebaut im Jahr 1920/21 als erste Häuser der Genossenschaft

Rechts: Die Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand im Jahr 1950

Unten: Das Gebäude Euskirchener Straße 52 und Mommsenstraße 1 im Wiederaufbau

Genossenschaft bereits rund 220.000 RM für Enttrümmerungs- und erste Wiederaufbauarbeiten ausgegeben – eine beachtliche Summe, bedenkt man die Tatsache, dass eine vollständige Wiederherstellung der Liquidität nach den schwierigen 1930er Jahren erst im Jahr 1943 erreicht worden war. Erleichternd war natürlich, dass von dieser Summe seitens der Stadt Köln, des Wiederaufbauministeriums und nach Paragraf 20 der Kriegsschäden-Verordnung fast 216.000 RM erstattet wurden. Durch diese Aufbauarbeiten konnten die hohen kriegsbedingten Mietausfälle ganz erheblich reduziert werden.

Im Zuge der Währungsreform erfolgten noch weitere Veränderungen. In der Generalversammlung am 29. September 1949 wurde beschlossen, den Namen der Genossenschaft in „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eGmbH“ zu ändern sowie mit Wirkung vom 23. Dezember 1950 einige Änderungen an der Satzung vorzunehmen. So wurde die Höhe eines Geschäftsanteils sowie der Haftsumme auf 400 DM festgelegt, ein Mitglied konnte höchstens 30 Anteile erwerben.

Am 31. Dezember 1950 verfügte die Genossenschaft bereits wieder über 47 Häuser mit 329 Wohnungen, was den langsamen, aber stetigen Aufbau belegt. Innerhalb der folgenden zwei Jahre wurden etliche Wohnungen, einzelne Räume sowie die total zerstörten Häuser Vorgebirgstraße 199 und 203 wiederaufgebaut. Bis zum 30. September 1953 konnte zudem der Wiederaufbau der Häuser Breibergstraße 13 und Mommsenstraße 1/ Euskirchener Straße 54 begonnen werden, die im Februar und Mai 1954 bezugsfertig waren. Einen Hinweis auf den Beginn des „Wirtschaftswunders“ in der Bundesrepublik gab von nun an auch der Bau von Garagen, da sich immer mehr Menschen ein eigenes

Auto leisten konnten. Die Genossenschaft am Vorgebirgspark errichtete in den frühen 1950er Jahren die ersten neun Garagen aus eigenen Mitteln. Für den Wiederaufbau der Häuser und Wohnungen standen Darlehen und Hypotheken der Stadt Köln zur Verfügung, die Klärung des Lastenausgleichs dauerte aber an. Im Jahr 1957 konnte die Genossenschaft bereits wieder auf einen Hausbestand von 52 verweisen und über 405 Wohnungen, sieben gewerbliche Flächen, eine Werkstatt und neun Garagen verfügen. Damit überstieg der Bestand an Wohnungen sogar den der Vorkriegszeit und die Genossenschaft am Vorgebirgspark konnte zu einer wirklichen Neubautätigkeit schreiten.

Kurz vor den anstehenden Jubiläen zum 40-jährigen Bestehen und in einer aufblühenden Volkswirtschaft konnte man stolz auf überwundene Härten und gemeinsam Erreichtes zurückblicken und gemeinsam zuversichtlich in das neue Jahrzehnt gehen.



Die frühen 1960er Jahre

Jubiläum und Neubautätigkeit

Nach der Inflation, den Restriktionen durch das NS-Regime, dem Zweiten Weltkrieg und der schwierigen ersten Zeit danach war es für die Mitglieder beider Genossenschaften ein Grund zu feiern, dass man sich seit 40 Jahren füreinander engagierte und all die schönen und schweren Zeiten miteinander hatte gestalten und bewältigen können. So sollten die Tage – der 7. Juli 1960 sowie der 15. August 1961 – natürlich nicht sang- und klanglos vorübergehen, sondern gebührend gewürdigt werden. Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark erstellte zu diesem Zweck eine kleine Festschrift, die alle Höhen und Tiefen rekapitulierte und die besonders tätigen Mitglieder ehrte. Sie stellt bis heute ein wertvolles Dokument zur Geschichte der Genossenschaft dar. Am Schluss der Jubiläumsschrift findet sich ein Satz, der auf die Motivation der Genossinnen und Genossen in den vergangenen Jahren und für die Zukunft verweist, und wohl bis in die heutige Zeit Gültigkeit hat: „Schau immer voran und nie zurück, nach 40 Jahren nur wende den

Blick und prüfe das Geschick: Ein wenig Erfolg ist Glück für's Leben, ist das Trittbrett, das wir den Jungen geben, die an dem Netz des Lebens weiterweben.“

Für die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld mochte es ein besonderer Erfolg ihres Jubeljahres gewesen sein, als das geschäftsführende Vorstandsmitglied Peter Graf verkünden konnte, dass nunmehr alle Vorkriegshypotheken auf den Hausbestand abgelöst seien. Nur ein Jahr später entschloss sich der 78-jährige Graf, nach 31 Jahren sein Amt niederzulegen. Als Anerkennung seines langjährigen Engagements erhielt er aus einem 1959 geschaffenen Fonds fortan eine Zusatzrente, die ihm den Lebensabend erleichtern und verschönern sollte. Auch dies zeigt, dass genossenschaftliches Denken in alle Lebensbereiche hineinwirkt und belohnt wird.

Im 40. Jahr ihres Bestehens und nach Abschluss der Wiederaufbauarbeiten nahm die Genossenschaft am Vorgebirgspark ihre Neubautätigkeit wieder auf. Zunächst wurden zwei Wohngebäude in der Euskirchner Straße 66/68 und in der Mommsenstraße 3 mit 20



*Von der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld,
von links nach rechts:
Herr Ollig, Karl Hillen, Geschäftsführer Peter Graf*



Die Belegschaft im Jahr 1959

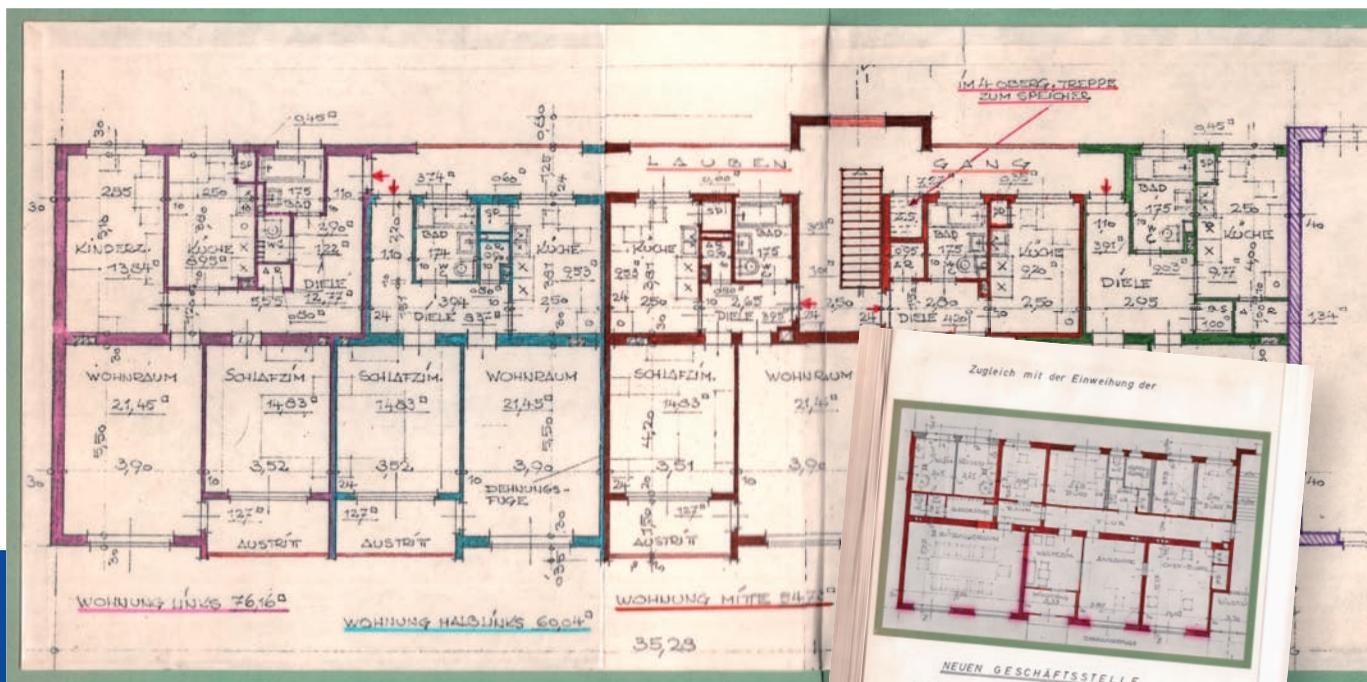
*Garagen im Innenhof der Hausanlage
Breibergstraße/ Klettenberg*



beziehungsweise 15 Wohnungen geplant. Auf dem Gelände der Mommsenstraße wurde auch der Bau von sechs Garagen vorgesehen, die für den Bauplan der Genossenschaft immer wichtiger wurden. In der Euskirchener Straße 66 wurde auch die neue Geschäftsstelle eingerichtet, die im Mai 1961 eingeweiht werden konnte und bis heute dort zu finden ist. Die Wohnungen in diesem Gebäude waren bereits im Vormonat bezogen worden. Weiterhin wurden in den kommenden Jahren mehrere Häuser in der Schwalbacher Straße gebaut.

In ihrem letzten Geschäftsjahr vor der Verschmelzung hatte die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark

504 Mitglieder, die zusammen 649 Geschäftsanteile gezeichnet hatten. Außerdem besaß sie 56 Häuser, 457 Wohnungen, neun gewerbliche Flächen und 76 Garagen, von denen seit der Währungsumstellung neun Häuser mit 105 Wohnungen, eine gewerbliche Fläche und alle Garagen gebaut worden waren, die damit zum Neubaubestand zählten. Zudem befand sich ein Großprojekt in der Schwalbacher Straße, das allein zwölf Häuser umfassen sollte, zu dieser Zeit in Planung.



Grundriss für das Haus Euskirchener Straße 66, fertiggestellt im Jahr 1961

Grundriss für die Geschäftsstelle in der Euskirchenerstraße 66, bezogen im Mai 1961

Die Verschmelzung im Jahr 1963

Die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld hatte im Jahr 1963 88 Mitglieder, die auch 88 Geschäftsanteile hielten. In ihrem Besitz befanden sich 21 Häuser, 84 Wohnungen, ein Ladenlokal und drei Garagen. Nach dem angekündigten Rücktritt von Peter Graf im September des Vorjahres hegten die Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand Zweifel, ob sich ein geeigneter Nachfolger für ihn finden ließe. Die Ressourcen der Genossenschaft erlaubten es nicht, eine Vollzeitkraft zu bezahlen, für eine ehrenamtliche Tätigkeit war das Aufgabengebiet des geschäftsführenden Vorstandsmitglieds wiederum zu umfangreich geworden. Zudem hatte die Abwicklung des letzten Bauprojektes gezeigt, dass die Neu-Braunsfelder allmählich an ihre finanziellen und organisatorischen Grenzen stießen.

Aus diesem Grund trafen sich noch vor dem Rücktritt Graf selbst und Hans Duchow, Vorsitzender des Aufsichtsrates, mit dem Vorstand der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark, um über die Möglichkeit einer Verschmelzung zu verhandeln. Deren geschäftsführendes Vorstandsmitglied war zu diesem Zeitpunkt seit gut fünf Jahren Paul Deckert. Tatsächlich lag eine Verschmelzung im wirtschaftlichen Interesse beider Genossenschaften, da durch den Beitritt der Mitglieder der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld natürlich auch das Eigenkapital der Genossenschaft am Vorgebirgspark sowie der Wohnungsbestand gestärkt würden. Auch der Verband rheinischer Wohnungsunternehmen als Prüfverband hatte keinerlei Einwände.

So galt es nun, auch die Mitglieder von den Vorteilen einer Verschmelzung zu überzeugen, denn Aufsichtsrat und Vorstand konnten einen derart folgenreichen Schritt natürlich nur mit der Einwilligung und Unterstützung durch ihre Genossinnen und Genossen vollziehen. Für den 12. Oktober 1962 wurde daher eine außerordentliche Generalversammlung der Mitglieder der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld einberufen.

