

WALDER BAUVEREIN



Gemeinsam bauen und wohnen

100 Jahre Solinger Wohnungsbaugenossenschaften

von Armin Schulte

*gut und
sicher wohnen*

„Nicht spektakulär, aber solide.“

Die Jahre 1945-1996

Unmittelbar nach dem Zusammenbruch des „Dritten Reiches“ gewährleistet die Person Erich Stamms die Fortsetzung der Arbeit des Vereins. So heißt es über die erste Nachkriegssitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27.5.1945 im Protokollbuch: „Da Aufsichtsratsmitglieder nicht mehr vorhanden waren, ist diese Sitzung von dem Vorstandsmitglied Erich Stamm einberufen worden mit dem Ziel, auf Grund des § 26 Abs. 1 der Verordnung vom 8.1.1945 (Reichsgesetzblatt I. S.5) einen neuen Aufsichtsrat zu bestellen. Eingeladen waren sämtliche Mitglieder, welche 1933 zu unrecht abberufen worden sind.“ Tatsächlich, die 1933 mit Schimpf und Schande Ausgestoßenen und Verjagten finden sich ein, bilden mit Ausnahme der belasteten Mitglieder den neuen und alten Aufsichtsrat, dem Karl Schneider und Paul Klopp als 1. und 2. Vorsitzende vorstehen, und wählen mit Ferdinand Weck, Walter Melcher und Erich Stamm einen neuen Vorstand.

Im Rückblick auf die Ereignisse skizziert der Verein etwa acht Monate später in einer Presseerklärung die sich der neuen Führung in den Nachkriegsmonaten stellende Aufgabe: „Die erste Arbeit war natürlich, Wege zu suchen, den noch vorhandenen Bestand an Wohnungen (...) so schnell wie möglich wieder in Ordnung zu bringen, damit der Schaden nicht noch größer würde. Es war keine leichte Arbeit.“ Unter Anspannung aller Kräfte und unter Ausnutzung öffentlicher Mittel gelingt es, mit Ausnahme des nicht wieder aufgebauten Hauses Scheidterbachstraße 8 bis 1951 alle Kriegsschäden zu beseitigen. Schon 1945 gründet man dabei, in einer Presseerklärung über den Facharbeitermangel und die „allgemeine Arbeitsunlust“ klagend, einen eigenen Regiebetrieb. 1946 beteiligt man sich an der neu gegründeten Solinger Bauhütte, in die man zum 1.9.1946 den eigenen Regiebetrieb überführt, wobei kleinere Arbeiten jedoch auch weiterhin von vereinseigenen Angestellten ausgeführt werden. Die Gesamtkosten für die Beseitigung der Kriegsschäden werden vom Geschäftsbericht 1952 für die Zeit vom 21.6.1948 bis zum 31.12.1951 auf insgesamt 669.575,29 DM beziffert, von denen 365.700,- DM aus öffentlichen Mitteln stammen.

1946 werden im Walder Spar- und Bauverein erstmals Obleute gewählt und damit die nun wieder demokratische Struktur der Genossenschaft gestärkt. Die alten Reichsmarkguthaben der Mitglieder werden mit der DM-Eröffnungsbilanz vom 22.6.1948 zu 50 % auf DM



[Abb.21]
Sparkassendirektor August
Kotthaus, Mitbegründer, erster
Geschäftsführer und langjähriger
Vorstandsvorsitzender der
Genossenschaft

umgestellt und damit freiwillig höher aufgewertet als vorgeschrieben. Eine besondere Feierstunde für den Verein ist 1950 die Ernennung des Vorstandsvorsitzenden und Mitbegründers August Kotthaus zum Ehrenvorsitzenden der Genossenschaft. Vorstand und Aufsichtsrat reisen geschlossen nach Frankfurt, wohin er 1949 seinen Wohnsitz verlegt hat. August Kotthaus stirbt dort am 13.2.1951.

