



**100 Jahre SBV**  
Spar- und Bauverein Leichlingen eG



**1919 bis 2019**



# 100 Jahre SBV

Spar- und Bauverein Leichlingen eG

HistorikerVerlag





## *Grußwort*

Sehr geehrte Damen und Herren, meinen herzlichsten Glückwunsch zum 100-jährigen Jubiläum der SBV Leichlingen eG.

Die SBV Leichlingen eG wurde 1919 gegründet. In einer Zeit, in der die Wohnungsnot groß war. Die Gründer der Genossenschaft haben dieses Problem erkannt und gehandelt. So ist der Zweck der Wohnungsgenossenschaft die gute und sichere wohnliche Versorgung sowie die Förderung der wirtschaftlichen Interessen der Mitglieder.

Eine Wohnung ist mehr als nur vier Wände und ein Dach. Eine Wohnung bedeutet Geborgenheit, Sicherheit, Lebensqualität. Die SBV Leichlingen eG sorgt für all das bei ihren vielen Mitgliedern.

Die SBV Leichlingen eG arbeitete immer schon zukunftsorientiert und auf die Bedürfnisse der Mitglieder abgestimmt. Daher ist ein besonderes Anliegen der Genossenschaft auch das senioren- und behindertengerechte Wohnen. Wo irgend möglich werden Wohnungen den Lebensumständen angepasst, immer mit großer Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter.

Mit 880 Wohnungen, verteilt über ganz Leichlingen, sorgt die Wohnungsgenossenschaft für guten, fairen Wohnraum in der Blütenstadt.

Ich wünsche der SBV Leichlingen eG für die kommenden Jahre weiterhin viel Erfolg.

Herbert Reul  
Minister des Innern  
des Landes Nordrhein-Westfalen

---

# Grußwort

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

gut zu wohnen, ist für viele Menschen von hohem Wert. Denn eine Wohnung zu haben, die den eigenen Wünschen entspricht, die bezahlbar ist und sich in einer guten Lage befindet – das bedeutet Lebensqualität. Und über ein lebenslanges, krisenfestes Wohnrecht zu verfügen – das bringt Sicherheit in die Lebensplanung.

Genau diese Sicherheit und Lebensqualität bringt der Spar- und Bauverein Leichlingen seinen Mitgliedern seit nunmehr 100 Jahren. Das ist eine große Leistung! Im Namen von Rat und Verwaltung der Stadt Leichlingen wie auch persönlich gratuliere ich Ihnen sehr herzlich zu diesem stolzen Jubiläum und zu Ihrem erfolgreichen Wirken.

Wenn wir heute zurückblicken in die Geschichte Ihrer Wohnungsbaugenossenschaft, dann finden wir in ihrer Entwicklung auch ein Stück Ortsgeschichte sowie der Geschichte Deutschlands gespiegelt. Mit ihren Bauten – 880 Wohnungen, 590 Garagen und Stellplätze, einer Senioren-WG, einer Demenzwohngruppe, zwei Wohngemeinschaften für junge Menschen mit Handicap, einem Mietercafé und zwei Gästewohnungen – hat Ihre Genossenschaft das Erscheinungsbild und den Wohnwert von Leichlingen entscheidend mitgeprägt.

Insbesondere in der unmittelbaren Nachkriegszeit hat sich der Spar- und Bauverein Leichlingen große Verdienste um den Wiederaufbau erworben. Dafür möchte ich heute nochmals herzlich danken sowie für die gute Zusammenarbeit, die ich wie meine Vorgänger stets erlebten.

Die Wohnungsbaugenossenschaft war – und ist – für die Stadt Leichlingen eine ganz wichtige Partnerin. Wohnungspolitik steht in jeder Kommune oben auf der Agenda.

Heute, im 21. Jahrhundert, haben wir es mit ganz neuen Herausforderungen zu tun, ist uns das senioren- und behindertengerechte Wohnen ein besonderes Anliegen. Das heißt, die Wohnungen der Zukunft benötigen einen neuen Zuschnitt sowie zusätzliche Serviceleistungen.

Es hat sich vieles verändert in 100 Jahren seit der Gründung Ihrer Kooperation. Aus der kleinen Genossenschaft direkt Betroffener ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen geworden, das sich an breite Teile der Bevölkerung wendet.



Aber es blieb auch viel. Die Grundwerte des Anfangs sind unverändert erhalten: Solidarität, Selbstverantwortung und Selbsthilfe beziehungsweise gemeinsames gleichberechtigtes Agieren. Das spricht die Menschen nach wie vor an, wie ich aus vielen Gesprächen weiß.

Und die Wohnungen der Genossenschaft sind für die Leichlingerinnen und Leichlinger unverändert attraktiv, nicht zuletzt weil sie etwas bieten, das „normale“ Mietwohnungen nicht kennen. Denn wo gibt es das sonst: lebenslanges Wohnrecht, Mitbestimmung über alle anstehenden Fragen? Wer in eine der Wohnungen des Spar- und Bauvereins zieht, ist in gewisser Weise auch Eigentümer\*in. Er oder sie braucht keine Sorgen zu haben, wegen Eigenbedarf gekündigt oder Opfer von Immobilienspekulationen zu werden. Sie oder er kann wohnen bleiben, solange er/sie möchte, und wenn aufgrund familiärer oder sonstiger Veränderungen eine anders geschnittene Wohnung gewünscht wird, hat die Genossenschaft sicher etwas Passendes im Angebot.

Das Engagement der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften ist nach wie vor unverzichtbar. Nach wie vor brauchen wir gute Wohnungen zu erschwinglichen Preisen und wir brauchen Wohnungen, in denen die Menschen sich wohlfühlen.

Das schafft Bindungen, nicht nur an die Wohnung selbst, sondern auch an ihr Umfeld. Schöne bezahlbare Wohnungen mit guter Sozialstruktur kommen deshalb letztlich ganz Leichlingen zugute. Denn, wenn jemand irgendwo gern wohnt, dann fühlt er sich auch seinem Wohnort verbunden.

Ich wünsche dem Spar- und Bauverein Leichlingen weiterhin eine erfolgreiche Entwicklung sowie seinen Mitgliedern alles Gute für die Zukunft!

Frank Steffes  
Bürgermeister

# Grußwort

Eine 100-jährige Firmengeschichte ist schon eine Erfolgsgeschichte an sich. Sie ist umso bemerkenswerter, wenn sie von mutigem und verantwortungsvollem Handeln und gleich mehreren Generationen gelebter Genossenschaft geprägt ist.

Seit der Gründung der SBV Leichlingen eG im Jahr 1919 setzt sich die Genossenschaft konsequent und voller Überzeugung für qualitativvolles und vor allem für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbares Wohnen ein. Ein Thema, das heute genauso aktuell ist wie damals.

Wohnungsgenossenschaften wie die SBV Leichlingen eG leisten in ihrem Umfeld und unter diesen Rahmenbedingungen einen enormen Beitrag für den Wohnungsmarkt. Sie errichten und bewirtschaften bezahlbare Wohnungen und übernehmen gesellschaftliche Verantwortung für ein lebenswertes, generationenübergreifendes und soziales Miteinander in den Quartieren. Und sie interpretieren die traditionellen genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung auf überzeugende und vor allem moderne Art und Weise. Dabei behalten sie auch die Zukunft fest im Blick. Auf diese Leistungen können die SBV Leichlingen eG und die Menschen, die dort arbeiten, stolz sein.

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

Alexander Rychter  
Vorstand, Verbandsdirektor



# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Genossenschaftsmitglieder,

diese Festschrift entstand zum 100-jährigen Jubiläum der Spar- und Bauverein Leichlingen eG.

Das sind wir:

Ganz schön alt geworden – jedoch im Handeln und Denken unglaublich jung – und dem genossenschaftlichen Motto „Was einer nicht schafft, das schaffen viele“ und der selbst gestellten sozialen Verantwortung treu geblieben.

Jedoch: Rückblicke erinnern uns an wichtige Erfahrungen, die wir nicht vergessen dürfen. Nicht nur, weil wir aus Erfahrungen lernen. Genauso wenig geht es darum, die Vergangenheit zu idealisieren. Früher war nicht alles besser. Allerdings dürfen wir nicht vergessen, weil wir Menschen Erinnerungen brauchen. Das schafft Identität und Zusammenhalt. Auch eine Wohnungsbaugenossenschaft braucht Erinnerungen. Denn auch wir brauchen Identität und Zusammenhalt. Ohne sie wären wir zur Eintönigkeit und zur Beziehungslosigkeit verdammt.