Auf dieser Mitgliederversammlung trugen Aufsichtsrat und Vorstand den 53 Anwesenden (von 88 Mitgliedern) Plan und Vertragsentwurf zur Verschmelzung vor. Als



*Der Vorstand der Genossenschaft am Vorgebirgspark:
Paul Deckert, Herbert Murmann, Jacob Syré, vor 1961*

Argumente führten sie die unklare Nachfolge von Peter Graf sowie 16.000 m² Bauland an, das sich im Besitz der Genossenschaft am Vorgebirgspark befand. Die Idee des möglichen gemeinsamen Wachstums überzeugte die Mehrheit der Anwesenden davon, sich für die Fortführung der Verschmelzungsverhandlungen auszusprechen. Doch als auf der nächsten Mitgliederversammlung am 3. Dezember 1962 über den Entwurf des Verschmelzungsvertrages und seine Bedingungen abgestimmt werden sollte, schien sich das Blatt gewendet zu haben. Lediglich 22 der 46 Anwesenden stimmten noch für den Vertrag, sodass der vorliegende Entwurf scheiterte. Von diesem Ergebnis ließen sich die Verwaltungsorgane jedoch nicht entmutigen und ließen auf einer nächsten Mitgliederversammlung am 17. April 1963 erneut abstimmen. Aufsichtsratsmitglied Peter-Josef Winggen, der sich im Vorjahr noch skeptisch geäußert, seine Meinung aber zwischenzeitlich zum Wohle der Genossenschaft geändert hatte, „legte der Versammlung dar, dass die vorgesehene Verschmelzung tatsächlich der beste Weg im genossenschaftlichen Interesse für unsere Genossenschaft sei. Besonders erwähnte er als große Sorge von Aufsichtsrat und Vorstand die Fragen hinsichtlich der Bautätigkeit, der Aufrechterhaltung der Gemeinnützigkeit, Schaffung von Wohnungen für die noch wohnungslosen Mitglieder, endgültige Klärung der Fragen um die Anstellung eines Geschäftsführers. Die schwere Verantwortung, die dem Aufsichtsrat (§41 Genossenschaftsgesetz) und dem Vorstand (§34 Genossenschaftsgesetz) bei der Geschäftsführung einer jeden Genossenschaft obliegt, sei der Grundgedanke zur Verschmelzung und nicht irgendein persönlicher Vorteil.“ Mit diesen Argumenten schaffte es Winggen, 43 Stimmen für die Verschmelzung zu gewinnen – nur sieben Mitglieder stimmten dagegen, zwei enthielten sich. Das Protokoll der Sitzung hält fest: „Auf Grund dieses

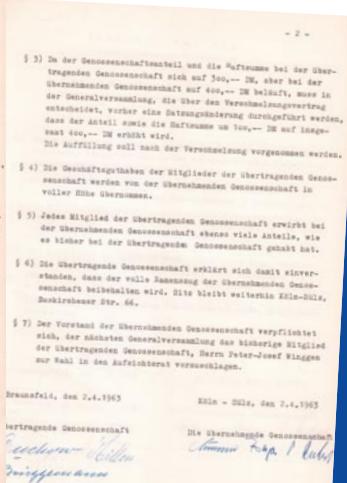
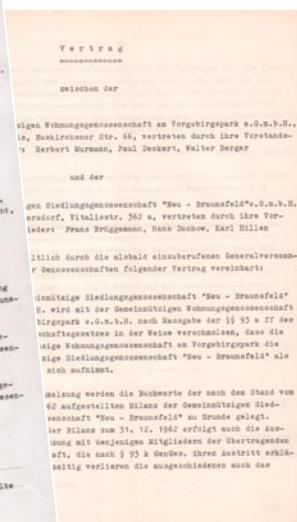
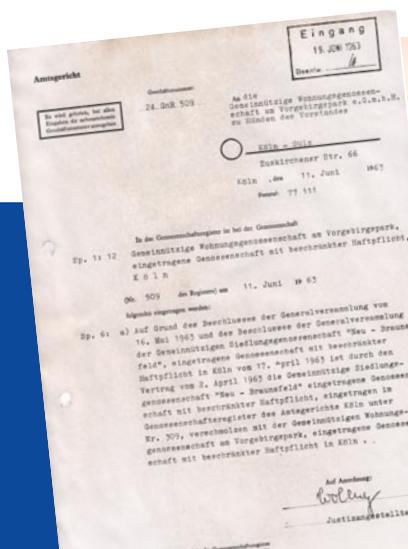
Abstimmungsergebnisses ist der Verschmelzungsvertrag vom 2. April 1963 einschließlich Nebenabreden gemäß §33 Absatz 3 der Satzung rechtsgültig angenommen.“

Die Genossenschaft am Vorgebirgspark hielt ihre ordentliche Mitgliederversammlung am 25. April 1963 ab, auf der sie ihre Mitglieder über die Aufnahme der Neu-Braunsfelder abstimmen lassen wollte. Leider waren an diesem Tag statt der erforderlichen 253 nur 52 Mitglieder erschienen, sodass dies nicht möglich war. Für den 16. Mai wurde also ein Ersatztermin einberufen, an dem die Anzahl der Teilnehmer keine Rolle spielte: 37 Mitglieder besuchten die Veranstaltung – und sprachen sich einstimmig für die Annahme des Verschmelzungsvertrages aus, der an diesem Tage wirksam wurde. Unter anderem war darin festgelegt, dass der Name „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eGmbH“ vollständig erhalten blieb. Die Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld wurde als Ganzes aufgenommen, ihre Mitglieder erwarben Geschäftsanteile der Genossenschaft am Vorgebirgspark in gleicher Zahl wie zuvor, im Rahmen der Anpassung erhöhten sich lediglich deren Preis pro Anteil und die Haftsumme von 300 auf 400 DM. Peter-Josef Winggen wurde als Mitglied des Aufsichtsrates für die „neue“ Genossenschaft vorgeschlagen und aufgenommen, wo er sich noch viele Jahre für ihre Belange einsetzen sollte.

Am 11. Juni 1963 wurde die Verschmelzung in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen und die Verwaltung der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld wurde am 1. Juli übernommen.

Gleichermaßen in der Stadt verwurzelt: Der 1. FC Köln und die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark

Zwischen der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark und dem im Jahr 1948 aus den Fußballvereinen Kölner BC 01 und der SpVgg Sülz 07 entstandenen 1. FC Köln bestanden in den 1950er und 1960er Jahren enge personelle Kontakte. Sowohl das geschäftsführende Vorstandsmitglied der Genossenschaft, Heinrich Erping (gest. 1958), als auch einer der Gärtner im Regiebetrieb und einige andere Mitglieder waren für den Fußballverein tätig. Erping saß sogar im Vorstand des Vereins. Der Gärtner, Herr Thönnies, wurde als Zeugwart des FC an den Spieltagen von der Genossenschaft freigestellt. Mit einer kurzen Unterbrechung übte er dieses Amt von 1935 bis 1986 aus – für 50 Jahre! Als der 1. FC Köln im Jahr 1962 das erste Mal Deutscher Meister wurde, fehlte in den Räumen des Vereins anscheinend ein geeigneter, vor allem sicherer Platz zur Aufbewahrung der Meisterschale. Aufgrund der persönlichen Bekanntschaft wird man wohl nicht lange gezögert haben und bot an, den Tresor in den Geschäftsräumen der Genossenschaft, zu nutzen. So lagerte dort für eine Saison neben den wichtigsten Papieren der Genossenschaft auch eine edle Trophäe.



Der Verschmelzungsvertrag vom 2. April 1963

Am 11. Juni 1963 wurde die Verschmelzung in das Genossenschaftsregister eingetragen

Aufbruch in eine neue Zeit

Nach der Verschmelzung: Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eGmbH in Zahlen

Zahl der Mitglieder am 31.12.1963: 598

Zahl der Geschäftsanteile: 771

Geschäftsanteil und Haftsumme: 400 DM

Eintrittsgeld: 10 DM

Höchstzahl der Geschäftsanteile pro Mitglied: 30

Kündigungsfrist: 2 Jahre

Höhe des Geschäftsguthabens: 296.077 DM

Gesamtwohn- und Nutzfläche: 42.370,37 m²

Höhe der jährlichen Sollmiete: 672.304 DM

Nach der Verschmelzung besaß die Genossenschaft 77 Häuser mit 542 Wohnungen, zehn gewerbliche Flächen und 79 Garagen. Die Geschäftsstelle befand sich im Neubau Euskirchener Straße 66. Im Regiebetrieb waren ein Hausmeister, zwei Maler, ein Schreiner und ein Gärtner in Vollzeit angestellt. Ferner beschäftigte die Genossenschaft eine Stenokontoristin und einen kaufmännischen Lehrling. Die Geschäfte des Vorstandes wurden seit 1958 hauptamtlich von Paul Deckert geführt, weitere Vorstandsmitglieder waren Herbert Murmann und Walter Berger. Im Aufsichtsrat saßen die Genossen Alfred Korbacher als Vorsitzender, Dr. Fritz Müller, Peter Hilsemer, Oswald Kohlmann, Hubert Schwarz und Friedrich Winkmann. Von der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld war Peter-Josef Winggen in den Aufsichtsrat bestellt worden, der im Jahr 1964 an den Platz des ausgeschiedenen Peter Hilsemer trat und ab 1969 als Nachfolger Korbachers den Vorsitz übernehmen sollte. Im Jahr 1971 änderte sich die Nummer, unter der die Genossenschaft im Genossenschaftsregister geführt wird, von der 509 auf die 669.

Wachstum und Modernisierung: Die 1960er und 1970er Jahre

In ihrer Festschrift zum 50-jährigen Bestehen im Jahr 1970 konnte die Wohnungsgenossenschaft zur Zusammenarbeit der beiden Genossenschaften bilanzieren: „Wir glauben sagen zu dürfen, dass nach der nötigen Anlaufzeit alle Mitglieder mit der Fusion recht zufrieden waren. Das Zusammenwachsen ist vollzogen. Inzwischen ist schon manches an dem übernommenen Hausbestand repariert, verbessert und modernisiert worden.“ Tatsächlich war nach 1963 viel bewegt worden, was den Wahrheitsgehalt dieser Aussage und ein angenehmes Zusammenwirken der Genossinnen und Genossen belegt.

In den folgenden Jahren setzte eine überaus produktive Bautätigkeit rund um den Vorgebirgspark ein. Die ersten Bauprojekte umfassten insgesamt acht Miethäuser mit 73 Wohnungen und insgesamt 55 Garagen in der Neuenahrener Straße, der heutigen Bodendorfer Straße 1 bis 5, und der Schwalbacher Straße 28 bis 36. Die Häuser wurden 1966 und 1967 bezugsfertig und erhöhten den Haus- und Wohnungsbestand zum 31. Dezember 1967 auf 85 Häuser, 615 Wohnungen, zehn gewerbliche Flächen und 134 Garagen. Auch in





Rückfront der Schwalbacher Straße 25 bis 33, 1964/66

der Schwalbacher Straße 25 bis 33 waren bereits 1966 fünf Miethäuser mit 44 Wohnungen und 48 Garagen bezugsfertig geworden.

In der Schwalbacher Straße 35 bis 43 entstanden 40 Wohnungen und 48 Garagen. Bei diesen und auch den vorgenannten Projekten setzte die Genossenschaft viel eigenes Kapital ein, konnte aber auch auf Hypotheken und Darlehen von Land und Stadt zurückgreifen. Vor allem soll aber an dieser Stelle betont werden, dass die zukünftigen Mieterinnen und Mieter einbezogen wurden und in Form von Mieterdarlehen günstige Gelder für die Neubauten zur Verfügung stellten. Die Mieten bewegten sich in einem sozialverträglichen Rahmen von 2,07 DM pro m² für Wohnungen in der Bodendorfer Straße und 3 DM pro m² für Wohnungen in der Schwalbacher Straße.

Im Jahr 1969 schied der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Alfred Korbacher (geb. 1897), nach 34 Jahren aus diesem Amt. Sein Nachfolger wurde Peter-Josef Winggen aus der ehemaligen Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld, der seit der Verschmelzung auch im

Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark tätig war. Winggen sollte durch sein taktisches und diplomatisches Geschick noch für einige Jahrzehnte ein verdienstvoller Aufsichtsratsvorsitzender sein. Die seit jeher enge Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist eine Besonderheit der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark. Weit über seine Hauptaufgabe der Beaufsichtigung des Vorstandes hinaus wird der Aufsichtsrat in wichtige Entscheidungen einbezogen und wirkt jährlich in vielen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand maßgeblich an der Entwicklung der Genossenschaft mit.