Schon 1950 wird das Projekt Demmeltrath wieder aufgenommen und, als die Baugenehmigung eingeht, im Herbst mit den ersten Nachkriegsbauten des Vereins begonnen. Von nun an steht in einer Zeit großer Wohnungsnot neben der Überholung und Instandsetzung der Neubau im Vordergrund der Bemühungen des Vereins und führt zu den imponierenden Bauleistungen der Wirtschaftswunderjahre. Als 1952 die ersten Neubauten an der Focher und Hahnenhausstraße in Demmeltrath bezogen werden können, sind die Zeitungen voll des Lobes. Die Rheinische Post schreibt am 25.10.1952: „Als Neuestes ist eine moderne zentrale Wäscherei nach den jüngsten Erfahrungen für 36 Familien eingebaut worden. (...) Man kann also sagen, dass die Frauen hier mit dem Strickstrumpf in der Hand auf die fertige Wäsche warten können.“

In noch schwieriger Zeit beweist sich in Wald 1952 genossenschaftlicher Charakter. Im Anschluss an die Generalversammlung des Jahres wird eine „Notgemeinschaft Wohnungsinhaber des Spar- und Bauvereins e.G.m.b.H. Solingen Wald“ gegründet. 90 % aller Wohnungsinhaber erklären ihren Beitritt und damit die Bereitschaft, im Monat 20 Pfennig für Hilfe in unverschuldeter wirtschaftlicher Not zu spenden. Die Gemeinschaft hilft, bis sie Ende der 50er Jahre in besseren Zeiten überflüssig wird.

In den 50er Jahren baut die Genossenschaft u. a. an der Mörikestraße, erweitert die erste Nachkriegssiedlung an der Focher Straße bedeutend, errichtet Bauten an der Richard-



[Abb.22] Erste Neubauten nach dem Kriege aus den Jahren 1952/1953: Focher Straße Nr. 96-100 (Aufnahme 1997)

Wagner-Straße, der Henshauser und der Frankenstraße. Die Siedlung Lehner und Grimmstraße entsteht. Alle Wohnungen sind inzwischen mit Bad und den neuen „Kochküchen“ ausgestattet. Die Gewährung öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau ist in diesen Jahren neben der Bindung an Richtsatz- und später Kostenmiete immer mit der Auflage versehen, für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie zum Beispiel Flüchtlinge, zu bauen.

Die Mitglieder des Vereins drohen, im wahrsten Sinne des Wortes, außen vor zu bleiben. Der Walder Verein steuert dem früh entgegen, in dem er bereits zu Beginn der 50er Jahre freifinanzierte Wohnungen errichtet, zu denen zum Beispiel die Bauten in der Henshauser Straße gehören. Schon im Geschäftsbericht 1959 kann man stolz zurückblicken: „Hier an dieser Stelle möchten wir aber auch einmal darauf hinweisen, daß unsere Genossenschaft in den letzten Jahren 52 Wohnungen gebaut hat, ohne öffentliche oder verbilligte Landesmittel in Anspruch zu nehmen. (...) Diese Wohnungen sind von uns aus eigenen Mitteln und für unsere Mitglieder gebaut worden.“ Ein populärer Begriff dieser Jahre bezeichnet solche freifinanzierten Wohnungen als „Wohnungen für Normalverbraucher“.

Einmal mehr beweist sich in den 50er Jahren auch die umsichtige Führung des Vereins unter der Regie von Karl Schneider. Die Rheinische Post lobt anlässlich der Generalversammlung im Jahre 1956: „Eine einwandfreie, saubere Geschäftsführung und die überlegene Leitung durch den erfahrenen Vorsitzenden, den alten Beigeordneten Karl Schneider.“ Sein Tod wird 1961 einen schweren Verlust für den Verein bedeuten. Verläuft auch alles in geordneten Bahnen, so kommt es doch zu kleineren Irritationen. Mit dem SBV wird 1958 eine Fehde über vermeintliche Bevorzugung bei der Vergabe von öffentlichen Geldern ausgetragen, die allerdings ohne weitere Folgen bleibt. Die Sparkasse des Vereins, die 1940 auf Geheiß nationalsozialistischer Gesetzgebung schon einmal abgewickelt, nach dem Kriege aber wieder ins Leben gerufen worden war, wird im Geschäftsjahr 1958 endgültig aufgelöst. Und zu erwähnen ist noch, dass in den 50er Jahren auch über den Verein das Autozeitalter hereinbricht: Erstmals werden 1957 neun Garagen gebaut.