Für die Gegenwart und für die Zukunft unserer Genossenschaft ist es daher wichtig, eine Geschichte oder die Vergangenheit zu haben. Denn nur wenn wir wissen, wo unsere Wurzeln sind und was wir bisher geleistet haben, können wir uns neuen Herausforderungen stellen. Erst die Erkenntnis aus 100 Jahren macht unsere schnelle Reaktion in der Gegenwart möglich. Wir kennen die Anforderungen des Marktes. Natürlich auch deshalb, weil wir aus unseren Erfahrungen die richtigen Schlüsse ziehen. Und wir müssen weiterlernen. Der englische Komponist Benjamin Britten hat einmal gesagt: „Lernen ist wie Rudern gegen den Strom; sobald man aufhört, treibt man zurück.“ Das gilt nicht nur in der Schule – das gilt auch in einer Wohnungsbaugenossenschaft. Wenn wir nicht jeden Tag etwas Neues lernen und neue Ideen weiterverfolgen, treiben wir zurück.

Ich möchte mein Vorwort abschließen mit einem Zitat von Albert Einstein:

Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben. Also werden wir mit Stolz zurückblicken und mit Tatkraft und innovationsfreudig in die Zukunft gehen.

Christa Kolb-Schwenk  
Geschäftsführender Vorstand  
vom 01.05.1999 bis 30.06.2019



Anmerkung zur Jubiläumsschrift:

Die Fülle an Informationen zwang die Verfasser, für diese Festschrift eine Auswahl zu treffen. So war es möglich, in überschaubarem Umfang und kurzweilig Einblick in die Geschichte unserer Wohnungsbaugenossenschaft zu bieten.



# Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	Seite 13
<b>Gründung und Aufbau des Spar- und Bauvereins</b> .....	Seite 14
Historische Hintergründe / Von der Gründung bis zur Inflation / Entwicklung während der Weimarer Zeit / Die ersten Siedlungen	
<b>Unter der Diktatur</b> .....	Seite 26
Genossenschaft im Nationalsozialismus: Gleichschaltung, Widersetzlichkeit und Anpassung 1933-1945	
<b>Nachkriegszeit</b> .....	Seite 33
„Stunde Null“ / Wohnungsnot, Währungsreform und Wiederaufbau / Der Boom des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der jungen Bundesrepublik / Bauprojekte des Spar- und Bauvereins / Führende Persönlichkeiten	
<b>Neue Herausforderungen</b> .....	Seite 42
Veränderte wirtschaftliche Bedingungen / Bestandsmodernisierung und -sanierung	
<b>Im wiedervereinigten Deutschland</b> .....	Seite 48
Einschnitte im sozialen Wohnungsbau / Die Reaktion des Spar- und Bauvereins	
<b>Gegenwart und Zukunft:</b> .....	Seite 54
<b>Sich neu erfinden aus den eigenen Wurzeln</b>	
Neues Wohnen, alte Werte: Genossenschaft als Gemeinschaft / Ausblick und Pläne	



**100 Jahre SBV**  
Spar- und Bauverein Leichlingen eG

# Einleitung

100 Jahre Spar- und Bauverein Leichlingen eG: Es ist ein besonderes Jubiläum, das die Genossenschaft in diesem Jahr begeht und ein Grund zu feiern. Nicht nur, weil 100 Jahre schon für sich eine beachtliche Zeit sind; und auch nicht nur, weil man dabei außerordentlich erfolgreich Bilanz ziehen kann. Ein Jubiläum nach 100 Jahren ist auch etwas Besonderes, führt man sich im Rückblick vor Augen, wie zahlreich die Widerstände waren, die gemeinsam gemeistert wurden – und wie vielfältig die Gelegenheiten für ein Scheitern.

Denn gegründet wurde der Spar- und Bauverein in einer Zeit der geschichtlichen Brüche: kurz nach dem Ende des Ersten Weltkrieges und dem Untergang des Deutschen Kaiserreichs, hinein in die turbulenten ersten Jahre der Weimarer Republik. Ein Zusammenschluss Gleichgesinnter, von Menschen, Bürgern mit einem gemeinsamen Ziel: durch gemeinschaftliches Wirken die Wohn- und Lebenssituation möglichst vieler zu verbessern, als Genossenschaft nun auch rechtlich und finanziell unterstützt durch den neuen, den demokratischen Staat. Und über Jahrzehnte vor allem getragen vom ehrenamtlichen Engagement seiner Mitglieder sowie von den Kräften der Selbsthilfe und des Gemeinsinns.

Gegründet hinein in eine Nachkriegszeit, geprägt von enormen wirtschaftlichen Problemen, politischen Unruhen und 1923 von einer der gravierendsten Geldentwertungen der Geschichte. Nach wenigen Jahren der Stabilisierung folgte bereits ab Herbst 1929 die Weltwirtschaftskrise. Und danach die Diktatur eines Regimes, das seine politischen Gegner verfolgte und das auch den Genossenschaften gegenüber feindlich eingestellt war. Zudem stürzte es die Menschheit bald in den Abgrund eines zweiten Weltkrieges, und mit ihm fiel die flächendeckende Zerstörung seiner Infrastruktur und Städte auf Deutschland zurück. Es kamen Jahre des Mangels, Jahre einer provisorischen Existenz in Notquartieren für Unzählige. Es fehlte an Nahrung, Brennmaterial, an Kleidung, an allem, auch an über fünf Millionen Wohnungen in der jungen Bundesrepublik. Aber es folgte auch der Aufbau einer neuen Demokratie, ein Wiederaufbau, der zugleich mit enormen Anstrengungen im Wohnungsbau einherging.

Politische Katastrophen, Wirtschaftskrisen, Krieg und Zerstörung, Jahre später die staatliche Schwächung des sozialen Wohnungsbaus, und unablässig der Wandel des Wohnens und der Wohnbedürfnisse, dem man zu begegnen hatte. Umso größer darf unser Erstaunen sein, dass der Spar- und Bauverein Leichlingen bis heute, 100 Jahre nach seiner Gründung, besteht und zum Wohle seiner Mitglieder wie der Allgemeinheit wirkt. Und umso mehr ist dies ein Grund, nicht nur das Jubiläum selbst zu feiern, sondern vor allem das gemeinsam Erreichte. Und all die Herausforderungen gemeinschaftlich gemeistert zu haben.

Der Spar- und Bauverein in Leichlingen war in all den Jahren ein soziales, ein gemeinnütziges Unternehmen. Und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, deren Teil der Spar- und Bauverein ist, hat ihren Beitrag zum Wiederaufbau dieses Landes geleistet. Nicht allein mit Gebäuden, sondern auch zur Preisregulierung gegenüber privaten Unternehmen und Kapitalgesellschaften am Wohnungsmarkt, und dazu, das Wirtschaftssystem der Bundesrepublik zu einer sozialen Marktwirtschaft zu machen und dabei einen modernen Wohnstandard breiten Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Damit hat sie einen Beitrag geleistet, eine Gesellschaft zu errichten, die lebenswert ist. Und einen Staat, den seine Bevölkerung trägt.

# Gründung und Aufbau

Gegründet wurde der Spar- und Bauverein als eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung in Leichlingen am 18. April 1919. Die Stadtrechte hatte der Ort da erst gut 60 Jahre zuvor erhalten, im Jahr 1856. Und mit diesem Schritt begann Leichlingen sich im Grunde erst zu jener Stadt zu entwickeln, die wir heute kennen. Auf Jahrzehnte hinaus allerdings behielt er noch in vielem seine dörflichen Züge, im Grunde bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges, wie so viele andere ländliche Regionen auch: Um einen wenig ausgeprägten Ortskern, nahe dem noch Kühe weideten, lag weitläufiges Gemeindegebiet mit zerstreuter Bebauung.

Vor allem der Bau der Eisenbahnstrecke Köln-Wuppertal in den 1860er und 1870er Jahren schuf dann die Voraussetzungen für die Industrialisierung Leichlingens. Ein wichtiger Arbeitgeber war seit den 1860er Jahren die „Türkischrothgarnspinnerei“ A. Weyermann Söhne; 1890 an den Opladener Albert Römer verkauft und dann als Färberei betrieben, bestand sie bis zu einem Brand im Jahr 1965. Etwa zur gleichen Zeit wie Weyermann kam 1867 auch die Weberei Simons & Frowein nach Leichlingen; ein drittes Textilunternehmen war die Teppichweberei Otto Geller KG, 1888 gegründet. In der Eisenverarbeitung kam 1873 der Walzstahlbetrieb Fa. Rosenkaimer und 1900 das Unternehmen Julius & Edmund Kronenberg hinzu, 1920 das Metallwerk Frese. Vor allem diese Betriebe sorgten bald für einen spürbaren Bevölkerungsanstieg. Hinzu lag und liegt Leichlingen nicht nur in der Nähe frühindustrieller Zentren wie Barmen, Elberfeld, Solingen und Remscheid, sondern auch zwischen sich stark entwickelnden Ballungskernen wie Köln, Leverkusen und Düsseldorf und war von deren industrieller Prägung und Wachstum in der eigenen Entwicklung als Stadt wie als Industriestandort mit beeinflusst.