Linke Seite: Geschäftsführer Paul Deckert und die Angestellten Frau Hofschlag und Herr Scholl

Rechts: Die Häuser in der Bodendorfer Straße 1 bis 5 im Rohbau, 1964/65

Die Bundesgartenschauen 1957 und 1971 in Köln

Im Jahr 1957 fand erstmals eine Bundesgartenschau in Köln statt. Aus diesem Anlass wurde das durch Trümmer verunstaltete Areal zwischen der Deutzer Messe und dem Mülheimer Hafen auf der rechten Rheinseite umfassend neugestaltet. Es wurden üppige Blumenbeete, Brunnen und Wasserbecken angelegt, Flamingos bildeten eine außergewöhnliche Attraktion. Der Rheinpark war entstanden. Ein besonderes Highlight war die bis heute betriebene Rheinseilbahn – die erste Seilbahn Europas, die über einen Fluss führte. Die Bundesgartenschau fand vom 29. April bis 24. Oktober 1957 statt und lockte 4,3 Millionen Besucher an.

Nach Stationen in anderen deutschen Städten wie Dortmund, Stuttgart und Hamburg sollte sie im Jahr 1971 nach Köln zurückkehren. Von diesen in den 1960er Jahren geschmiedeten Plänen war die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark direkt betroffen, da ursprünglich das Gebiet um den Vorgebirgspark als Veranstaltungsort vorgesehen war. Deshalb wurde der Verlauf der Schwalbacher Straße in ihrer Verlängerung zwischen der Bodendorfer Straße und der damaligen Raderthaler Straße verändert. Die fünf Häuser Schwalbacher Straße 25 bis 33 sowie die dazugehörigen Garagen wurden aus Rücksicht auf die Pläne der Stadt in Klinkerbauweise ausgeführt.

Aus finanziellen Gründen sagte die Stadt Köln die Bundesgartenschau auf diesem Gelände ab und veranstaltete sie stattdessen erneut im Rheinpark. Das am Vorgebirgspark vorgesehene Areal blieb aber Freifläche und wurde demselben angegliedert. Im Jahr 1967 begann die Genossenschaft am Vorgebirgspark den Bau der Häuser Schwalbacher Straße 35 bis 43, ebenfalls in Klinkerbauweise. Die ursprünglich für die Aussteller der Bundesgartenschau als Büroräume geplanten Keller in diesen Häusern wurden an Mitglieder vermietet und konnten als Lager- oder Hobbyräume genutzt werden.

1970 nahm die Genossenschaft die Arbeiten an einem neuen Haus mit zehn Wohnungen in der Fritz-Hecker-Straße 160 auf, welches am 1. Juli 1971 von seinen Mieterinnen und Mietern bezogen wurde. Das Haus wurde zu 90,9 Prozent aus Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert, die restlichen 9,1 Prozent stammten aus Mieterdarlehen, die über die folgenden Jahre mit der Miete verrechnet werden sollten. Die damalige Fritz-Hecker-Straße gehört heute zur Schwalbacher Straße, das Haus trägt nun die Nummer Schwalbacher Straße 58.

Bereits seit 1960 führte die Genossenschaft auch umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an ihrem Altbestand durch, um den Bewohnerinnen und Bewohnern einen höheren Komfort zu bieten und den steigenden Ansprüchen an das Wohnen zu begegnen. Manches, wie Zentralheizungen und voll ausgestattete, eigene Badezimmer, erscheint heute zwar ganz selbstverständlich, war aber gerade in den älteren Wohnungen damals noch kein Standard. In den 1970er Jahren erlebte die bundesdeutsche Bevölkerung nach den Jahren des „Wirtschaftswunders“ der vorangegangenen zwei Jahrzehnte aber noch eine weitere erhebliche Wohlstandssteigerung. Dies zeigt sich unter anderem in Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Während in den Jahren 1962/63 noch rund 58 Prozent des Einkommens für existenzielle Bedürfnisse wie Wohnen, Lebensmittel und Kleidung aufgewendet werden mussten, waren es 1973 nur noch 44, 1978 noch 42 Prozent. Deshalb war es nicht verwunderlich, dass Wohnungen ohne Zentralheizung kaum noch zu vermieten waren. Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark modernisierte freierwerbende Wohnungen, bot aber auch den Mieterinnen und Mietern von Altbauwohnungen an, dort Sanierungsarbeiten vorzunehmen. Dies wurde in Form eines dauernden oder vorübergehenden Umzugs in eine freie Genossenschaftswohnung ermöglicht. Von diesem Angebot machten allerdings nur wenige Bestandsmieter Gebrauch. Neumieter beteiligten sich an den in einer Modernisierungsvereinbarung veranschlagten Kosten mit bis zu 50 Prozent, im Gegenzug wurden die Mieten im Vergleich zum unrenovierten Zustand nicht oder nur minimal erhöht. Außerdem erhielten die Mieter-

innen und Mieter bei der Neugestaltung ihrer Wohnungen soweit möglich ein Mitbestimmungsrecht. So profitierten beide Seiten von diesem Weg der Finanzierung.

Den Menschen blieb in den 1970er Jahren mehr Geld für den Erwerb von elektrischen Geräten, Luxusgütern oder die Freizeitgestaltung übrig. In der Wohnkultur dieser Zeit kann von einem regelrechten „Möbelboom“ gesprochen werden, der auch teurere Gegenstände wie Leder- oder Massivholzmöbel umfasste. Dies war natürlich von der jeweiligen Einkommenssituation abhängig, doch insgesamt kann von einem wiederum erhöhten Lebensstandard gesprochen werden. Parallel dazu breitete sich etwa der Besitz elektrischer Haushaltsgeräte wie Waschmaschinen, Fernseher, Kühl- oder Gefrierschränke weiter aus. Auch einen eigenen PKW besaßen inzwischen 44 (1969) bis 62 (1978) Prozent aller Haushalte in den alten Bundesländern. Zu dieser Zahl passt die Tatsache, dass die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark auch in den Jahren 1971/72 weitere 54 Garagen in der Schwalbacher Straße errichtete. Die Genossenschaft reagierte schnell auf die Anforderungen der neuen Zeit und trug ihnen kontinuierlich Rechnung durch die konsequente Modernisierung freierwerdender Altbauwohnungen. Sie investierte zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner vor

allem in neue elektrische Anlagen, Fußböden, bessere Fenster, Etagenheizungen und moderne Badezimmer. Diese Arbeiten wurden zum Teil von örtlichen Bauunternehmen durchgeführt, aber auch der eigene Regiebetrieb kam oft zum Einsatz. Im Jahr 1973 beschäftigte die Genossenschaft abgesehen vom geschäftsführenden Vorstandsvorsitzenden Paul Deckert eine kaufmännische Mitarbeiterin halbtags, einen Buchhalter, drei Maler, zwei Schreiner, einen Maurer und zwei Gärtner in Vollzeit und bot so einigen Menschen auch einen sicheren Arbeitsplatz.

Die Schwalbacher Straße sollte in den nächsten Jahren noch weiter ausgebaut werden. Zunächst wurden drei Häuser mit 30 Wohnungen mit den Hausnummern 49 bis 53 geplant, deren Bau noch im Jahr 1973 begann. Zum 1. April beziehungsweise 1. Mai 1974 wurden sie bezugsfertig, die Mieten betragen 5,12 DM pro m². Der Hausbestand erhöhte sich so auf 94 Häuser mit 695 Wohnungen. Allerdings warteten noch fast fünfzig Mitglieder darauf, mit einer Wohnung versorgt zu werden, sodass die Neubautätigkeit nicht ruhen konnte. Die Genossenschaft bemüht sich bis heute, die Zahl der wartenden Mitglieder möglichst niedrig zu halten und nimmt Neumitglieder in der Regel nur im Zusammenhang mit einem Dauernutzungsverhältnis auf.



Ein Symbol des „Wirtschaftswunders“: ein VW-Käfer in einer der Garagen der Genossenschaft um 1960

Fast zeitgleich mit dem erneuten Anstieg des Lebensstandards wurde den Menschen in der Bundesrepublik durch die Ölpreiskrise im November 1973 aber auch deutlich ins Bewusstsein gerufen, dass die Ressourcen auf der Erde endlich sind und mit ihnen klug hauszuhalten ist. Dies musste in der Zukunft natürlich auch in der Bauwirtschaft und der Stadtentwicklung eine Rolle spielen und bremste die Konjunktur vorerst aus.

In der zweiten Hälfte der 1970er Jahre wagte die Genossenschaft etwas Neues: In der Schwalbacher

Straße 45 und 47 sollten zwei achtgeschossige Hochhäuser mit 52 Wohnungen entstehen. Dem Bau gingen längere Verhandlungen mit der Stadt voraus, da die Genossenschaft noch 898 m² zu den sich schon in ihrem Besitz befindlichen 913 m² hinzukaufen und dafür einen kleinen Teil des Grundstücks in der Fritz-Hecker-Straße abgeben musste. An diesem Bauprojekt gab es durchaus Kritik aus der Öffentlichkeit. Auf der Generalversammlung am 11. Juni 1979, als die Bauarbeiten bereits im Gange waren, verlas der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Peter-Josef Winggen, einen Leser-

Vom Reihenhaus zum Hochhaus

Die beiden achtgeschossigen Häuser in der Schwalbacher Straße sollten die einzigen „Hochhäuser“ der Genossenschaft am Vorgebirgspark bleiben. Sie sind umgeben von vier- oder fünfstöckigen Häusern und liegen somit nicht in einer der Großsiedlungen, wie sie während der ausgehenden 1960er und frühen 1970er Jahre deutschlandweit immer größere Verbreitung fanden. Dennoch sollen sie an dieser Stelle als Verweis auf eine neue Art des Bauens dienen.

Im Jahr 1968 wurde die Wohnraumbewirtschaftung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau aufgehoben – ein Symbol für den Abschluss des Wiederaufbaus und die Behebung der akuten Wohnungsnot. Allerdings gingen verschiedene Schätzungen davon aus, dass in der Bundesrepublik immer noch 300.000 bis eine Million Wohnungen fehlten, um auch noch den verbliebenen Wohnungsmangel zu beseitigen. Aus Sicht der Politik schienen der Großsiedlungsbau und die Errichtung von Trabantenstädten als geeignetes Mittel, um diesen Mangel zu beheben. Dort sollten auf wenig Raum verhältnismäßig viele Menschen eine erschwingliche Wohnung finden können. Auch die Boden- und Baukosten sollten auf diesem Weg möglichst geringgehalten werden, weshalb das Vorgehen auch für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen attraktiv war.

Diese Entwicklung ging einher mit einem „verkehrsrechtlichen Umbau“ der Innenstädte und schnellem Wachstum der Vorstädte. Stadtplaner sahen die Möglichkeit, durch den Bau von Großsiedlungen und Trabantenstädten eine „Zersiedlung“ der Landschaft zu verhindern und ein gewisses Maß an Urbanität herzustellen. Ein Kölner Beispiel für diesen Prozess ist die „Neue Stadt/Chorweiler“, die seit den 1960er Jahren realisiert wurde. Anfang der 1970er Jahre wurde das anfängliche Konzept verändert und begonnen, wenig ansehnliche Hochhäuser ohne ein lebensfreundliches Umfeld zu bauen, die schon bald als Bausünden betrachtet wurden. Soziale Probleme traten auf. Verbesserungen wurden durch eine Aufwertung der Infrastruktur erreicht, Rathaus, Bürgerzentrum und Hallenbad wurden gebaut, in den 1990er Jahren ein S-Bahn-Anschluss eingerichtet. Da Köln noch immer wächst und auch der Stadtteil Chorweiler dabei eine Rolle spielt, finden seit 2016 Planungen für eine Neugestaltung der zentralen Orte Pariser Platz, Liverpooler Platz und Lyoner Passage unter Beteiligung einer Bürgerinitiative statt.