Im Mittelpunkt der Bautätigkeit steht in den 60er Jahren das Projekt Fuhr- und Deller Straße. Bereits in den 50er Jahren geplant und immer wieder aufgeschoben, kann es nun endlich realisiert werden. Von 1961 bis zum Bezug der letzten drei Häuser im Jahre 1968 entstehen für die Vereinsmitglieder unter Inanspruchnahme von Aufwendungsbeihilfen insgesamt 84 freifinanzierte Wohnungen mit 20 Garagen. Schon im Geschäftsbericht 1966 blickt man stolz auf 314 seit 1948 gebaute Wohnungen zurück, von denen 117 freifinanziert sind. Mit dem Ende des Jahrzehnts hat man von 1897 bis 1969 insgesamt 1.193 Woh-



[Abb.23] Häuserzeile mit den beiden 1968 gebauten Häusern Fuhrstr. Nr. 26/28 (rechtes und mittleres Gebäude) und dem 1978 errichteten Haus Nr. 30 (Aufnahme 1997)

nungen gebaut, von denen 276 auf Eigenheime entfallen. Auch in den 60er Jahren wird der Eigenheimbau im Übrigen von der Genossenschaft betrieben.

Am Beginn der 70er Jahre stehen für die Genossenschaft personelle Veränderungen. 1970 zieht mit der Wahl der Steuerbevollmächtigten Hannelore Fahrenbrach in den Aufsichtsrat erstmals eine Frau in die Führungsorgane des Vereins ein. Mit dem Ausscheiden Erich Stamms aus dem Vorstand endet im August 1971 eine fast 50jährige Tätigkeit für den Verein. Kurt Krapp, seit längerer Zeit bereits Geschäftsführer der Genossenschaft, und SPD-Ratsherr Karl-Heinz Martini werden neu in den Vorstand gewählt.

Der Neubau von Wohnungen rückt in den 70er Jahren zunehmend in den Hintergrund. Für die nächsten Jahrzehnte stellen sich mit Modernisierung und Instandhaltung neue und kostspielige Aufgabenfelder. Schon der Geschäftsbericht für das Jahr 1972 räumt ein, der Modernisierung und Instandhaltung werde in Zukunft immer größere Bedeutung zukommen, enorme Kosten seien zu erwarten. Kurios mutet dabei heute der folgende Satz des Geschäftsberichtes an: „Der Trend zur Heizung, in dieser oder jener Form, wird immer deutlicher.“•

Doch gebaut wird auch weiterhin. Bereits 1971 versucht man, sich in einer Mitgliederbefragung über den zukünftigen Wohnungsbedarf Klarheit zu verschaffen. 1973 wird dann im sozialen Wohnungsbau das Bauvorhaben Cheruskerstraße begonnen. 82 Maisonette-Wohnungen entstehen nach dem „Haus-im-Haus-System“. Auf den Bau des Hauses Fuhrstraße 30 im Jahre 1978 folgt bis zum Ende des Jahres 1981 eine längere Baupause, nach der dann die Neubaumaßnahme Gotenstraße 26 begonnen und 1982 fertig gestellt wird.