Vor dem Hintergrund der Industrialisierung aber schritt auch die Organisation der Arbeiterschaft voran. Seit 1903 existierte etwa ein SPD-Ortsverein in Leichlingen. Oftmals organisierten sich die schlecht bezahlten Arbeiter, um ganz konkret und nach dem Prinzip der Selbsthilfe ihre Lebens-

bedingungen zu verbessern. Sie gründeten Genossenschaften – etwa für den gemeinschaftlichen Einkauf von Lebensmitteln, um so günstigere Konditionen für die daran Beteiligten auszuhandeln. Und da es eine planmäßige Stadtentwicklung bis dahin kaum gab, es an preisgünstigen Wohnungen fehlte und die Wohnbedingungen der Menschen mit geringem Einkommen oft katastrophal waren, engagierten sich Genossenschaften auch auf diesem Gebiet – und reformierten das Wohnen der wirtschaftlich Schwachen grundlegend. Mitfinanzierung und Mitbestimmung durch die Wohnungssuchenden führten zum Bau, „zweckmäßiger“ und „guter“ Wohnungen, wobei als „gutes Wohnen“ stets in erster Linie gesundes Wohnen verstanden wurde. Was hieß das? Nicht auf engem Raum – das heißt in kleinen Räumen und mit vielen Menschen – in irgendwelchen Behelfslösungen, Kellern und Hütten oder in licht- und luftlosen Hinterhöfen eingepfercht zu leben. Ab der Jahrhundertwende orientierte sich der Siedlungsbau oft am Konzept der „Gartenstadt“. So hat er nicht nur einen Beitrag zur Wohnkultur geleistet, sondern auch zum neuen Gesicht der Städte, in das er sich durch eine aufgelockerte Bauweise eingeschrieben hat. Doch politisch fehlte der Wohnreformbewegung oft die Durchschlagskraft.

Der Gründung einer ersten Baugenossenschaft 1862 in Hamburg und einer Aufschwung der Bewegung folgte eine lang anhaltende Wirtschaftskrise ab 1873, sodass von den zuvor in Deutschland existierenden 48 Baugenossenschaften 1888 nur noch 28 übrig waren. Ein Grund dafür, dass nur eine überschaubare Zahl von Wohnungsgenossenschaften entstand, war das Faktum, dass ihre Mitglieder unbeschränkt hafteten, also mit ihrem gesamten privaten Vermögen.

1889 trat dann ein neues Genossenschaftsgesetz in Kraft. Dass darin die beschränkte Haftung aufgenommen wurde, löste eine Welle von Genossenschaftsgründungen aus. Besonders stark wuchs die Zahl der kapitalintensiven Baugenossenschaften, 1908 waren es schon 764. Dieser Boom ging jedoch nicht allein auf die neue Rechtslage zurück. Denn hinzu flossen dem genossenschaftlichen Wohnungsbau bis 1914 von den Landesversicherungsanstalten, welche die Beiträge der ebenfalls 1889 neu errichteten Rentenversicherung verwalteten, rund 300 Millionen Mark als günstige Hypotheken zu.



Paul Schaal: erster Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins 1919 und Mitbegründer der SPD in Leichlingen

Die Genossen			Die Genossen		
Eintragungsnummer	Name u. Beruf	Wohnort	Eintragungsnummer	Name, Beruf	Wohnort
1	Maximilian Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 21	11	Richard Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13
2	Karl Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 7	12	Richard Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13
3	Hagen Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13	13	Richard Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13
4	Schaal, Carl, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 5	14	Richard Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13
5	Schaal, Georg, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 27	15	Richard Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13
6	Schaal, Wilhelm, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 27	16	Richard Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13
7	Schaal, Wilhelm, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 27	17	Richard Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13
8	Schaal, Wilhelm, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 27	18	Richard Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13
9	Schaal, Wilhelm, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 27	19	Richard Schaal, Baufacharbeiter	Leichlingen, Hauptstraße 13

Die Liste der Gründungsmitglieder des Spar- und Bauvereins verzeichnet 84 Männer, vor allem Arbeiter. Hinzu kamen einige sozial engagierte Bürgerliche, die wichtige Funktionen übernahmen

1. Generalversammlung des Spar- u. Bauvereins  
 Le. Gen. u. B. B. Leichlingen, am 18. April 1919,  
 im Lokale von Johann Kollong, Leichlingen.

Weniger denn vierzig bei dem Vorsitzenden Paul Schaal  
 als Vorsitzender der vorläufigen Geschäftsversammlungen  
 waren 84 auf dem Namen aufliegende Einlagen von  
 einhundert

Der Name des vorläufigen Geschäftsvereins  
 wählte für Schaal, gegen 3 Uhr die Versammlung  
 für Schaal lag in Reihen Worten an dem  
 den Vorsitz führt die Liste der Namen der  
 würde für die Gründung der Genossenschaft

1. Verhandlung über  
 den Zweck und  
 die Statuten

2. Wahl des  
 Vorstandes

No. der Eintragung	Firma und Sitz	Gegenstand des Unternehmens	Bei Genossenschaften mit beschränkter Haftung	Vorstand, Liquidatoren	a. Statut b. Form der Bekanntmachungen c. Zeitdauer d. Geschäftsjahr e. Form der Willensmeinungen der Liquidatoren f. Vertretungsbefugnisse	Aufsichtsrat Kohärenz Fortsetzung Abhängigkeit	Geschäftsmann: Tag der Eintragung; Unterschrift des Gerichts-Schreibers.	Bemerkungen
1	Schaal, Paul	Baufacharbeiter	100,-	Schaal, Paul	18. April 1919		Paul Schaal	

Der Erste Weltkrieg und die Ausrufung der Republik lagen nur wenige Monate zurück: das Gründungsprotokoll des Spar- und Bauvereins von 1919

Gegründet wurde der Spar- und Bauverein als eine Genossenschaft. Hier der Eintrag in das betreffende Register

So stark wie kein anderes beflügelte dann das Jahr 1919 die Genossenschaftsbewegung, bedingt durch die veränderten Machtverhältnisse und die Unterstützung durch den neuen, demokratischen Staat. Der Wohnungsnot durch Planung und Förderung abzuwenden, wurde jetzt als staatliche Aufgabe begriffen, und in zahlreichen Städten und Gemeinden wurden kommunale Wohnungsunternehmen gegründet. Parallel kam es zu einer zweiten Gründungswelle von Genossenschaften. Waren vor

1918 jährlich etwa 1.000 neue hinzugekommen, schnellte die Zahl der Gründungen im Jahr 1919 auf rund 5.000 hinauf und blieb lange Zeit auf diesem Niveau. Erst ab 1926 sank die Summe wieder unter 2.000 pro Jahr. Bis 1933 stieg allein die Zahl der Wohnungsbaugenossenschaften auf 4.054. Eine immer weiter wachsende Bevölkerung schuf auch in Leichlingen eine steigende Nachfrage nach Wohnungen. Vor allem nahm die Zahl der Arbeiter

hier selbst während des Ersten Weltkrieges, ja durch ihn stark zu. Denn zum einen kamen neue Industriebetriebe in die Stadt, die Rheinischen Stahl- und Metallwerke etwa, oder wurden neu gegründet, wie das Werk von Carl Weidmann, die Firma von Friedrich Wilhelm Wiechers oder Blumberg & Co. Zum anderen vergrößerten einige Betriebe kriegsbedingt ihre Belegschaft, reduzierten sie nach Kriegsende aber nicht, Kronenberg etwa, Gustav Petzhold im Telegraphenbau oder Möcking, der „orthopädische Erzeugnisse“ herstellte und „Gliederersatz“ – Prothesen also, an denen während des Weltkrieges wie auch danach hoher Bedarf bestand. In nur vier Jahren, von 1914 bis 1918, wuchs die Bevölkerung Leichlingens so von 7.000 auf 8.000 Einwohner, also um über 14 Prozent.

Wohnungen jedoch waren seit Kriegsbeginn kaum noch gebaut worden, im Gegenteil. Während der vier Jahre des Krieges verfielen manche Behausungen, von denen viele für ihre Zwecke schon zuvor ungeeignet gewesen waren, und mussten geräumt werden. Mit der Konsequenz, dass nicht wenige Arbeiter ihre Bleibe in Solingen, Ohligs und Höhscheid suchen mussten und dann eine Stunde und mehr benötigten, um zur Arbeit zu gelangen – und ebenso wieder zurück, nach einem langen Tag in der Fabrik. Anfang 1924 waren in Leichlingen 164 Familien wohnungssuchend gemeldet, Ende des Jahres sogar 193.