Am Großsiedlungsbau der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gab es bei aller Praktikabilität durchaus Kritik. Es wurden beispielsweise überdurchschnittlich hohe Leerstände und eine erhöhte Mieterfluktuation festgestellt. Nicht zuletzt die Ölpreiskrise von 1973 beendete die kurze Phase des Großsiedlungsbaus schon wieder und ließ die Stadterweiterung zugunsten der Stadterneuerung in den Hintergrund rücken.

Die „Hochhäuser“ Schwalbacher Straße 45 und 47 im Bau, um 1979, sowie nach energetischer Sanierung und Verglasung der Balkone im Jahr 2009



brief aus dem Kölner Stadt-Anzeiger, der unter dem Titel „Erneut weniger Grünfläche“ erschienen war. Winggen führte aber aus, dass man sich natürlich streng an den Bebauungsplan der Stadt für diesen Abschnitt halte und durch den Bau der beiden Häuser keine Grünflächen verschwinden würden. Mit Abschluss der Bauarbeiten sei die Gestaltung beziehungsweise Bebauung der Schwalbacher Straße vorerst abgeschlossen. Die Häuser, die über zwei Ein-, 18 Zwei- und 33 Dreizimmerwohnungen und jeweils einen Aufzug verfügten, konnten am 1. Juli 1980 von den Mieterinnen und Mietern bezogen werden. Die Mieten lagen zwischen 6,50 und 7 DM pro m².

Wohnungsbau und Stadtentwicklung in den späten 1970er und 1980er Jahren

Während die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark ihre Bautätigkeit in den 1970er und 1980er Jahren noch wie im gewohnten Maß fortsetzte, befand sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bereits in einer Krise. Waren in diesem Bereich zwischen 1949 und 1959 noch 31,6 Prozent der Wohnungen von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet worden, nahm diese Zahl in den folgenden Dekaden kontinuierlich ab. Von 1960 bis 1969 war es noch knapp ein Viertel der Wohnungen, 1970 bis 1979

noch 15,4 Prozent – in den 1980er Jahren aber nur noch 8,5 Prozent! Für diese Entwicklung gab es verschiedene Gründe. Zum einen wurden bereits seit 1963 keine Bundeshaushaltsmittel mehr direkt in den sozialen Wohnungsbau investiert. Eine Aufstockung durch Landesmittel war nicht in einem ausgleichenden Umfang möglich, sodass insgesamt deutlich weniger Geld in die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beziehungsweise ihre Bauprojekte floss. So mussten vermehrt Hypotheken und Darlehen auf dem freien Kapitalmarkt eingeworben werden, die wiederum mit einer höheren Zins- und Tilgungsbelastung einhergingen. Nicht alle Unternehmen konnten sich diesen finanziellen Mehraufwand leisten. Zum anderen gewann der Eigenheimbau privater Bauherren immer mehr an Attraktivität und Bedeutung und wurde stärker gefördert. Im Jahr 1976 trat das „Gesetz zur Förderung des Wohnungseigentums“ in Kraft. Dies förderte den Eigenheimbau mit mehr als 50 Prozent der öffentlichen Mittel und bestärkte den Sektor trotz steigender Baukosten.

Das 1977 erlassene Wohnungsmodernisierungsgesetz gab den Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten Vorrang vor Neubauten. Das Land Nordrhein-Westfalen setzte seit 1976 zudem kein langfristiges Programm zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus mehr um, da nach den letzten Jahrzehnten des Wiederauf- und Neubaus fälschlich von einer ausreichen-



Viele Jahrzehnte Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau: Peter-Josef Winggen, Dieter Monschau, Paul Deckert, 1995

den Sättigung in diesem Bereich ausgegangen wurde. Diese Kurzsichtigkeit sollte den Verantwortlichen nur knapp zehn Jahre später bitter bewusstwerden.

Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark war von diesen Entwicklungen nicht in gleicher Weise betroffen wie andere Genossenschaften. Sie erstellte ihre Häuser seit den 1960er Jahren vor allem im freifinanzierten, steuerbegünstigten Bereich und setzte weniger auf die öffentliche Förderung. Sie war finanziell gut aufgestellt und bewahrt sich bis heute durch ihren Weg der Finanzierung von Bauprojekten ein hohes Maß an Unabhängigkeit gegenüber der Stadt Köln. Es ist ihr nach wie vor wichtig, die Mitglieder sowie Neumieterinnen und -mieter vorrangig selbst auswählen zu dürfen. So werden die neuen oder freierwerbenden Wohnungen zunächst anderen Mitgliedern zum Tausch, danach Familienangehörigen und zuletzt erst Dritten angeboten. Auf die Mietpreise hat dieses Modell zudem keine negativen Auswirkungen; im Gegenteil liegt die Durchschnittsmiete in der Genossenschaft am Vorgebirgspark noch heute unter dem Satz, den die Stadt für eine öffentlich geförderte Wohnung erhebt und stellt sich so besonders attraktiv dar. An den Bemühungen, die die Genossenschaft darauf verwendet, die Mieten auf einem sozialverträglichen Niveau zu halten, erkennt man die Bedeutung des solidarischen Handelns und Denkens bis heute.

Im Zeichen der Modernisierung: Die Genossenschaft in den 1980er Jahren

Zur Mitgliederversammlung am 4. Juni 1980 lud die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark anlässlich des kurz bevorstehenden 60-jährigen Bestehens zu einem „kalten kölschen Buffet“ und bedankte sich so bei ihren Mitgliedern für die lange und erfolgreiche Zusammenarbeit im genossenschaftlichen Miteinander. Sie konnte eine positive Bilanz ziehen: Im Jahr 1979 belief sich der Bilanzwert der Genossenschaft auf 9.866.419 DM. Ihre finanzielle Lage war durch einen hohen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet, was auch die Vorbereitung eines weiteren Neubaus erlaubte. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder belief sich auf 1.028.928 DM. In 95 Häusern mit 698 Wohnungen war eine Nutzfläche von insgesamt 53.326 m² vorhanden. Im laufenden Geschäftsjahr 1980 erhöhte sich der Haus- und Wohnungsbestand auf 97 Häuser mit 751 Wohnungen, als im Sommer die Häuser in der Schwalbacher Straße 45/47 fertiggestellt und bezogen wurden. Zudem gab es immer noch zehn gewerbliche Flächen sowie 236 Garagen.

Die 1980er Jahre wurden in ihrem weiteren Verlauf durch hohe Investitionen in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geprägt. Schon für 1980 waren Arbeiten im Umfang von rund 200.000 DM vorgesehen. Auch personell gab es eine Veränderung: Nach 22 Jahren als geschäftsführendes Vorstandsmitglied gab Paul Deckert im Alter von 65 Jahren zum 1. Januar 1981 seinen Posten an Dieter Monschau weiter. Monschau war seit 1971 für die Heimstätten-Baugenossenschaft „Grundstein“ tätig gewesen und brachte viel Erfahrung mit. Deckert übergab ihm eine solide Genossenschaft, deren Buchhaltung jedoch bis dato noch manuell ausgeführt wurde. Es gehörte zu Monschaus ersten Veränderungen, ein EDV-System einzuführen, mit dem sich der Arbeitsaufwand etwa für die Buchung der Mietzahlungen, die zuvor einige Tage in Anspruch genommen hatte, auf wenige Stunden verkürzte. Paul Deckert blieb noch bis zum 31. Dezember 1986 ehrenamtlich im Vorstand tätig.

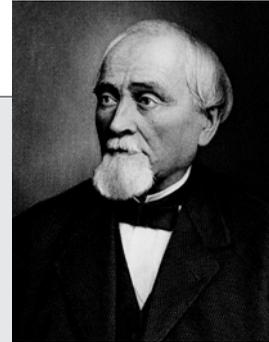
Im Zusammenhang mit gestiegenen Bewirtschaftungs- und Kapitalkosten mussten die Mieten im Althausbestand, in freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen zum 1. Oktober 1980 angehoben werden. Eine Wohnung ohne Badezimmer und Heizung kostete fortan 2,65 DM pro m², eine Wohnung mit Bad 2,85 DM und für eine modernisierte Wohnung mit Badezimmer und Heizung wurden 3,30 DM pro m² erhoben. Im Verlauf der 1980er Jahre erfolgten noch einige weitere, moderate Mieterhöhungen.

Aufgrund der veränderten Verhältnisse musste auch die Höhe der Geschäftsanteile, die seit 1948 bei 400 DM lag, einer Prüfung unterzogen werden. Vor dem Ersten Weltkrieg hatte die von den Mitgliedern eingezahlte Summe etwa zehn Prozent der Baukosten einer Wohnung ausgemacht – diesen Vergleich konnte man in den 1980er Jahren natürlich nicht als ausschlaggebend heranziehen. Peter-Josef Winggen kündigte im Sommer 1981 an, dass über eine Erhöhung konkret nachgedacht werde. Die bisherigen 1.200 DM, die ein Mitglied insgesamt einzahlen musste, reichten für die

Der Begründer des Genossenschaftswesens: Hermann Schulze-Delitzsch, 29. August 1808 bis 9. April 1883

Im Jahr 1983 hätte der Begründer des deutschen Genossenschaftswesens, Hermann Schulze-Delitzsch, seinen 175. Geburtstag feiern dürfen. Zu diesem Anlass gedachte man seiner auf der Generalversammlung der Genossenschaft am Vorgebirgspark am 1. Juni des Jahres.

Geboren als Franz Hermann Schulze im kursächsischen Delitzsch verbrachte der Sohn eines Patrimonialrichters eine unbeschwertere Kindheit. Von 1827 bis 1830 studierte er in Leipzig und Halle-Wittenberg Rechtswissenschaften. Im Juni 1830 folgte am Oberlandesgericht Naumburg die Prüfung zum 1. Juristischen Examen. Mit einigen Unterbrechungen war Schulze dort bis 1835 tätig,



*Hermann
Schulze-Delitzsch
(1808-1883)*

ehe er nach Delitzsch zurückkehrte. Im Jahr 1862 siedelte er mit seiner Familie um nach Berlin, da er sich seit 1847 zunehmend politisch engagierte. Im „Linken Zentrum“ trat er für die Einführung der parlamentarischen Monarchie und ein demokratisches Wahlrecht ein. Im Jahr 1848 nahm er, um Verwechslungen mit Namensgenossen vorzubeugen, im Rückbezug auf seine Heimat den Doppelnamen Schulze-Delitzsch an. 1861 trat er der Fortschrittspartei bei, einer Koalition von Demokraten und Konstitutionellen.

Bereits seit Mitte der 1840er Jahre betätigte sich Schulze-Delitzsch auf dem Gebiet der solidarischen Selbsthilfe, indem er beispielsweise während der Krisenjahre 1846/47 für eine Lagerung und gerechte Verteilung von Getreide und Mehl in seiner Heimatstadt sorgte. In den 1850er Jahren breiteten sich von Delitzsch ausgehend die ersten kleinen genossenschaftsartigen Verbände aus, die zum Beispiel Handwerker mit günstigeren Rohstoffen versorgten. 1859 führte Schulze-Delitzsch den deutschen Begriff „Genossenschaften“ anstelle des bisher verwendeten Begriffs der „Assoziationen“ ein. Mit zunehmender Ausbreitung und Bedeutung des Genossenschaftswesens wurde eine bessere Organisation notwendig. Schulze-Delitzsch arbeitete in den folgenden Jahren ganz maßgeblich an der Ausarbeitung des Preußischen Genossenschaftsgesetzes mit, das schließlich am 27. März 1867 in Preußen und ab dem 1. Januar 1871 im ganzen Deutschen Reich eingeführt wurde. Hermann Schulze-Delitzsch starb nach kurzer Krankheit am 29. April 1883 in Potsdam, wo er auch beerdigt wurde.



Kalkulationen nicht mehr aus. Zwei Jahre später folgte nach Entscheidung durch die Mitglieder eine Satzungsänderung dahingehend, dass ein Geschäftsanteil von nun an 800 DM kostete. Die Haftsumme pro Mitglied betrug demnach 2.400 DM, da mindestens drei Geschäftsanteile zur Anmietung einer Wohnung erworben werden mussten. Die Auffüllung der Geschäftsanteile durch die Mitglieder ging im folgenden Jahr zügig voran.

Bis 1985 beschränkte sich die Tätigkeit der Genossenschaft dann auf weitere Modernisierungen und den Bau einiger Garagen. Wie bisher wurden freierwerdende Altbauwohnungen umfassend saniert. Dabei übernahmen die neuen Mieter in der Regel etwa die Hälfte der Kosten, die sich auf rund 20.000 DM beliefen. Es

wurden pro Jahr zwischen zehn und zwanzig Wohnungen modernisiert. Doch auch ein weiterer Neubau befand sich in Planung.