In den 80er Jahren kommt es in der Genossenschaft zu den einzig größeren Spannungen nach dem Kriege. Der soziale Sprengstoff verbirgt sich hinter dem eher unscheinbar anmutenden Satz des Geschäftsberichtes 1985: „Wegen ständig steigender Leerstände und sich daraus ergebender hoher Verluste wurde die Wohnanlage Cheruskerstraße 3-11 zum 31.12.1985 verkauft.“ Die Mieter jedoch fühlen sich überfahren, unzureichend informiert, von ihrer Genossenschaft im Stich gelassen. Ein Rechtsanwalt wird eingeschaltet und Stimmen für eine außerordentliche Mitgliederversammlung gesammelt. Auch die Solinger Politik bezieht gegen den Verkauf Stellung, das Solinger Tageblatt titelt: „Das Vertrauen ist geschädigt“. Der Vorstand jedoch bleibt bei seiner Entscheidung, verweist auf in den letzten Jahren im Durchschnitt zehn leer stehende Wohnungen im Objekt, die aufgrund ihrer Größe bei veränderter Nachfrage nicht mehr zu vermieten seien. Den Mitgliedern wird Hilfestellung angeboten, der Verkauf aber wie geplant durchgeführt. Zunächst jedoch bleiben Verstimmungen.

Ganz allgemein stehen die 80er Jahre unter keinem günstigen Stern für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Öffentliche Gelder für den Neubau von Wohnungen sind vor dem Hintergrund des Rückzuges der Bundesregierung aus dem sozialen Wohnungsbau kaum mehr zu erlangen, Wohnungsleerstände gefährden das Geschäftsergebnis. Eine Passage aus dem Geschäftsbericht für 1985 ist charakteristisch für diese Jahre: „Bedingt durch die Verhältnisse am Wohnungsmarkt, ist für 1985 keine Neubautätigkeit zu verzeichnen. Dagegen wurde unser Modernisierungsprogramm verstärkt fortgesetzt.“ Modernisierung

und Instandsetzung bleiben so auch für die auf 1986 folgenden Jahre für die Walder Genossenschaft vorrangig. Fenster und Fassaden werden erneuert, Heizungen installiert und Bäder und Küchen renoviert. Schon 1986 beträgt der Unterhaltungsaufwand für die letzten 13 Jahre 13,587 Millionen DM. Allein 1987 werden 60 % der Mieterträge für Bauhaltung und Modernisierung ausgegeben. Von Leerständen dagegen wird die Genossenschaft in der Regel nur mittelbar betroffen, wie der Geschäftsbericht für 1986 zu erklären weiß: „Die nahtlose Wiedervermietung konnte auch im Spar- und Bauverein nicht mehr in allen Fällen sichergestellt werden.“ Dauerleerstände seien dagegen nicht zu verzeichnen.



[Abb.24] Zum 1.1.1993 übernimmt der Walder Spar- und Bauverein von der Stadt Solingen die Siedlung Deller Straße. Im Bild die Häuser Nr. 99/101 (Aufnahme 1997)

Von der bevorstehenden Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) verspricht man sich 1989 zunächst Vorteile, wird man doch als Vermietungsgenossenschaft bei Fortfall der Wettbewerbsbeschränkungen weiter Steuerbefreiung genießen. Zwar erfüllen sich nicht alle Erwartungen, doch die Ausgangsposition für die weitere Arbeit wird auch nach der Aufhebung des Gesetzes zum 1.1.1990 als günstig beurteilt. Parallel löst die gesetzliche Neuregelung beim Walder Verein eine Rückbesinnung auf die historischen und ideellen Wurzeln der Genossenschaft aus. Der Geschäftsbericht für 1989: „Diese historische Entscheidung wird die meisten Genossenschaften jedoch nicht davon abhalten, auch in Zukunft ‚gemeinnütziges Verhalten‘, welches durch bestimmte, in der Satzung festgelegte Selbstbindungen manifestiert werden soll, zu praktizieren. Zu den wichtigsten Grundsätzen für die zukünftige Arbeit unserer Genossenschaft gehören zweifellos: die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, Mietpreisbeschränkungen, Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes, Dividendenbeschränkung und Vermögensbindung.“ Zusätzlich aber betont man: „Andererseits sollten die Wettbewerbsbeschränkungen, welche durch die Aufhebung des WGG entfalten, in der künftigen Satzung dann nicht mehr festgeschrieben sein, denn was gemeinnützigen Zwecken oder gemeinnützigem Verhalten (...) künftig zugute kommt und den Bestand des Unternehmens sichert, entscheidet der Markt und die Genossenschaft allein.“