Bei Gründung des Spar- und Bauvereins lag das Kriegsende nur wenige Monate zurück. Leichlingen lag von nun an und bis Januar 1926 in der von den Alliierten besetzten Zone. Groß waren die Ernährungs- und Wohnungssorgen, zahlreich die Lasten als Folge des verlorenen Krieges, von der Rückführung der Truppen aus Frankreich und in das Zivilleben über die Umstellung der Wirtschaft auf Friedensproduktion. Bald musste Deutschland neben seinen eigenen Kriegsschulden auch hohe Reparationen an die ehemaligen Gegner zahlen. Zur Finanzierung nutzte die Regierung fatalerweise die Notenpresse und verstärkte damit die Geldentwertung, die bereits während des Krieges eingesetzt hatte. Weiter bestand auch nach Ende der Kämpfe die Rohstoffbewirtschaftung fort, es gab zahlreiche Auflagen bezüglich der Preise, beides hinderlich auch für etwaige Bauprojekte. Hinzu waren als

Folge des Krieges auch die regulativen Ansprüche des Staates gewachsen. Der „Staatskommissar für das Wohnungswesen“ sollte den Spar- und Bauverein schon am 6. Juni 1919 darauf hinweisen, dass „bei der Vermietung von Wohnungen und der Vergebung von Kleinsiedelungen“ „erwünscht“ sei, „in erster Linie der Kriegsteilnehmer und von diesen wieder der Kriegsbeschädigten sowie der Kriegerwitwen zu gedenken“.

Dies war die Situation 1919 und die Basis, auf welcher der Spar- und Bauverein am 18. April gegründet wurde. Entsprechend legte die Satzung fest: „Der Zweck der Genossenschaft ist ausschließlich darauf gerichtet, Minderbemittelten gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigem Preise zu verschaffen. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft ist auf den Kreis ihrer Mitglieder beschränkt.“ Die Listen, in die sich Beitrittswillige vorab eintragen konnten, hingen ab dem 14. April im Rathaus und in den Verkaufsräumen der Konsumgenossenschaft „Solidarität“ aus. Die auf der Gründungsversammlung beschlossene Satzung wurde am 30. Mai 1919 vom Amtsgericht Opladen genehmigt und die Genossenschaft am selben Tag in das Register eingetragen.

Ihre zentralen Organe waren nach der Satzung Vorstand, Aufsichtsrat und die Generalversammlung. Der Vorstand bestand aus mindestens drei Mitgliedern: „Dieselben werden vom Aufsichtsrat auf unbestimmte Zeit (...) angestellt und mit der erforderlichen Geschäftsanweisung versehen. Die Angestelltenverträge und Geschäftsanweisungen bedürfen der Genehmigung der Generalversammlung.“ Der Vorstand vertrat die Genossenschaft gerichtlich wie außergerichtlich, beschränkt allein durch Gesetz, Satzung und die Beschlüsse der Generalversammlung (§ 21).

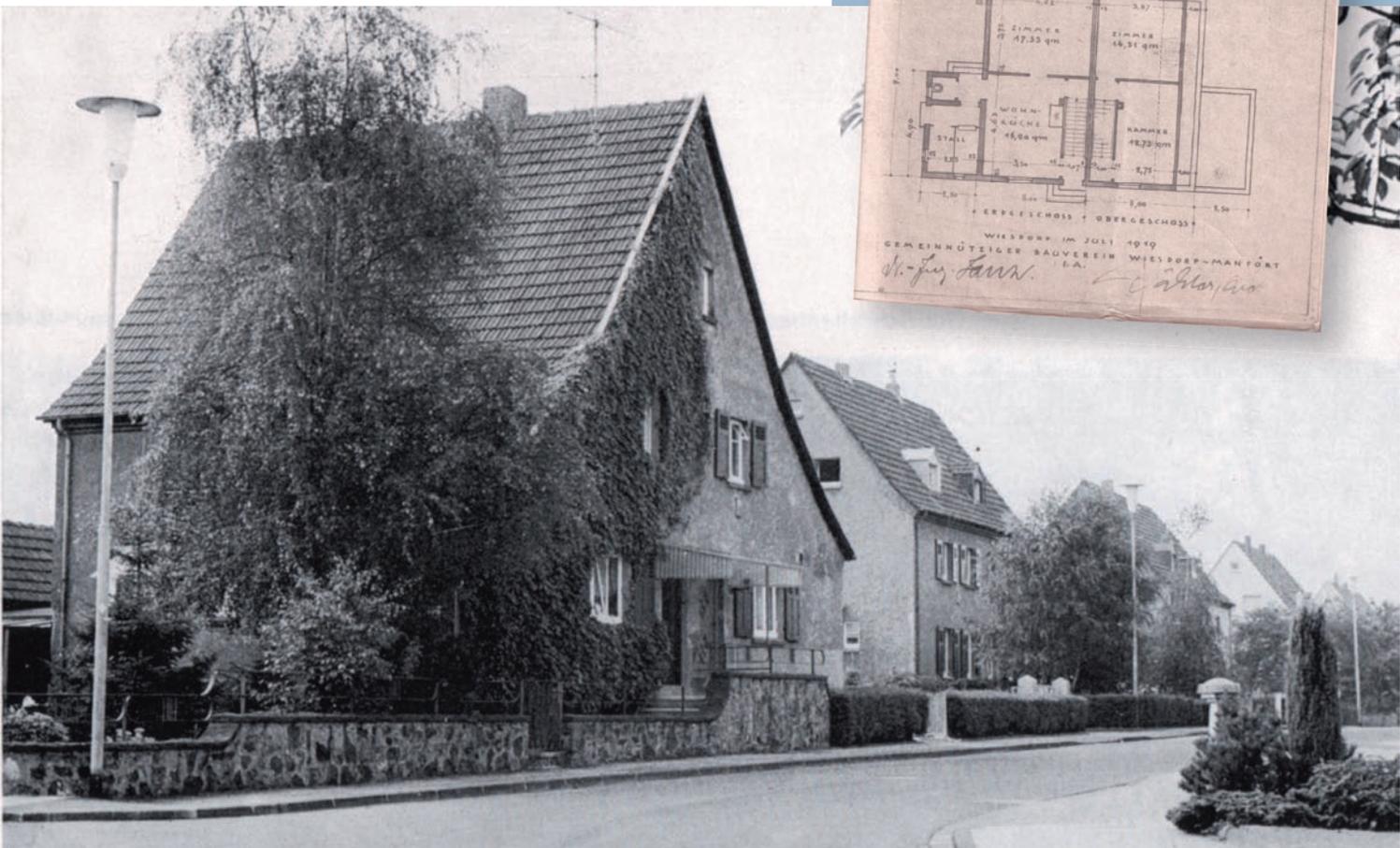
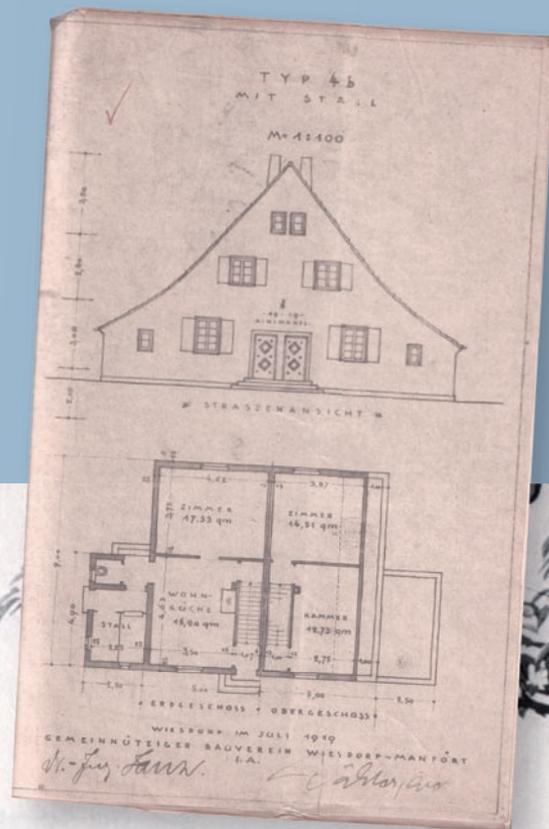
Der Aufsichtsrat bestand laut Satzung aus neun Mitgliedern, er konnte aber in Dreier-Schritten vergrößert werden. Er wurde von der Generalversammlung gewählt und war jährlich zu einem Drittel neu zu besetzen. Wiederwahl war zulässig. Seinen Vorsitzenden sowie dessen Stellvertreter wählte der Aufsichtsrat selbst. Es erfolgte keine Vergütung für die Tätigkeit, lediglich Auslagen

wurden erstattet (§ 22). In zentralen Geschäftsfragen hatten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam zu beraten (§ 25), dazu gehörten etwa der Ausschluss eines Mitglieds, der Ankauf von Grundstücken und Häusern oder die Aufnahme von Anleihen.