Am 22. Mai 1984 hatte die Genossenschaft ein unbebautes Grundstück in der Türnicher Straße in Köln-Zollstock erworben. Aus eigenen Mitteln konnten der Grundstückspreis sowie die Anschaffungsnebenkosten gezahlt werden. Etwa die Hälfte der Baukosten für die anvisierten 50 Wohnungen sollte aus Darlehen vom freien Kapitalmarkt aufgebracht werden, knapp 8 Prozent aus Mieterdarlehen und der Rest wiederum aus Eigenkapital. Die Mieterdarlehen wurden mit 10.000 DM pro Wohnung veranschlagt, die Miete sollte sich auf 9,11 DM pro m² belaufen. Geplant war hier der

Links: Türnicher Straße 26a

Unten: Peter-Josef Winggen, Aufsichtsratsvorsitzender, und Dieter Monschau, Geschäftsführer, 1995

Bau von beliebten Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von 60 beziehungsweise 80 m². In der Generalversammlung am 30. Mai 1984 sprach Winggen davon, dass die Genossenschaft sich nicht völlig dem Trend zum „kostensparenden Bauen“ ergeben habe, sondern weiterhin Wert auf einen zwar preis-, aber auch lebenswerten Standard legte. Baubeginn für die Häuser war der 1. Oktober 1985, am 31. März des Jahres 1987 wurden sie von den neuen Mieterinnen und Mietern bezogen. Die Adresse lautet Türnicher Straße 26a und 26b.

Bezeichnend für die oben bereits angesprochene schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt, die zunehmend von Leerständen in Mietwohnungen geprägt war, ist vielleicht Winggens Äußerung auf der Generalversammlung am 30. Mai 1984 über eine „noch immer große Nachfrage nach Wohnungen“ und zu den „damit verbundenen hohen Kosten für Baugrundstücke“ und der zwei Jahre später folgenden Relativierung dahingehend, dass der Neubau in der Türnicher Straße wohl vorerst der letzte sei, „da der Markt weitestgehend gesättigt ist.“ Man ging zu der Zeit von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang aus, der auf lange Sicht zu noch mehr Wohnungsleerständen führen könnte. Diese stellten aber für die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark kein akutes Problem dar. Dieter Monschau weiß aus dieser Zeit noch zu berichten: „Leerstände kennen wir nicht“ – sie gab es eigentlich nur während der Modernisierungsarbeiten in einzelnen Wohnungen. Dennoch zeigt dieser Umschwung in den Aussagen des damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden, dass die Gremien der Genossenschaft am Vorgebirgspark den deutschen Wohnungsmarkt sehr genau im Blick hatten. Statt der Neubautätigkeit sollte die Bestandspflege im Vordergrund stehen, denn, wie Monschau seinerzeit betonte, „langfristig gesehen ist die Wohnungsbestandserhaltung den veränderten Nachfragebedingungen auf dem Wohnungsmarkt anzupassen.“ Deshalb wurden für das Jahr 1986 erneut etwa 250.000 DM für Instand-

haltungsmaßnahmen eingeplant. Die Zurückhaltung gegenüber neuen Bauprojekten betraf nicht die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark allein. Aus dem Kreis der Mitglieder der Verbände der Wohnungsunternehmen in Rheinland und Westfalen wurden in den ausgehenden 1980er Jahren noch einmal deutlich weniger Wohnungen erstellt als zuvor. Von 12.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 1983 sank die Zahl um gut zwei Drittel auf 3.400 Wohnungen im Jahr 1988.

Auch eine weitere wichtige Diskussion prägte die 1980er Jahre, die weitreichende Folgen für das gesamte deutsche Baugenossenschaftswesen haben sollte: das Steuerreformgesetz des Jahres 1990, das unter anderem die Abschaffung der Gemeinnützigkeit in ihrer bisherigen Form vorsah. Zusammen mit der politischen Annäherung zwischen Ost- und Westdeutschland und dem bevorstehenden Zerfall der Sowjetunion läutete dies für die 1990er Jahre einschneidende Veränderungen ein.



Die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1990

Tatsächlich reichen die Anfänge der Diskussion um das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht schon bis in die Anfänge der 1970er Jahre zurück, doch konkret wurde sie erst ab 1981 in Form einiger Gesetzesentwürfe von Regierungs- und Oppositionsparteien im deutschen Bundestag diskutiert. Mit unterschiedlichen Ansätzen wollten die Parteien den Rahmen für den Wohnungsbau neu justieren, die Versorgung mit Wohnraum und die Investitionsmöglichkeiten in der Bauwirtschaft verbessern. Die Verbände der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen sahen jedoch kaum positive Aspekte in diesen Entwürfen und befürchteten eine Beschneidung ihrer Handlungsspielräume. Aufgrund der Lage auf dem Wohnungsmarkt hatten zwar alle Akteure ein Interesse an einer Reform, aber nicht zu jedem Preis.

Schon auf der Mitgliederversammlung der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark am 9. Juni 1982 sprach Peter-Josef Winggen über die Absicht der Regierung zur Gesetzesänderung. Er fand nur warnende Worte: „Der vorgelegte Gesetzesentwurf würde eine Enteignung auf dem kalten Wege darstellen und das in 60 Jahren [von der Genossenschaft am Vorgebirgspark] Geschaffene läge ganz in der Obhut des Staates.“ Die Verbände erreichten jedoch vorerst einen Aufschub und weitere Verhandlungen.

In der Diskussion ging es vor allem um die steuerlichen Vorteile, die die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen seit der Einführung des Gemeinnützigkeitsgesetzes in seiner Fassung aus dem Jahr 1940 wahrnehmen konnten: Sie waren befreit von der Zahlung der Körperschafts-, der Vermögens- und der Gewerbesteuer. Laut einer vom Finanzminister im Jahr 1984 einberufenen unabhängigen Kommission war nun dieser Steuervorteil für den Zweck der Gemeinnützigen, gesunde und preiswerte Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten anzubieten, aber nicht mehr so zwingend erforderlich wie dereinst. Eine Entscheidung über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fiel nach langen Verhandlungen im Sommer des Jahres 1988 und die Veränderung sollte

zusammen mit dem Steuerreformgesetz des Jahres 1990 in Kraft treten. In Artikel 21 dieses Gesetzes wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in seiner novellierten Form von 1940 aufgehoben und verlor ab dem 1. Januar 1990 seine Gültigkeit.

Die Genossenschaft am Vorgebirgspark nahm mit diesem Tag den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft an, was dadurch ermöglicht wurde, dass ihre Einnahmen aus der Vermietung von Gewerbeflächen unter 2 Prozent der Gesamteinnahmen lagen. Winggen versicherte den Anwesenden auf der Mitgliederversammlung am 6. Juni 1990 jedoch, dass „trotz Wegfalls der Wohnungsgemeinnützigkeit das genossenschaftliche Handeln auch weiterhin Bestand haben wird. Insbesondere soll die Verpflichtung gegenüber den Mitgliedern im Vordergrund stehen. [...] Im Interesse der Mitglieder werden, wie bisher, so auch künftig, die Wohnungen verwaltet und vermietet, wenn nötig werden neue Häuser und Wohnungen erstellt.“

Die Bezeichnung „gemeinnützig“ entfiel, bis heute lautet der Name der eingetragenen Genossenschaft „Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark“. An der Satzung wurden im Zuge der durch das neue Gesetz notwendigen Änderungen auch einige kleinere grammatikalische, redaktionelle und chronologische Korrekturen vorgenommen. Das Protokoll dieser wichtigen Generalversammlung am 6. Juni 1990 hielt fest: „Im Konsens heißt das, es handelt sich inhaltlich um die alte Satzung in neuer Fassung, die verpflichtend zum Ausdruck bringt, dass die Genossenschaft nach wie vor die Wohnungsbewirtschaftung am Interesse der Gesamtheit der Mitglieder ausrichtet.“

Die 1990er: Die deutsche Wiedervereinigung und der Sprung in das neue Jahrtausend

Die für das deutsche Genossenschaftswesen so bedeutende Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes fiel mit politischen Veränderungen zusammen, deren Ausmaß für die Allgemeinheit noch weitaus größer war. Der Mauerfall in der Nacht vom 9. auf den 10.

November 1989 und die folgende Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 haben bis heute eine große Bedeutung für die deutsch-deutsche Geschichte. Seit 1945 hatten sich die beiden deutschen Staaten unter zwei politischen Systemen ganz unterschiedlich entwickelt und mussten nun wieder zu einem Land zusammenwachsen. Wie die heutigen Zahlen zur Entwicklung in den alten und neuen Bundesländern zeigen, ist dieser Prozess auch gut 30 Jahre später noch nicht vollständig abgeschlossen. Doch viele kleine und große Schritte wurden und werden gemacht und es konnte schon viel bewegt werden.

Ab 1989 strömten nun aber vermehrt Menschen aus der ehemaligen DDR nach Westdeutschland, sodass sich bald herausstellte, wie fehlgeleitet die Einschätzung der Politiker in den späten 1970er Jahren gewesen war, dass der Bedarf nach Wohnungen weitgehend gesättigt sei. Vor allem in den Ballungszentren fehlte bereits 1989/90 eine Million Wohnungen! Die Regierung setzte schnell einen Plan zur Behebung des Wohnungsmangels auf, der mit insgesamt acht Milliarden DM die Erstellung der fehlenden Wohnungen ermöglichen sollte. Dieses zusätzliche Geld wurde dringend benötigt, da die Regierung im Vorfeld Mittel, die normalerweise unter anderem in den Bausektor geflossen wären, entnommen hatte, um die Umstrukturierung der ostdeutschen Wirtschaft zu finanzieren.

Der Verband der rheinisch-westfälischen Wohnungsunternehmen ging 1991 Kooperation mit einem sächsischen Prüfverband ein, um den Wohnungsunternehmen der ehemaligen DDR bei der Anpassung an die westdeutschen Gegebenheiten zu helfen, denn gesetzliche und finanzielle Rahmenbedingungen änderten sich. Dabei brachte vor allem die Umstellung von der Mark der DDR auf die Deutsche Mark der BRD für die ostdeutschen Genossenschaften Probleme mit sich, da zwar die Löhne und Gehälter sowie andere Kosten durch die Währungsreform stiegen, die Einnahmen durch Vermietung aber sanken, da sie auf ein Eins-zu-eins-Verhältnis fixiert wurden. Unter diesen Voraussetzungen musste dennoch viel Geld in den Wohnungsbestand investiert werden, weil dieser in

vielen Fällen dringenden Sanierungsbedarf aufwies. Tatsächlich stammten noch etwa 40 Prozent der Häuser in Ostdeutschland aus der Zeit vor 1919.

Solidarität über die Stadt hinaus

Auch in der ehemaligen DDR gab es Wohnungsbaugenossenschaften. Eine von ihnen ist die bis heute aktive Wohnungsgenossenschaft Lichtenstein/Sachsen. Sie wurde im Jahr 1956 als Arbeiterwohnungsgenossenschaft „Wismut“ Lichtenstein gegründet und 1958 in die Arbeiterwohnungsgenossenschaft „Aktivist“ Oelsnitz/Erzgebirge integriert. 1990 wurde sie nach bundesdeutschem Recht umstrukturiert und im Jahr 1992 als Wohnungsgenossenschaft Lichtenstein eG in das Genossenschaftsregister eingetragen. Sie setzte ihre Bautätigkeit fort.

Finanzielle Beihilfe konnte die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark ihr zwar nicht leisten. Doch zur reibungslosen Umgestaltung und Umstellung auf das westdeutsche System, beispielsweise in der Buchhaltung, trug der damalige Geschäftsführer der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark, Dieter Monschau, einen großen Teil bei. Auf Vermittlung des Verbandes rheinisch-westfälischer Wohnungsunternehmen nahm Monschau Kontakt zur sächsischen Genossenschaft auf, die das Hilfsangebot gerne annahm. Es kam zu einem regen Austausch und vielen gegenseitigen Besuchen. Monschau reiste oft für einige Tage nach Lichtenstein, das zwischen Chemnitz und Zwickau liegt, und beriet bei den Neuerungen. Auch der Lichtensteiner Geschäftsführer, Herr Kahlert, besuchte die Genossenschaft in Köln. Diese Zusammenarbeit hielt einige Jahre an. So kommt auch auf diese Weise der genossenschaftliche Gedanke zum Ausdruck, sich gegenseitig beizustehen und Hilfe zur Selbsthilfe zu leisten.