[Abb.25] Die Geschäftsstelle des Walder Spar- und Bauvereins im Haus Friedrich-Ebert-Straße Nr. 44-48 (Aufnahme 1997)

Nach mehrjähriger Pause setzt im Mai 1989 wieder der Neubau von Wohnungen ein. An der Locher Straße entsteht mit öffentlichen Mitteln ein Doppelhaus mit Altenwohnungen, In zwei Bauabschnitten wird von Ende 1990 an die Siedlung Lehmbruckstraße mit sechs Häusern für Spätaussiedler errichtet.

Stark steigende Baupreise, hohe Finanzierungskosten, Grundstücksknappheit und die seit 1980 nicht mehr angepassten Einkommensgrenzen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die nahezu alle Mitglieder des Vereins als Nachfrager für den sozialen Wohnungsbau nicht mehr in Frage kommen lassen, lassen die Genossenschaft zu Beginn der 90er Jahre befürchten, den Auftrag zur Wohnungsversorgung in Zukunft nicht mehr in gewohnter Weise wahrnehmen zu können, Mit dem Kauf der städtischen Siedlung Deller Straße gelingt jedoch zum 1.1.1993 ein großer Coup. 37 Häuser mit 83 Wohnungen gelangen, allerdings stark renovierungsbedürftig, in den Besitz des Vereins und lassen den Wohnungsbestand im Geschäftsbericht 1993 erstmals über die Tausendergrenze steigen. Mit der Rembrandtstraße 33 wird dann Anfang 1994 das vorerst letzte Bauprojekt des Vereins begonnen. Am 1.5.1995 können dort 12 freifinanzierte Wohnungen bezogen werden, mit Gesamtkosten von 3.284.464,06 DM.

Hundert Jahre nach seiner Gründung steht der Verein wirtschaftlich gesund da. „Nicht spektakulär, aber solide“ agiere der Verein, lobt am 5.7.1994 das Solinger Tageblatt mit Blick auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Hervorzuheben sei der sparsame Einsatz geborgten Geldes, den die hervorragende Eigenkapitalquote von 1993 45,9 % bestätige. 1.818 Mitglieder zählt man zum Jahresende 1996. mehr als je zuvor in der eigenen Geschichte. 2.008 Anteile werden von den Mitgliedern gehalten, und auf die Rekordhöhe von 250 Häusern mit 1.022 Wohnungen ist der Hausbestand angewachsen. Das Verhältnis von Geschäftsführung und Mitgliedern lässt nach den Worten von Geschäftsführer Michael Pikzack nichts zu wünschen übrig: „Wir sind stolz, dass wir einen guten Kontakt zu den Mitgliedern haben.“ Die Walder halten zusammen, und fällt eine Generalversammlung



[Abb.26] 1995 können an der Rembrandtstraße Nr. 33 von den Mitgliedern zwölf freifinanzierte Wohnungen bezogen werden. (Aufnahme 1997)

auch einmal kürzer aus als gewohnt, so findet dies in der Regel im Fehlen von Beanstandungen und Problemen seine Erklärung. Dies gilt, wenn auch 1996 während der Europameisterschaft eine Zeitung argwöhnt: „Offensichtlich wollte man(n) beim Anpfiff wieder daheim sein.“ Für die Zukunft hat man die weitere Fortsetzung der Neubautätigkeit als Ziel fest ins Auge gefasst. Die vordringliche Aufgabe wird daneben auch weiterhin in Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes gesehen.