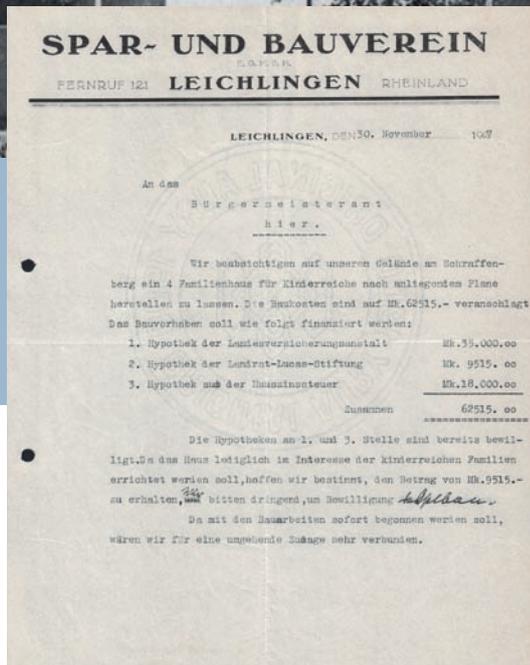
In der einmal jährlich stattfindenden Generalversammlung hatte jeder Genosse eine Stimme (§ 26). Ihrer Zustimmung unterlagen etwa die Genehmigung der Bilanz, der Anstellungsverträge und Geschäftsanweisungen, die Verteilung des Reingewinns, die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder oder Beschlüsse und Ergänzungen der Satzung (§ 30). An diesen Bestimmungen hat sich im Kern bis heute nur wenig verändert.

Der Genossenschaftsanteil, den jedes Mitglied erwerben musste, wurde auf 500 Mark festgelegt, die erwerbende Höchstzahl auf 100 begrenzt (§ 12).

Architekt der Bauten am Schraffenberg war Wilhelm Fähler (1889-1953). 1919 bis 1921 hatte er in Leverkusen die Siedlung „Heidehöhe“ geplant, die heute unter Denkmalschutz steht



Die erste Siedlung Am Schraffenberg: 112 Leichlinger fanden hier in Zwei-Familien-Häusern lebenswerten Wohnraum. Endlich



Am Goldberg entstanden die ersten Mehrfamilienhäuser des Spar- und Bauvereins

Ein Schreiben des Spar- und Bauvereins von 1927. Ziel war die rasche Umsetzung eines Bauprojektes für kinderreiche Familien – ein Schwerpunkt der Genossenschaftsarbeit

aber auch Berufe wie Lagerist, Expedient oder Architekt. Und auch der damalige Bürgermeister von Leichlingen, Ernst Klein, gehörte zum Kreis der Gründer. Die enge personelle Bindung an die Stadt sollte sich der Bauverein über Jahrzehnte bewahren. Zahlreiche – auch ehemalige – Bürgermeister und Stadtdirektoren waren im Aufsichtsrat vertreten. Zudem entwickelte sich die Gemeinde im Lauf der Zeit zum größten Anteilseigner der Genossenschaft. Gemeinsam wirkte man an der Lösung gemeinsamer Probleme und zum Wohl der Bevölkerung.

Die erste Generation des Spar- und Bauvereins war deutlich der Arbeiterbewegung verbunden: Die Gründung, so sagte der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Walter Schüller 1989 dem „Kölner Stadt-Anzeiger“, sei „politisch motiviert“ gewesen, „die Basis stellten SPD und KPD.“ Erster Vorstandsvorsitzender wurde der Expedient und Mitbegründer der Leichlinger SPD, Paul Schaal, zu seinem Stellvertreter wurde Rektor Alfred Linder gewählt. Drittes Vorstandsmitglied und zugleich Geschäftsführer wie Kassierer war bis 1922 der als Rechnungsführer bei der Krankenkasse beschäftigte

Bekanntmachungen veröffentlichte der Spar- und Bauverein von 1919 an über die „Bergische Arbeiterstimme“, die in Solingen erschien: ein seit der Gründung 1890 – also dem Jahr, in dem das „Sozialistengesetz“ nicht mehr verlängert wurde – sozialdemokratisch geprägtes Blatt, das seit 1917 für die USPD eintrat und während der Weimarer Republik dann für die KPD. Bereits im Februar 1933 wurde es zwischenzeitlich verboten, ab März dann dauerhaft. Weitere Bekanntmachungs-Organ der Genossenschaft waren die „Bergische Post“ aus Opladen und das „Leichlinger Tageblatt“ (§ 31).

An der Gründung des Spar- und Bauvereins waren 84 Männer beteiligt, vor allem Arbeiter: aus den Eisenbahnwerkstätten, Dreher, Schlosser, Weichensteller, Fabrikarbeiter und Handwerker. Daneben fanden sich mehrere Meister, ein Lehrer,

Franz Hermanns. In den ersten mehr als 40 Jahren des Bestehens war der Geschäftsführer der Genossenschaft noch nebenamtlich aktiv, Mitglieder des Vorstandes übernahmen diese Funktion. Auf Hermanns folgte bis 1931 Alfred Linder, ihm wiederum folgten Fritz Lauterjung 1932/33, Paul Schultes 1933/34, Walter Schüller von 1934 bis 1939 und noch in 1939 Fritz Hoffmann. Danach war wieder Fritz Lauterjung im Amt, und zwar von 1940 bis 1960. In der Regel amtierten die Geschäftsführer über lange Zeiträume, was Kontinuität in Arbeit und Entwicklung der Genossenschaft brachte. Ab 1934 dann stellte Geschäftsführer Schüller sogar einen Raum seiner Wohnung als Geschäftszimmer zur Verfügung. § 32 der Satzung von 1919 folgend trat der Spar- und Bauverein Leichlingen dem Verband Rheinischer Baugenossenschaften e.V. bei, der die Buchprüfung übernahm und die Rentabilitätsberichte erstellte.

Zum ersten Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde Peter Bremer gewählt, langjähriger Vorsitzender der SPD in Leichlingen und von Beruf Weichen-

steller, die weiteren Mitglieder waren der Schleifer Richard Hardt, Oberstadtsekretär Adolf Katthagen, der Nickelmeister Ernst Schlenz, der Lagerhalter Wilhelm Adrion, der Eisenbahnarbeiter Otto Paas, der Arbeiter Robert Tücher sowie die Prokuristen Wilhelm Pietsch und Friedrich von der Ahe. Die Vorsitzenden Bremer und Schaal übten ihre Ämter von 1919 bis 1933 aus und wurden so zu den prägenden Figuren der Gründungszeit des Spar- und Bauvereins.

Da die mehrheitlich in ihm organisierten Arbeiter selbst weitgehend mittellos waren, war der Verein zur Finanzierung seiner Bauten auf zusätzliche Quellen angewiesen. Und die junge Genossenschaft erwies sich von Anfang an als außerordentlich geschickt in der Organisation von Mitteln, wobei etwa über persönliche Verbindungen, die hier den Weg geebnet haben könnten, nichts bekannt ist. Gute Beziehungen bestanden auf jeden Fall zur Stadt, denn mit ihr verband und verbindet den Bauverein ein gemeinsames Interesse: Wohnungen zu schaffen für die wachsende Bevölkerung, für all die



Von Anfang an war es Ziel des Spar- und Bauvereins, guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. 1931 betrug die Jahresmiete für eine Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung Am Goldberg 300 Mark



Heute Hobby und Vergnügen, früher für viele Bewohner blanke Notwendigkeit, um preiswert an Gemüse zu gelangen: Gartenarbeit am Goldberg (um 1930)

Menschen, deren Zuzug das industrielle Wachstum Leichlingens und seinen wachsenden Wohlstand trugen. Schon 1920 übernahm die Gemeinde die selbstschuldnerische Bürgschaft für eine erstellte Hypothek von 500.000 Mark. 1924 dann beschlossen die Stadtverordneten, eine Bürgschaft für die Bausummen der Genossenschaft zu übernehmen, damit ihr der Weg zu anderen öffentlichen Geldern geebnet werde. Bald wurde die Stadt auch Mitglied des Bauvereins – wann genau, geht aus den Akten nicht hervor. 1928 übernahm sie 24 zusätzliche Anteile, 1929, im Umfeld des zehnten Gründungsjubiläums, eine weitere größere Anzahl. Nach einer Aufstellung vom Oktober 1934 besaß sie als größter Beteiligter 43 Anteile, im November waren es bereits 53. Ihr finanzielles Engagement nahm also rasch zu.

Frühe weitere Darlehens- und Hypothekengeber der Genossenschaft waren die Städtische Sparkasse Leichlingen, die Volksbank Solingen, die Württembergische Hypothekenbank, die Pfälzische Hypothekenbank Ludwigshafen, der Landkreis Solingen, die Rheinische Heimstätte, die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz (LVA), die Landrat-Lucas-Stiftung, die Preussische Landespfandbriefanstalt, die Volksfürsorge, die Girozentrale (Bausparkasse und Landesmittel) sowie die Firma Simons & Frowein. Manche der Geldgeber beanspruchten im Gegenzug für ihre Mittel, mit denen der Verein Wohnungen errichtete, ein Belegungsrecht. 1929 etwa bot die LVA der Genossenschaft 12.000 Reichsmark für den Hausbau an, wenn diese dafür drei Vier-Zimmer-Wohnungen „für tuberkulose bzw. gesundheitsgefährdete Familien“ aus dem Kreis ihrer Versicherten bereitstellen würde. Auch die Landrat-Lucas-Stiftung gab wahrscheinlich Gelder im Gegenzug zu Wohnungen für kinderreiche Familien, um die sie sich speziell kümmerte. Ebenso sicherte sich die Stadt Leichlingen für ihre Unterstützung des Bauvereins gelegentlich die Belegung, wobei sich eine gute Kooperation selbst in schwierigen Fällen herausbildete.