Die Nachfrage nach Wohnungen in den alten Bundesländern stieg in den nächsten Jahren weiterhin stark an, da immer noch viele Menschen aus der ehemaligen DDR übersiedelten und sich eine neue Existenz aufbauen wollten. Auch die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren inzwischen erwachsen und drängten auf den Wohnungsmarkt. Vorstand und Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark erkannten den dringenden Bedarf an Wohnraum und schritten zur Planung eines nächsten Neubaus in der Böckingstraße in Köln-Mülheim zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Clevischen Ring.

Am 17. Juni 1992 ging für den Genossen Walter Berger eine Amtszeit von 35 Jahren als ehrenamtliches Mitglied zunächst des Aufsichtsrates (1957 bis 1961) und dann des Vorstandes (1961 bis 1992) zu Ende. Denn aufgrund einer wenige Jahre zuvor erfolgten Satzungsänderung waren nur noch Mitglieder in Aufsichtsrat und Vorstand wählbar, die ihr 70. Lebensjahr noch nicht vollendet hatten. Motivation für diese Änderung war die Idee gewesen, die Verwaltung der Genossenschaft zu verjüngen. Auf dieser Mitgliederversammlung gab es außerdem einige personelle Veränderungen: Für Walter Berger wurde das Aufsichtsratsmitglied Roland Großmann in den Vorstand gewählt, der im Aufsichtsrat wiederum durch Robert Kilp ersetzt wurde. Für das aus Krankheitsgründen ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Walter Schneider wurde Engelbert Ginschel gewählt.

Im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung gab es in den 1990er Jahren hinsichtlich der allgemeinen wirtschaftlichen Konjunktur sowie insbesondere der Baukonjunktur etliche Schwierigkeiten zu überwinden. Vor allem stellte sich heraus, dass die Entwicklung in Ost und West auseinanderlief; in den neuen Bundesländern kam es schon bald zu einer hohen Zahl von Arbeitslosen, der Wohnungsbau ging zurück und eine starke Binnenwanderung setzte ein, die entsprechend auch den westdeutschen Wohnungsmarkt strapazierte. Innerhalb dieser Gemengelage ließ sich die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark aber nicht entmutigen und schritt in ihren Plänen für Modernisierungen und Neubauten weiter voran.

In den Jahren 1994/95 und 1997/98 wurden zwei Neubauprojekte mit insgesamt vier Häusern, 35 Wohnungen und einigen Garagen realisiert. Mit dem Neubau der drei Häuser in der Böckingstraße 70 bis 74 war die Genossenschaft erstmals auch auf der rechtsrheinischen Seite Kölns präsent. Der Kauf des dortigen günstigen Grundstücks kam durch die Vermittlung des Aufsichtsratsmitgliedes Dr. Winfried Risse zustande, der im Liegenschaftsamt der Stadt Köln beschäftigt war. Neben 14 freifinanzierten entstanden auch acht öffentlich geförderte Wohnungen. Zwar fiel der Genossenschaft die Vermietung etwas schwerer als in ihrem vertrauten Gebiet rund um Köln-Zollstock, doch die attraktiven Grundrisse waren bei der Lösung des Problems sehr hilfreich. Somit besaß die Genossenschaft in ihrem Jubiläumsjahr 1995 insgesamt 102 Häuser mit 828 Wohnungen. Fast alle der 874 Mitglieder hatten also mit einer Wohnung versorgt werden können. Das zweite Neubauprojekt befand sich wieder auf linksrheinischem Gebiet, in der Bodendorfer Straße 2. Dort wurden 13 Wohnungen, darunter elf Zwei- und zwei Dreizimmerwohnungen gebaut. Der Vorstand hatte damit der wachsenden Nachfrage nach Kleinwohnungen Rechnung getragen. Alle Wohnungen waren zusätzlich zu den Zimmern mit Diele, Küche, Bad und selbstredend einer Heizung ausgestattet. In den 1990er Jahren gab es im Bestand der Genossenschaft nur noch vereinzelt Wohnungen aus dem Altbestand, die noch nicht modernisiert worden waren. Grund dafür war vor allem die lange Belegungsdauer der Wohnungen durch ihre treuen Mieterinnen und Mieter. Es ist ein Zeichen großer Verbundenheit mit der Genossenschaft und ihren Wohnungen, dass auch ältere Bewohnerinnen und Bewohner so lange wie möglich in ihren vier Wänden blieben, die sie schon etliche Jahre oder gar Jahrzehnte zuvor bezogen hatten. Zwischen 1960 und 1996 waren aber schon bis zu 80 Prozent aller Altbauwohnungen modernisiert worden.

Neben der Modernisierung weiterer freierwerdender Wohnungen, dem Einbau neuer, gut isolierter Fenster oder der Neugestaltung von Fassaden soll an dieser Stelle auch die im Jahr 1996 begonnene Totalmodernisierung der Häuser Vorgebirgstraße 195 und 197 angesprochen werden. Dies waren die ersten Häuser, die die damalige gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark eGmbH

bereits kurz nach ihrer Gründung ab Herbst 1920 erbaute, der Erstbezug erfolgte im Frühsommer 1921. Im Zweiten Weltkrieg war das Haus Nummer 197 total zerstört worden, auch Haus Nummer 195 hatte Kriegsschäden davongetragen. Sie wurden mit insgesamt 22 Wohnungen unter Aufwendungen öffentlicher Mittel wiederaufgebaut. Nachdem im Jahr 1996 die Bindung an die Bedingungen dieser Förderung wegfiel, beschloss die Genossenschaft, umfangreiche Modernisierungsarbeiten vorzunehmen: eine Gaszentralheizung und neue Fenster wurden eingebaut, außerdem erhielten das Treppenhaus und die Fassade einen neuen Anstrich – und somit auch ganz wortwörtlich diese ersten beiden von inzwischen mehr als hundert Genossenschaftshäusern. Durch den Neubau des Hauses in der Bodendorfer Straße 2 im Jahr 1998 erhöhte sich der Hausbestand schließlich auf 103 Häuser mit 840 Wohnungen und zehn gewerblichen Flächen. Zudem besaß die Genossenschaft ein unbebautes Grundstück in der Schwalbacher Straße, auf dem langfristig der Bau von 30 „altengerechten“ Wohnungen vorgesehen war. Dieses Thema hatte in den vergangenen Jahren nicht zuletzt aufgrund des demografischen Wandels an Bedeutung gewonnen. Auch die Versorgung von Einkommensschwachen, Alleinerziehenden oder kinderreichen Familien bildete weiterhin ein Feld, auf dem das Bestreben der Genossenschaft, breiten Bevölkerungsschichten ein schönes und gesundes Zuhause zu einem angemessenen Preis zur Verfügung zu stellen, weiterhin wirksam bleiben würde.

Das Jahr 1998 brachte einige wichtige Ereignisse im personellen Gefüge der Verwaltungsgremien mit sich, die an dieser Stelle eine kurze Erwähnung finden sollen. Am 5. Juni 1998 war Peter-Josef Winggen kurz vor seiner Wahl zum Ehrenmitglied der Genossenschaft überraschend verstorben. Der am 20. Juli 1927 geborene Regierungsinspektor hatte fast 40 Jahre lang und besonders während der Verschmelzung mit der Siedlungsgenossenschaft Neu-Braunsfeld im Aufsichtsrat gewirkt, seit 1969 war er dessen Vorsitzender gewesen. In der Mitgliederversammlung am 10. Juni 1998 fand der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Ingo Mittenzwei anerkennende Worte für Winggens Tätigkeit: „Bei seinem Handeln stand der vernünftigste Weg und die beste Entscheidung der Gremien im Sinne der Genossenschaft



Bodendorfer Straße 2

stets im Vordergrund. Er war immer bemüht, seine Gedanken und Ideen in eine Entscheidung zum Vorteil der Genossenschaft mit einzubringen. Seine Energie, sein Sachverstand und seine langjährige Erfahrung haben Herrn Winggen zu dem gemacht, was ihn in all den Jahren auszeichnete. Sein Tod wird eine Lücke hinterlassen.“ Diese Lücke zu füllen wurde zur Aufgabe von Robert Kilp, dem damaligen Leiter des Amtes für öffentliche Ordnung der Stadt Köln. Kilp wuchs mit dem Genossenschaftsgedanken und in einer Genossenschaftswohnung auf. 1992 war er als Schriftführer in den Aufsichtsrat gewählt worden. Außerdem wurde am 10. Juni 1998 als erste Frau die Rechtsanwältin Claudia Schüller in den Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark gewählt.



*Erstmals rechtsrheinisch:
Böckingstraße 70 bis 74 in Köln-Mülheim*

Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark im 21. Jahrhundert

Der Millenniumwechsel und die Einführung des Euro

Sicherlich erinnern sich viele noch lebhaft an die Spekulationen, die in den ausgehenden 1990er Jahren im Zusammenhang mit dem Jahrtausendwechsel zirkulierten: Von einem Absturz aller EDV-Systeme war die Rede, da eine korrekte Darstellung der Tagesdaten ab dem 1. Januar 2000 nicht mehr möglich sei beziehungsweise die Folgen der Umstellung nicht vorhersehbar waren. Vor einem Zusammenbruch der Weltwirtschaft wurde gewarnt. Aber wie wir alle wissen, ist nichts dergleichen geschehen und die Nacht vom 31. Dezember 1999 auf den 1. Januar 2000 ging vielmehr mit noch ausschweifenderen Silvesterfeiern vorüber als in anderen Jahren. Aber auch die Genossenschaft am Vorgebirgspark hatte im Vorfeld ihre Zweifel gehabt und sich schon im Jahr 1998 gewappnet: „Der Jahreswechsel 2000 ist greifbar nahe gerückt und damit auch die Probleme hinsichtlich der elektronischen Datenverarbeitung. Die Genossenschaft hat die Vorbereitungen inzwischen abgeschlossen, sodass unter normalen Umständen nicht mit bösen Überraschungen zu rechnen ist.“ So kam es dann zum Glück auch: „Durch den Jahrtausendwechsel sind bei der Genossenschaft hinsichtlich der EDV-Programme keine Störungen aufgetreten. Dies trifft auch auf sämtliche technische Einrichtungen (Heizungen, Aufzüge, etc.) zu.“

Viel einschneidender war die Umstellung auf die neue Währung, den Euro, die bereits seit einigen Jahren geplant wurde. Ab dem 1. Januar 1999 galt sie formell,

seit Neujahr 2002 auch als Bargeld in Deutschland. Es war übrigens bereits die sechste Währung nach der Mark, der Gold- und Rentenmark der Inflationszeit, der Reichsmark und der Deutschen Mark, die die Genossenschaft während ihres nunmehr 100-jährigen Bestehens „erleben“ würde. Vielen Bundesbürgern fiel der Abschied von der Deutschen Mark schwer, die als Symbol für den Wohlstand der Wirtschaftswunderjahre und die Wiedervereinigung galt. Auch eine gefühlte Teuerung ging mit der Währungsreform einher, „Teuro“ wurde zum Wort des Jahres 2002. Dennoch ist der Euro mehr als vieles andere zum Zeichen der europäischen Integration geworden.

Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark plante frühzeitig für die Umstellung vor. Vor allem die Hard- und Softwaresysteme bedurften einer Erneuerung, da sie für die notwendige Umstellung des Rechnungswesens nur noch begrenzt tauglich waren. Hier orientierte man sich an Modellen, die in anderen Genossenschaften bereits erprobt worden waren. Ferner mussten natürlich die DM-Angaben in der Satzung sowie die entsprechenden Summen angepasst und die Mieten neu festgesetzt werden; hier war es der Verwaltung wichtig zu betonen, dass durch die Umstellung keine versteckte Teuerung der Mieten stattfinden würde. Wie erwartet traten auch hier keine Schwierigkeiten auf.