Daneben versuchte der Spar- und Bauverein auch die Kooperation mit den ortsansässigen Industriebetrieben. Diese hatten wie die Stadt ein Interesse daran, für ihre wachsenden Belegschaften Wohn-

raum zu schaffen. Doch der Anlauf endete mit zwiespältigem Ergebnis. Zunächst schien ein Erfolg greifbar. Die Firmen Julius & Edmund Kronenberg, Rosenkaimer & Co, Simons & Frowein Nachf., Carl Möcking jr., Friedrich Wilhelm Wiechers, Gustav Petzhold, die Albert Römer GmbH, Balkhaus & Kromberg sowie die Rheinischen Stahl- und Metallwerke versprachen der Genossenschaft bereits im Juli 1919 pro Kopf ihrer jeweiligen Belegschaft 50 Mark. 34.500 Mark hätten so zusammenkommen können, am Ende aber zeigten sich die Betriebe zögerlich: Tatsächlich gezahlt wurden nur 17.790 Mark. Der Dampfsägewerksbesitzer August Frickhöfer weigerte sich ausdrücklich, das zuvor zugesagte Geld zu geben, Balkhaus & Kromberg taten es einfach nicht, viele überwiesen weniger als zugesagt, einzig Carl Möcking zahlte den versprochenen Betrag voll. Kronenberg hingegen verlangte die gezahlten 5.000 Mark im Jahr 1927 sogar zurück. Der nur unzureichend begründeten Forderung mochte der Spar- und Bauverein jedoch nicht nachgeben.

1931 gab es dann einen zweiten Anlauf zur Zusammenarbeit mit der Leichlinger Industrie. Es gründete sich ein „Industriellen-Verein“, dessen Mitglieder sich bereit erklärten, Anteile am Spar- und Bauverein zu erwerben, unter der Bedingung, dass sie fortan zwei Vertreter in den Aufsichtsrat der Genossenschaft entsenden dürften und ihnen zugleich Steuererleichterungen seitens der Stadt zugestanden würden, um den Verbleib ihrer Werke in Leichlingen zu sichern. Rosenkaimer & Co, Simons & Frowein sowie Albert Römer boten an, je zwei Anteile zu übernehmen, die Otto Geller GmbH, die Julius & Edmund Kronenberg A.G., die Carl Möcking GmbH, die Rotgarnfärberei Mochmann, die Stracke & Co GmbH, A. Collard und die Frese & Co GmbH je einen Anteil, insgesamt also zwölf. Die Idee hierzu war allerdings schon älter. Bereits im April 1920 hatte sich eine sogenannte „Fabrikantenvereinigung“ bereit erklärt, im Gegenzug für zwei Sitze im Aufsichtsrat finanzielle Unterstützung zu gewähren. Der Spar- und Bauverein hatte sich hierfür offen gezeigt, doch der Aufforderung nun auch zwei Kandidaten zu benennen, kamen die Industriellen nicht nach. Ob die Idee dann im zweiten Anlauf verwirklicht wurde, muss den gesichteten Akten nach offen bleiben. Eine Auf-



Präsident Oberdorff  
D. 100 1000

**1) Beschluss.**

Auf den durch den Verband Rheinischer Baugenossenschaften e.V. in Düsseldorf eingewickelten Antrag vom 16. April 1933 er-  
kenne ich hierdurch auf Grund der Gemeinnützigkeitsverordnung  
(Hilfsunter Teil, Kapitel III, § 19 der Verordnung des Reichs-  
präsidenten zur Bekämpfung von Volksnot und Finanznot vom  
1.11.1930 (RGBl. I. 603) sowie der Ausführungsverordnung des  
Reichsarbeitsministers vom 20.2.1931 (RGBl. I. 73) und der Durch-  
führungsbestimmungen des Preussischen Ministers für Volks-  
wohlfahrt vom 12.4.1931 - II. 940/IV.3. - (Volkswohlfahrt 1931  
S. 10) den in Genossenschaftsregister des Landesarchivs in  
Görlitz eingetragenen Spar- und Bauverein e.V. Leichlingen in Leich-  
lingen als Gemeinnützige Wohnungswirtschaft an. Die Inver-  
kennung wird wirksam mit dem 16. Juni 1933, dem Tage der  
Eröffnung des Antrags bei der Anerkennungsbehörde.

Görlitz, den 23. Mai 1933.  
Der Regierungspräsident.  
In Auftrage: *[Signature]*

7. K. 6001 A.

Am Goldberg wurden verschiedene Haustypen errichtet

Ein Meilenstein für die Arbeit der Genossenschaft: Im Mai 1933 erkannte der Regierungspräsident in Düsseldorf die Gemeinnützigkeit des Spar- und Bauvereins an. Verbunden war hiermit ein besonderer Rechtsstatus, etwa in Bezug auf die Steuern, die zu zahlen waren – bedeutsam bis in die Gegenwart

stellung von 1934 über diejenigen Genossen, die mehr als einen Anteil am Spar- und Bauverein hielten, deutet jedenfalls nicht darauf hin. Demnach war die Gemeinde größter Anteilseigner, gefolgt von dem ehemaligen Bürgermeister Paul Gerhardt sowie der Dietz & Kaufmann mit je zehn Anteilen, dem Bauunternehmer Heinrich Kloke mit sechs, dem Architekten Wilhelm Fähler mit fünf, Rudolf Tillmanns mit drei sowie Josef Schmitz, van Beber & Nolden, Triesch & Weidner, der Hil-As-Kalt GmbH (einer Abteilung der Wm. Hilgers Chem. Fabr., Düsseldorf-Reisholz), den Städtischen Wasserwerken und Ernst Balke mit je zwei Anteilen, ab 1935 verfügten die Wasserwerke über drei. Daneben hielten Rosenkaimer & Co, Junkersfeld & Johann, Hillebrandt & Co aus Leverkusen-Wiesdorf, Meyer Gebr. & Co, die Leichlinger Sandwerke und die Städtischen Gaswerke je einen Anteil, Letztere ab 1935 zwei Anteile. Während aber zahlreiche Genossen aus dem industriellen Bereich bis 1941 ihre Mitgliedschaft kündigten, traten Simons & Frowein, Homberg & Rörig sowie Balkhaus & Co der Genossenschaft im November 1941 neu bei und im April 1943 [eher wohl 1944] auch Vahr-meyer & Kruse. Simons & Frowein übernahmen im Dezember 1941 sogar neun weitere Geschäftsanteile und stiegen so in den Kreis der größten Anteilseigner auf. Dennoch blieb das Engagement der Leichlinger Industriellen überschaubar.

Bevor die Genossenschaft ihre Bautätigkeit aufnehmen konnte, wurde ein rund 16 Hektar großes Flurstück aus dem Grundbesitz des Grafen von Mirbach-Harff erworben, das nahe dem Schraffenberger Hof lag. Die Besichtigung war bereits am 23. April 1919 erfolgt, am 26. Juni fasste die Mitgliederversammlung den Beschluss über den Kauf. Der Vertrag wurde am 2. Juli geschlossen und der Preis betrug 52.431,32 Mark. Der Verein beschloss die Bebauung mit zehn Doppelwohnhäusern, die am Weg zum Schraffenberger Hof errichtet wurden. 112 Menschen fanden hier ihr Zuhause, Familien von drei Personen ebenso wie solche von zehn. Jedes Haus umgab ein Grundstück von 805 Quadratmetern, größere Wohnungen kosteten 80 Mark Miete, kleinere 65 Mark. Vor dem Hintergrund der so bald aufgenommenen Bautätigkeit wuchs

der Spar- und Bauverein rasch an. Waren Ende des Gründungsjahres 86 Genossen verzeichnet, so 1920 schon 153 und 1923/24 240.

Architekt der Bauten am Schraffenberg war Wilhelm Fähler aus Wiesdorf/Leverkusen, die Ausführung übernahmen Leichlinger Handwerker. Der Spar- und Bauverein schloss für die Errichtung im Dezember 1920 einen umfassenden Kooperationsvertrag mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eGmbH, Wiesdorf, der alle Aufgaben eines Architekten umfasste, inklusive der Bauaufsicht. Angesichts der schlechten Nachkriegs-Wirtschaftslage, der Knappheit aller Baugüter und somit zahlreicher potenzieller Diebe ließ der Spar- und Bauverein das Baugelände bewachen.