Im Jahr 2000 hatte die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG 916 Mitglieder, die Geschäftsanteile im Wert von 2.301.600 DM hielten. Nach der Umstellung auf den Euro und die Veränderung der Mitglieder-

zahl auf 901 zum 31. Dezember 2002 bezifferte sich die Höhe der Geschäftsanteile auf 1.224.526,60 Euro, der Wert der Grundstücke inklusive Häuser im Besitz der Genossenschaft betrug 12.380.942 Euro. An diesem Stichtag besaß die Genossenschaft 103 Häuser mit 840 Wohnungen, unverändert zehn gewerbliche Flächen und 312 Garagen sowie 20 Stellplätze in einer Tiefgarage. So zog sie auch nach dem Jahrtausendwechsel und der Umstellung auf eine neue Währung wieder einmal eine positive Bilanz in ihrer inzwischen mehr als 80 Jahre andauernden Tätigkeit im genossenschaftlichen Sinne.

Stabilität in unsicheren Zeiten: Die 2000er Jahre

Nicht allein die Umstellung auf den Euro brachte im neuen Jahrtausend weitreichende Veränderungen mit sich. Die Terroranschläge auf das World Trade Center am 11. September 2001 und der Irak-Krieg lösten internationale Besorgnis aus. Zudem waren die ersten Jahre der 2000er in Deutschland durch eine anhaltende Flaute der Baukonjunktur, eine Arbeitslosenquote im hohen einstelligen Bereich, extrem hohe Wohnungsleerstände vor allem in Ostdeutschland und

Mitten in der Stadt: Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark in Zollstock, Sülz und Klettenberg

Einen sehr großen Teil ihrer Bauten errichtete die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark in den Stadtteilen Zollstock, Sülz und Klettenberg in den Bezirken Lindenthal und Rodenkirchen. Kennzeichen dieser Stadtteile, die im Jahr 1888 eingemeindet wurden, sind ihre durchgehende Begrünung und ihre von etlichen Kölner Wohnungsbaugenossenschaften geprägte Bebauung. Ihre Nähe zu Innenstadt und Universität macht sie besonders attraktiv.

Der Stadtteil Zollstock erfreut sich seit einigen Jahren immer größerer Beliebtheit. Dies hängt sicherlich mit den vielen Grünflächen, dem schönen Vorgebirgspark und dem Kalscheuer Weiher zusammen, die zentrumsnahe Erholung bieten. 2017 hatte Zollstock knapp 23.000 Einwohner. Hier hat die Genossenschaft am Vorgebirgspark einen Großteil ihrer Wohnungen errichtet. Bis 2018 waren es 48 Häuser mit 493 Wohnungen. Diese allein machen etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes der Genossenschaft aus.

Klettenberg, das um 1900 vor allem für Familien aus dem mittleren und gehobenen Bürgertum bebaut wurde, ist in seiner Gestaltung bis heute einzigartig für Köln, da es während des Zweiten Weltkrieges fast unzerstört blieb. Die Genossenschaft baute in Klettenberg 13 Häuser mit 94 Wohnungen. Breite, geschwungene Alleen und aufwändig gestaltete Fassaden prägen das Stadtbild. 2017 lebten in diesem Stadtteil 10.667 Menschen. Der dort gelegene Komplex Breibergstraße 3 bis 15 und Klettenberggürtel 68 bis 78 stehen seit dem 14. Mai 1984 unter Denkmalschutz.

Das angrenzende Sülz mit seinen 36.687 Einwohnern im Jahre 2017 war früher als Arbeiterviertel bekannt. 2018 standen dort 23 Häuser der Genossenschaft am Vorgebirgspark, die zusammen über 191 Wohnungen verfügen.

Auf dem freien Markt kosteten Wohnungen in diesen drei Stadtteilen im Jahr 2015 zwischen 8,40 und 13,50 Euro pro m² im Monat, die Genossenschaft am Vorgebirgspark bietet sie seit jeher deutlich günstiger an.

weitgreifende sozialpolitische Veränderungen geprägt; diese unter anderem verbunden mit der Einführung des Arbeitslosengeldes II, besser bekannt als „Hartz IV“, das für viele Betroffene mit einer weiteren Einschränkung ihrer finanziellen Möglichkeiten einherging. Durch die Finanzkrise im Jahr 2008 wurde die Wirtschaft weltweit schwer beschädigt. Das Platzen der US-amerikanischen Immobilienblase löste den Zusammenbruch einiger großer Bankhäuser aus, griff aber schnell auch auf viele andere Wirtschaftszweige über. Zu Beginn des Jahres 2009 musste ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen in Deutschland registriert werden.

Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark bewies in diesen Jahren ihre Tatkraft auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus und stand ihren Mitgliedern als verlässliche Partnerin auch in schwierigen Situationen zur Seite. Ihre finanzielle und personelle Ausstattung erlaubte weitere Neu- und Ersatzbauprojekte und anhaltend intensive Investitionen in den Bestand. So trug sie die Eckpfeiler des Genossenschaftsgedankens, die Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, mit in die neue Zeit.

Angesichts der stark begrenzten Zahl und Verfügbarkeit erschwinglicher Grundstücke in Köln lag es für die Genossenschaft vorerst nahe, nach anderen Möglichkeiten zu suchen, um neuen Wohnraum für die Mitglieder herzustellen. Der Blick des Vorstandes richtete sich auf die Häuserblocks Schwalbacher Straße 25 bis 43, Baujahr 1966 bis 1968. Nach mehr als 30 Jahren stand hier eine Sanierung der Flachdächer an. Um einen Mehrwert aus diesen Arbeiten zu ziehen, wurde der Plan gefasst, die Häuser um ein Stockwerk zu erhöhen. Zehn neue Wohnungen pro Bauabschnitt sollten so hinzugewonnen werden. Der Vorstand bemühte sich, die Arbeiten so gut zu planen, dass sie mit möglichst wenigen Störungen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser einhergehen würden. Probleme ergaben sich allerdings aus der Bausubstanz: Vor Beginn der Maßnahmen stellte sich heraus, dass an den Verblendungen der betroffenen Häuser massive Schäden aufgetreten waren. Auf dieser Grundlage konnte die geplante Aufstockung der Schwalbacher Straße 35 bis 43, dem ersten Bauabschnitt, nicht direkt beginnen, sie verzögerte sich bis zum April des Jahres 2003. Die Aufstockung in der Schwalbacher Straße 25 bis 33 begann im Januar des Jahres 2004



*Rechte Seite:
Thomas Meißner, seit 2007
Geschäftsführer der Wohnungs-
genossenschaft am Vorgebirgspark*

*Thomas Meißner und sein
Vorgänger Dieter Monschau bei
der Karnevalsfeier 2020*

*Die Schwalbacher Straße 35 bis
43 nach der Aufstockung*

und wurde noch im selben Jahr abgeschlossen. Die in Leichtbauweise ausgeführten Aufbauten verfügen über eine Dachterrasse und sind nicht allein deshalb sehr gefragt – der Blick geht hinaus auf den schönen Vorgebirgspark. Nach Abschluss dieser Bauarbeiten verfügte die Genossenschaft zum 31. Dezember 2004 über 103 Häuser, 860 Wohnungen, zehn gewerbliche Flächen, 312 Garagen und 48 Stellplätze in zwei Tiefgaragen, von denen 28 erst kürzlich innerhalb einer Kooperation mit der Baugenossenschaft „Grundstein“ hinzugewonnen worden waren. Mit dieser Bilanz und angesichts einer Mitgliederzahl von 915 konnte die Genossenschaft am Vorgebirgspark auch weiterhin optimistisch in die Zukunft sehen, die in den nächsten Jahren vor allem weitere umfangreiche Investitionen in den Bestand bereithielt. Zudem besitzt sie bis heute noch ein unbebautes Grundstück, das in den kommenden Jahren für eine Bebauung vorgesehen ist.

Im Laufe der folgenden Jahre zeigte sich auch bei vielen weiteren Häusern, unter anderem in der Vorgebirgstraße und der Vitalisstraße, dass Sanierungsbedarf bestand. Leider machten solche Investitionen, die zum größten Teil aus eigenen Mitteln bezahlt wurden, von Zeit zu Zeit auch Mieterhöhungen nötig. Aber für die

Gremien der Genossenschaft steht fest, dass das Wohl der Mitglieder sorgfältig gegen die entstehenden Kosten abgewogen werden muss: Trotz Sanierung und Modernisierung müssen die Mieten erschwinglich bleiben. Bis heute liegen sie mit durchschnittlich 5,03 Euro pro m² deutlich unter dem Kölner Mietspiegel und sogar unter dem Mietsatz öffentlich geförderter Wohnungen. In ihren freifinanzierten Häusern und Wohnungen kann die Genossenschaft die Kostenmiete erheben, die sich nach ihren allgemeinen Geschäftskosten richtet. Die Sanierungen müssen nicht nur von den betroffenen Wohnungen beziehungsweise Mitgliedern getragen werden, sondern werden in einem sozial angemessenen Rahmen auf die Gesamtheit umgelegt.

Wechsel in der Geschäftsführung

Im Jahr 2005 kam Thomas Meißner als Assistent des geschäftsführenden Vorstandsmitgliedes Dieter Monschau zur Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark. Durch die Besetzung freier Posten durch Angehörige verschiedenster, mit der Immobilienwirtschaft direkt oder indirekt zusammenhängender Berufe generiert die Genossenschaft einen eigenen Expertenkreis, der in der Stadt gut vernetzt ist und fachliche Fragen unkompliziert aufgrund der eigenen Erfahrungen klären kann. Dieses Prinzip bewährt sich bereits seit vielen Jahrzehnten und führte die Genossenschaft zu ihrem Erfolg. So hat Thomas Meißner eine Ausbildung und ein Studium in der Immobilienbranche absolviert sowie entsprechende mehrjährige Berufserfahrung durch die Arbeit für andere Kölner Baugenossenschaften vorzuweisen. In den folgenden zwei Jahren lernte er auf seiner Stelle die Wohnungsgenossenschaft von der Pike auf kennen – und wurde im April 2007 Dieter Monschaus Nachfolger als Geschäftsführer.





Unter seiner Ägide machte die Genossenschaft vor allem auf dem Gebiet des energetischen Sanierens noch einmal einen Sprung nach vorn. Als es Ende der 2000er Jahre durch einen Brand im Haus Vorgebirgstraße 217 zu einem großen Sachschaden kam, nutzte er den Verlust als Startschuss für das Sanieren nach den neuesten energetischen Standards. Dieser Weg wird seitdem bei den Modernisierungen und Ersatzbauten konsequent beschritten. Damit bringt die Genossenschaft ihren Einsatz nicht nur für möglichst geringe Nebenkosten durch eine bessere Isolation und ähnliche Vorteile, sondern auch für den Schutz der Umwelt zum Ausdruck, der in unserer Zeit wohl wichtiger ist denn je.

Aus alt mach neu: Neue Häuser für die Zukunft

Im Jahr 2018 hatte die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG 844 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 70.000 m². Ihre 918 Mitglieder hielten Geschäftsanteile im Wert von 1.180.225 Euro, die Vermietungsquote der Wohnungen lag bei fast 100, nämlich 98,35 Prozent. Man kann wohl mit Fug und Recht behaupten, dass angesichts dieser Zahlen die 100-jährige Geschichte dieser Genossenschaft eine

erfolgreiche ist. In Köln-Zollstock, Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik ist sie fest verwurzelt, wie an ihren acht Mitgliedschaften in regionalen und nationalen Vereinen und Verbänden zu erkennen ist.

Auf einem vor allem in den Ballungsräumen angespannten Wohnungsmarkt positioniert sich die Genossenschaft am Vorgebirgspark mit durchschnittlichen Mietpreisen von 5,03 Euro pro m² im Vergleich zu den bundesweit üblichen 5,81 bis 7,99 Euro seit vielen Jahren als soziale und attraktive Vermieterin.

Die deutsche Wirtschaft hatte die Finanzkrise von 2008 verhältnismäßig gut überstanden und so konnte auch die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark in den nächsten Jahren hohe Summen für Instandhaltungs- und Neubauprojekte aufbringen. Seit 2011 wurden in Köln-Zollstock etliche weitere Wohnungen neu gebaut, zum Jahreswechsel 2018/19 konnten zudem auch die Wohnungen in den Ersatzbauten in der Vorgebirgstraße 205 bis 209 fertiggestellt und bezogen werden. Mit diesen Wohneinheiten erhöht sich die Zahl der Wohnungen im Besitz der Genossenschaft auf 863. Alles in allem darf ein Blick zurück auf die Jahre 1920 bis 2020 also durchaus mit Stolz erfüllt sein.