Um den großen Bedarf zu decken und sich verlässliche Lieferung zu sichern, stand er in Verhandlungen über die Pachtung einer ganzen Ziegelei. Zudem beantragte die Genossenschaft im Mai 1919 bei der Direktion in Elberfeld für ihr Bauprojekt einen eigenen Gleisanschluss, um die Transportkosten für das Material zu senken. 1920 konnte dieser in Betrieb genommen werden, wurde allerdings bereits wenige Monate später, nach der Fertigstellung der ersten Häuser, nicht mehr genutzt, vermutlich, da das Vorhaben infolge der immer schwierigeren wirtschaftlichen Situation ins Stocken geraten war. Ende April 1921 beantragte die Genossenschaft, den Anschluss wieder zu beseitigen. Die Kosten beliefen sich auf 24.667,59 Mark – beileibe keine geringe Belastung. Und so verzögerte der Spar- und Bauverein die Zahlung trotz mehrerer Mahnungen bis Anfang März 1922.

1923 wurde die Bautätigkeit dann für Jahre entscheidend gebremst, denn die galoppierende Inflation wandelte sich in eine Hyperinflation. Die in Umlauf befindliche Geldmenge explodierte förmlich, nahm absurde Ausmaße an, während die Kaufkraft der Währung ins Bodenlose sank. Unter den Bedingungen einer immer rasanteren Entwertung des Geldes – am Ende entsprach ein US-Dollar 4,2 Billionen Reichsmark – war seriöse Bauplanung nicht mehr möglich. Während viele, insbesondere jüngere Genossenschaften von den Turbulenzen

# Spar- und Bau-Verein Leichlingen

c. G. m. b. H.

Bilanz vom 31. Dezember 1923.

Vermögen		Verbindlichkeiten	
	ℳ	ℳ	ℳ
Kassa-Konto . . . . .	66 103 637 250	Geschäftsguthaben . . . . .	550 500
Grundstücks-Konto . . . . .	34 317 80	Sparer-Konto . . . . .	40 998
Bank-Konto . . . . .	1 210 000 000 000	Gewinn . . . . .	1 276 103 130 570
Materialien-Konto . . . . .	80 000		
	1 276 103 722 068		1 276 103 722 068

## Gewinn- und Verlust-Rechnung.

Soll		Haben	
	ℳ	ℳ	ℳ
Zinsen-Konto . . . . .	12 884 70	Geschäftsunkosten-Konto . . . . .	1 262 990 891 577
Betriebsunkosten-Konto . . . . .	2 173 309 407	Miets-Konto . . . . .	15 276 250 956
Gewinn . . . . .	1 276 103 130 570	Verzinsenes . . . . .	310 328
	1 278 276 452 661		1 278 276 452 661

## Mitgliederbewegung.

Bestand am 1. Januar 1923	87 Genossen,	87 Anteile,	43 500 ℳ. Haftsumme
Zu gang in 1923	155	1021	510 500
	242 Genossen,	1108 Anteile,	554 000 ℳ. Haftsumme
Abgang in 1923	2	7	3 500
Bestand am 1. Januar 1924	240 Genossen,	1101 Anteile,	550 500 ℳ. Haftsumme
Bestand am 1. Januar 1923	87	87	43 500
Zu 1923 mehr	153 Genossen,	1014 Anteile,	507 000 ℳ. Haftsumme

Leichlingen, den 17. Juni 1924.

Der Vorstand: Schaal, Lauterjung.

## Goldmarkeröffnungsbilanz

des

# Spar- und Bauvereins Leichlingen

c. G. m. b. H.

am 1. Januar 1924.

Vermögen.	ℳ.	Verbindlichkeiten.	ℳ.
Bankkonto . . . . .	1,21	Geschäftsguthaben . . . . .	12 883,-
Materialienkonto . . . . .	30,79	Spareinlagen . . . . .	807,-
Grundstückskonto . . . . .	13 658,-		
	13 690,-		13 690,-

Mitgliederbestand am 1. 1. 24 . 240 Genossen mit 1101 Anteilen,  
27 525 Mark Haftsumme.

Leichlingen, den 21. Juli 1924.

Der Vorstand,  
Schaal, Lauterjung.

Die Bilanzen der Genossenschaft in Papier- und in Goldmark. Die Hyperinflation von 1923 war eines der großen Hindernisse, die der Spar- und Bauverein in seinen frühen Jahren zu meistern hatte

aus der Bahn geworfen wurden, da ihnen noch die wirtschaftliche Kraft fehlte, um zu überdauern – von 1924 bis 1926 wurden 7.580 Genossenschaften liquidiert –, meisterte der Spar- und Bauverein die Klippe. In einer früheren Jubiläumsschrift ist zu lesen, die Genossen hätten das Erhaltene rechtzeitig in Goldmark umschreiben lassen, sodass in der Hyperinflation kein Kapital verloren ging. Im Prüfbericht von 1925 dagegen hieß es: „Die noch im Besitz der Genossenschaft befindlichen ca. 132.500 qm großen unbebauten Grundstücke, von denen je-

doch nur ca. 90.000 qm als Bauland in Frage kommen, sind in der Goldmark-Eröffnungsbilanz etwa mit 75 Prozent des in Goldmark umgerechneten Ankaufspreises bewertet. Die Geschäftsguthaben und Spareinlagen der Mitglieder haben eine Aufwertung auf ihren vollen Goldwert erfahren.“ Und nach der für 1924 vorgelegten „Goldmark-Eröffnungsbilanz“ war das Bankkonto des Vereins auf 1,21 Mark geschrumpft, das Materialienkonto auf 30,79 Mark.

Es gab aber noch eine weitere Belastung, welche die Geldmittel der Genossenschaft stark in Anspruch nahm: der sich über Jahre hinziehende Gerichtsprozess über das Sandgruben-Unglück. Was war passiert? Der Spar- und Bauverein besaß seit 1919 eine Sandgrube, aus der sich Mitglieder für den Hausbau versorgen konnten. Mitte August 1922 wurde dort ein sechsjähriges Kind beim Spielen verschüttet und kam zu Tode. Dessen Mutter verklagte den Verein auf Schadenersatz und auf die Erstattung von Arzt- und Begräbniskosten in Höhe von 15.000 Mark. Die Genossenschaft zahlte. Die Klägerin verlangte im Folgenden aber, dass der Verein auch allen weiteren Schaden ersetzen solle, der ihr aus dem Tod ihres Sohnes noch entstehen würde. Diese wenig spezifische und daher möglicherweise sehr umfassende Forderung wies der Spar- und Bauverein zurück. Denn Vorstand und Aufsichtsrat hatten bereits im März 1922 klargestellt, dass das Holen von Sand aus der Grube „auf eigene Verantwortung der Entnehmer“ geschehe: „Der Bauverein lehnt infolgedessen bei etwa vorkommenden Unfällen jede Art von Haftung ab.“ Im Juni hatte man die Grube sogar geschlossen, erst dann geschah das Unglück. Nachdem die Klage in erster Instanz abgewiesen worden war, war der Prozess 1924 beim Oberlandesgericht Düsseldorf anhängig. Die finanziellen Beanspruchungen waren derart groß und die aus dem Prozess möglicherweise entstehenden Kosten so hoch zu veranschlagen, dass das Vorhaben, im selben Jahr noch neue Häuser zu bauen, aus Sicht der Leitungsgremien „nicht ausführbar“ schien. Erst im März 1925 endete der Prozess zugunsten der Genossenschaft.

In den Jahren nach der Gründung nahm der Spar- und Bauverein eine Reihe von Satzungsänderungen vor, etwa nach dem Ende der Inflationswirren auf Beschluss der Generalversammlung vom 31. Mai 1924. Unter anderem wurde das Eintrittsgeld auf zwei Goldmark festgelegt (eine Goldmark entsprach 4,20 US-Dollar), und zu erwerben waren jetzt bei Eintritt sechs Geschäftsanteile à 25 Goldmark, insgesamt also Anteile im Wert von 150 Goldmark. Dies führte dazu, dass sich die Anzahl der ausgegebenen Anteile auf über 1.100 erhöhte. Der Prüfungsverband kritisierte die Maßnahme jedoch als nicht satzungsgemäß. Am 13. Dezember 1929 verabschiedete die Generalversammlung dann eine neue Satzung, in welcher der Geschäftsanteil auf 300 Reichsmark festgeschrieben wurde (§ 13).

Bereits 1921 verkaufte die Genossenschaft Teile ihres Baugeländes für 4,25 Mark pro Quadratmeter an Genossen, die in Eigenregie Häuser errichten wollten und die hierfür das erforderliche Baukapital nachweisen konnten. Bis 1925 entstanden auf diese Weise 13 weitere Häuser. Bis zu jenem Jahr, eine Weile nach der Inflation also, wurden zudem die zuerst am Schraffenberg errichteten zehn Häuser mit 20 Wohnungen an ihre Mieter verkauft. Auf diese Weise wurde der finanzielle Grundstock für die weitere Entwicklung der Genossenschaft gelegt. Allerdings führten einzelne Verkäufe aufgrund der Inflation zu lang anhaltenden Rechtsstreitigkeiten über den angemessenen Preis.