*Linke und rechte Seite:
Die Neubauten in der Vorgebirgstraße 205 bis 209,
bezogen Ende 2018 und Anfang 2019*

*Unten:
Die Vorgebirgstraße 217 nach der Sanierung im Jahr 2009*

Auch in den vergangenen zehn Jahren haben Vorstand und Aufsichtsrat nicht darin geruht, ihren Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern nachzukommen. Durch eine eigene Homepage, die 2014 online ging, verfügt die Genossenschaft über ein modernes Kommunikationsinstrument, das sie für zukünftige Mitglieder sowie Bewerberinnen und Bewerber interessant und erreichbar macht. Auch mit der Teilnahme an verschiedenen Marketinginitiativen setzt sie auf eine nachhaltige Außenwirkung und öffentliche Wahrnehmung der Wohnungsbaugenossenschaften in Köln und darüber hinaus.



Dieser Einsatz, der bundesweit und seit Langem nicht nur durch die Baugenossenschaften gezeigt wird, wurde belohnt: Am 30. November 2016 nahm der zuständige Ausschuss der UNESCO die Genossenschaftsidee in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes auf. Die 8.000 Genossenschaften in Deutschland mit 23 Millionen Mitgliedern aus den verschiedenen Bereichen erhielten somit eine ehrenvolle Anerkennung für ihr Engagement und den Ansporn, die genossenschaftlichen Werte von Solidarität und Verantwortung auch zukünftig weiterzuleben und weiterzutragen.

Wie bereits seit vielen Jahrzehnten wird die Modernisierung des Wohnungsbestandes konsequent fortgesetzt. Da noch immer nicht alle Wohnungen der Genossenschaft mit einer effizienten Heizung ausgestattet sind, finden kontinuierlich umfangreiche Nachrüstungen statt. In Zeiten von „Fridays for Future“ und einer immer dringlicher werdenden Diskussion um die Auswirkungen des Klimawandels tritt die Notwendigkeit einer optimalen energetischen Sanierung immer mehr in den Vordergrund. Mit der Teilnahme an der Initiative „Energiesprung“ setzt die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark bei Neubauten und Sanierungen hier ein deutliches Zeichen. Die Häuser in der Schwalbacher Straße 24 und 26 sollen noch in diesem Jahr im Rahmen dieses Programmes saniert werden und die erste Solaranlage der Genossenschaft erhalten – damit die Bewohnerinnen und Bewohner ihren Strom zukünftig selbst gewinnen können! Ziel von „Energiesprung“ ist es, Häuser und Wohnungen dahingehend zu sanieren,

dass sie die von den Bewohnerinnen und Bewohnern benötigte Energie nach dem Null-Energie-Standard selbst gewinnen können. Bis zum Jubiläum der Genossenschaft im Juli sollen die Arbeiten angelaufen sein.

Natürlich wurde eine Erreichung solcher umweltfreundlichen Standards auch schon während der letzten größeren Baumaßnahmen angestrebt. So wurden für die Modernisierungsarbeiten in der Schwalbacher Straße nach den aktuellen energetischen Richtlinien rund 1.680.000 Euro aufgewendet, die Erhöhung der Nutzungsgebühr betrug nur 0,85 Euro pro m², in der Bodendorfer Straße 1 bis 5 betrug sie 0,95 Euro pro m².

Zwei große Projekte wurden direkt im Anschluss in Angriff genommen: die Häuser in der Vorgebirgstraße 239 und der angrenzenden Schwalbacher Straße 59 ab 2011 sowie in der Vorgebirgstraße 205 bis 209 in den Jahren bis zum Jahreswechsel 2018/19. Durch geschickte Planung konnte in diesen Häusern die Wohnfläche stark vergrößert werden. Für die Gesamtkosten beider Projekte von mehr als 10.000.000 Euro erhielt die Genossenschaft günstige Darlehen von der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW), setzte darüber hinaus aber auch maßgeblich eigene Mittel ein. Parallel wurden auch Modernisierungen am Bestand in der Vitalisstraße durchgeführt.



*Vorher - Nachher:
das Gebäude Schwalbacher Straße 59/
Vorgebirgstraße 239*

*Ebenfalls jüngst saniert:
die Bodendorfer Straße 1 bis 5*

Für die Häuser in der Vorgebirgstraße 239 und Schwalbacher Straße 59 waren nach Prüfungen der Statik der Holzdeckenbalken zunächst umfangreiche energetische Sanierungen vorgesehen. Nach einer Kostenschätzung, die sich auf rund fünf Millionen Euro belief, beschlossen die Gremien jedoch, dort Neubauten zu errichten. Dadurch konnte die Zahl der Wohnungen in diesen Häusern von 16 auf 25 erhöht und zudem eine Tiefgarage errichtet werden. Die Wohnungen waren im Jahr 2014 bezugsfertig.

Im Umgang mit den Altmietern aus der Vorgebirgstraße 205 bis 209 stellte die Verwaltung erneut ihr genossenschaftliches Verantwortungsgefühl unter Beweis. Bis alle 21 Wohnungen in den drei Häusern freigezogen waren, vergingen insgesamt mehr als zehn Jahre. Im Jahr 2015, als die Planungen sehr konkrete Züge angenommen hatten, waren in diesen Häusern noch drei Wohnungen bewohnt. Um mit dem Neubau beginnen zu können, bemühte sich der Vorstand, Ersatzwohnungen für die Betroffenen zu finden, deren Mieten von zum Teil nur 200 Euro brutto für uns heute wohl geradezu traumhaft anmuten. Die Genossinnen und Genossen ließen sich auf die Verhandlungen ein, auch wenn die Genossenschaft nicht mehr dazu in der Lage war, ihnen Angebote mit einer ähnlich günstigen Nutzungsgebühr machen zu können. Doch in beiderseitigem Einvernehmen konnten gute Lösungen gefunden und mit dem Neubau im Spätsommer 2017 begonnen werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner konnten die Neubauwohnungen zum Jahreswechsel 2018/19, zwischen dem 1. Dezember 2018 und 1. Februar 2019, beziehen.

Eine aktuelle Herausforderung stellt für die Genossenschaft das kostensparende Bauen dar, welches für die Höhe der Nutzungsgebühren maßgeblich ist, ohne dass aber Abstriche in der Wohnqualität gemacht werden sollen. Auch der im Jahr 2018 erfolgte Umbau der



Geschäftsstelle in der Euskirchener Straße 66, die in den 1960er Jahren bezogen worden war, erfolgte deshalb möglichst kostengünstig, um das Vermögen der Genossenschaft nicht zu strapazieren. Trotz insgesamt hoher Aufwendungen in den verschiedenen Geschäftsbereichen schloss die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark das Geschäftsjahr 2019 mit einem Überschuss ab.

Seit jeher konzentriert sich die Genossenschaft in ihrem Handeln auf das Kerngeschäft, den Erhalt ihrer und den Bau neuer Wohnungen im Sinne der Mitglieder. Diese sind gefragt, wenn es um das tägliche oder feierliche Miteinander geht, indem Konflikte offen angesprochen und friedlich geklärt oder auf eigene Initiative kleine Feste in der Nachbarschaft veranstaltet werden. Ein Ort der Begegnung, der für alle Mitglieder offensteht, ist die jährlich stattfindende Mitgliederversammlung. Dort werden weit über die Vermittlung allgemeiner Informationen hinaus die Geschicke der Genossenschaft bestimmt. Denn es sollte niemals in Vergessenheit geraten, dass die Genossinnen und Genossen die eigentlichen Entscheidungsträger sind und jede Stimme bei den Abstimmungen zählt und genutzt werden sollte. Das anschließende informelle Beisammensein bietet darüber hinaus die Möglichkeit zur Pflege persönlicher Kontakte über die engere Nachbarschaft hinaus. Aber auch außerhalb dieser

Veranstaltung hat die Geschäftsstelle, haben die Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand immer ein offenes Ohr für die Anliegen der Mitglieder, sodass viele Probleme rasch und unkompliziert gelöst werden können. Als Ausbilderin für den Beruf der Immobilienkaufleute begleitet die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark seit dem 1. August 2016 auch junge Menschen auf ihrem Weg in die Zukunft und gibt das Prinzip der genossenschaftlichen Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung auch im beruflichen Rahmen an eine neue Generation weiter.

„Das Potenzial ist da“ – Auf die nächsten 100 Jahre!

Seit 100 Jahren wirkt die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark erfolgreich und im genossenschaftlichen Sinne zum Wohl ihrer inzwischen fast 1.000 Mitglieder. Dabei waren die Zeiten nicht immer leicht, sondern jedes einzelne Jahrzehnt brachte seine eigenen Herausforderungen mit sich. Waren es nun äußere, politische Veränderungen wie die Inflation, der Zweite Weltkrieg oder die Wirtschaftswunderjahre oder innere Schwierigkeiten wie die finanziellen Probleme der 1930er Jahre – immer reagierten die Genossinnen und Genossen, besonders in der Verwaltung, schnell und besonnen, um die Genossenschaft vor Schaden zu bewahren. Vorstand und Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft

am Vorgebirgspark bemühen sich seit jeher um ein friedvolles Miteinander und ein stetes Wachstum. So meisterten sie alle Widrigkeiten und konnten sich über die schönen Momente in der Gewissheit, sie sich redlich verdient zu haben, umso mehr freuen.

Sicherlich werden auch in Zukunft die Zeiten nicht immer rosig sein. Die Zahlen auf dem deutschen und kölnischen freien Wohnungsmarkt und die immer größeren Schwierigkeiten für eine breite Bevölkerungsschicht, bezahlbaren und angemessenen Wohnraum zu finden, sprechen eine klare Sprache. Doch macht diese Situation gleichzeitig deutlich, dass Baugenossenschaften als faire und soziale Vermieterinnen heute mehr denn je als soziales Regulativ gebraucht werden. Dafür plant die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark auch in diesem Jubiläumsjahr weitere Modernisierungs- und Neubauarbeiten und es werden sicherlich nicht die letzten sein.

Das aktive Engagement der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark und ihrer Mitglieder bis in die heutige Zeit verdeutlicht, wie aktuell die genossenschaftlichen Werte auch heute noch sind. Zusammen, durch Selbsthilfe, Selbstverantwortung und in Selbstverwaltung lässt sich viel erreichen. Ob vor 100 Jahren oder heute – Zusammenhalt macht stark. Diese Gewissheit möge auch das Handeln in der Zukunft bestimmen.

Der Vorstand



Rainer Pabst



Markus Kalscheuer



Thomas Meißner



Der Aufsichtsrat



Axel Dahlhausen



Herbert Führ



Reinhold Herrmann



Robert Kilp



Dr. Stefania Schrag-Slavu

Die Mitarbeiter*innen



*Die Mitarbeiter*innen der Genossenschaft: v.l.n.r: Jürgen Radecke, Alina Klauer, Giorgio Sapia, Ulrike Hecken, Thomas Will, Nadja Anzalone, Dieter Steinbock (Auszubildende: Alexandra Brauweiler hier nicht abgebildet)*

Bildnachweis

S. 10, 65, 71 Thomas Meißner: © Markus Bachmann

S. 55 Hermann Schulze-Delitzsch: Genossenschaftshistorisches Informationszentrum (Stiftung GIZ), Berlin

Alle übrigen Bilder stammen aus dem Bestand der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG, Köln, oder wurden privat zur Verfügung gestellt.

Trotz sorgfältiger Recherche sind möglicherweise nicht alle Bildrechteinhaber berücksichtigt worden. Etwaige unberücksichtigte Rechteinhaber wenden sich bitte an den Herausgeber.

Alle Angaben zu Bildrechten wurden mit großer Sorgfalt recherchiert und überprüft. Sollten dennoch berechnigte Ansprüche bestehen, so werden diese selbstverständlich im Rahmen der üblichen Vereinbarungen abgegolten.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendungen, der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwendung, vorbehalten. Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechnigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Markenschutzgesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Impressum

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG

Konzept/Redaktion: Dr. Holger Martens, Historiker-Genossenschaft eG

Autorin: Anne Lena Meyer, Historiker-Genossenschaft eG

Lektorat: Beate Carle – DAS LEKTORAT.

Layout/Produktion: Hardy & Hardy, Hamburg

Alle Rechte vorbehalten

Druck: Rasch, Bramsche

Printetd in Germany

Copyright © 2020 Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG





**Wohnungsgenossenschaft
am Vorgebirgspark eG**