Für ein neues Bauprojekt – und damit auch für einen Neubeginn der eigenen Kernaktivitäten – begannen die Planungen ebenfalls 1925. Ende Februar 1926 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat, das Baugelände am Goldberg durch den Bau einer Parallelstraße zum Schraffenberg und durch die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen aufzuschließen. 1927 wurde dort ein Zehn-Familien-Haus errichtet, danach ein Vier-Familien-Musterhaus. Dies war zugleich der Neustart auf dem Weg zur Schaffung des heute existenten Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Im Juni 1928 errichtete sie bereits zwei weitere Wohnhäuser, ein Neun- und ein Sechs-Familien-Haus. 1929 folgten ein Zehn- und ein Neun-Familien-Haus sowie zwei

Sechs-Familien-Häuser, 1930 ein weiteres Sechs-Familien-Haus, 1931 ein Zehn-Familien- und ein Sechs-Familien-Haus, Planungen für ein weiteres Neun-Familien-Haus wurden aufgenommen. Fast alle durch die Genossenschaft errichteten Mietwohnhäuser wurden an Arbeiterfamilien vergeben. Die Monatsmiete betrug zwischen zwölf und 13 Mark pro Raum.

Die Neubauten verfügten über Gartenparzellen. Was heute meist der Erholung dient, war ursprünglich für die Selbstversorgung der Genossen mit Obst und Gemüse gedacht. Bereits 1923 hatte die Kreisverwaltung einen Kurs über Gartenbau durch den Kreisgärtner für 25 Genossenschaftsmitglieder organisiert, fünf Vortragsabende Theorie und drei Nachmittage Praxis. Auch das Gelände rund um die Siedlung am Schraffenberg wurde in Parzellen an Mitglieder des Bauvereins verpachtet, die hier Kleingärten anlegten. Der Erdbeerzüchter Pfeifer pachtete zudem eine größere Fläche, die der Genossenschaft jährlich 500 Mark einbrachte.

Laut Geschäftsbericht 1929 hatte sich das Geschäftsguthaben seit Aufnahme der Bautätigkeit 1927 um 28.829 Reichsmark vermehrt, sodass es möglich gewesen sei, „das Eigenkapital (10 %) der bereits bewohnten und in Bau begriffenen Häuser“ aufzubringen, die mit einem Kostenaufwand von 442.000 Reichsmark errichtet wurden. Diesen Zuwachs habe die Leichlinger Verwaltung „in dankenswerter Weise dadurch gefördert, dass sie die Übernahme einer größeren Anzahl von Anteilen seitens der Stadt und der Unternehmer, die für die Stadt Arbeiten verrichten, erwirkte“.

Der Wohnungsbestand des Spar- und Bauvereins wurde so innerhalb weniger Jahre beeindruckend vergrößert. 1929 waren 29 Zwei-, elf Drei-, zwei Vier- und drei Fünf-Zimmer-Wohnungen sowie eine Sieben-Zimmer-Wohnung bereits bezogen, im Bau befindlich waren zwölf Zwei- und fünf Drei-Zimmer-Wohnungen sowie eine Vier- und eine Fünf-Zimmer-Wohnung. 1931 waren dann bereits zehn Häuser mit 52 Zwei-, 20 Drei-, drei Vier- und vier Fünf-Zimmer-Wohnungen sowie eine Sieben-Zimmer-Wohnung fertiggestellt, 80 Wohnungen

insgesamt. Der Grundbesitz umfasste elf Hektar 50 Ar 61 Quadratmeter, davon waren elf Hektar acht Ar 24 Quadratmeter noch unbebaut.

Erst am 29. Mai 1933 wurde die Gemeinnützigkeit des Spar- und Bauvereins durch den Regierungspräsidenten in Düsseldorf anerkannt, rückwirkend zum 18. Juni 1932, also gut 13 Jahre nach Gründung. Doch nach 1931 sollte die Genossenschaft für lange Zeit keine Neubauten mehr errichten. Schon 1929 war als Folge des Börsen-Crashes Ende Oktober erneut eine schwere wirtschaftliche Krise eingetreten, welche die nachfolgenden Jahre mit ihren katastrophalen Auswirkungen belastete.

Spätestens in der Endphase der Republik ergaben sich auch Reibereien zwischen den Genossen unterschiedlicher Parteipräferenz oder -zugehörigkeit. Anfang November 1931 etwa warnte der Spar- und Bauverein seine Mieter, das Aufsichtsratsmitglied Georg Schulmeyer betreibe im Auftrag der KPD-Zentrale und unter deren Parole „Zerstörung der Genossenschaften“ die Destruktion der eigenen Organisation. Zu diesem Zweck habe er den Agitator Wietscher in das Lokal Brocke eingeladen zu einer Versammlung, die den Anschein erwecken solle, sie sei ein offizielles Mieter-Treffen. Dies jedoch sei nicht der Fall, sie diene ausschließlich agitatorischen Zwecken. Aus der Konsumgenossenschaft „Hoffnung“, so warnte der Bauverein, sei der früher in Leichlingen wohnhafte Wietscher bereits wegen genossenschaftsschädlichen Verhaltens ausgeschlossen worden.

# Unter der Diktatur

Die wirtschaftliche Krise hatte auch großen Anteil an den politischen Veränderungen dieser Jahre. Nach der Machtübertragung am 30. Januar 1933 und im Zuge des Aufbaus ihrer Diktatur betrieben die Nationalsozialisten die sogenannte „Gleichschaltung“, denn ihr totalitärer Machtanspruch beschränkte sich keineswegs auf die Staatsgewalt, sondern erstreckte sich auf die gesamte Gesellschaft. So gerieten auch zahlreiche Genossenschaften in Turbulenzen. Verantwortlich hierfür war die grundsätzlich ablehnende, ja feindselige Einstellung der Nationalsozialisten ihnen gegenüber. Nicht nur standen die Genossenschaften dem Anspruch auf Durchdringung und Lenkung aller gesellschaftlichen Kräfte entgegen, indem sie dem „Führerprinzip“ das Modell genossenschaftlicher Selbstverwaltung entgegensetzten. Die Nationalsozialisten wussten selbstverständlich auch um die Prägung zahlloser, insbesondere Konsum- und Baugenossenschaften durch die Arbeiterbewegung und durch sozialdemokratische und kommunistische Ideen.

Im Zuge der „Gleichschaltung“ wurden die genossenschaftlichen Vorstände und Aufsichtsräte in ihrer Mehrheit durch NSDAP-Mitglieder ersetzt und die demokratische Mitbestimmung abgeschafft. Aber es traten auch zahlreiche Genossenschaftler im Frühjahr 1933 der Partei bei, um auch unter den neuen Bedingungen weiter aktiv sein zu können. Andere, die das nicht wollten, wurden aus den Gremien gedrängt, in den allermeisten Fällen allerdings nicht verhaftet. Man räumte seinen Platz „freiwillig“, um der Genossenschaft „keinen Schaden zuzufügen“.

Nach der Machtübertragung an die Nationalsozialisten lief die Vereinsarbeit des Spar- und Bauvereins zunächst unbehelligt weiter, jedoch nur bis zum 12. Mai. An jenem Tag mussten Paul Schaal, Fritz Lauterjung, Peter Bremer, Otto Meixner, Karl Demeter, Robert Tücher, Ernst Schlenz und Wilhelm Pietsch von ihren Vereinsämtern zurücktreten, erzwungen auf einer Sitzung, die auf Einladung des Kreissiedlungsfachberaters Bergisch Land, Hofacker, stattfand. Die Versammlung folgte den „Richtlinien für die Gleichschaltung

der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Revisionsverbände“, die der Beauftragte des Preußischen Staatsministeriums für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der Geheime Regierungsrat Dr. Glaß, vier Tage zuvor versandt hatte. In ihnen wurde verlangt, dass die Organe der „gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in ihrer Mehrheit mit Persönlichkeiten besetzt“ würden, „die auf dem Boden der nationalen Regierung“ stünden: „Demgemäß dürfen den Verwaltungsorganen keine staats- oder wirtschaftsfeindlich eingestellte Personen angehören. Als solche gelten Angehörige der kommunistischen Partei (KPD, RGD, Sozialistische Arbeiterpartei). Staats- und wirtschaftsfeindlich können auch Angehörige der SPD und der freien Gewerkschaften sein, die sich (...) durch Wühlarbeit oder durch aggressive Agitation betätigt haben, bei denen der Verdacht der Unzuverlässigkeit ihrer nationalen Einstellung besteht“.

Dem daraufhin neu gebildeten Vorstand gehörten der Stadtbaumeister Richard Loitz (NSDAP-Mitglied seit 1932, später Kreiswalter des NSBDT), der Ingenieur Paul Schultes als Geschäftsführer (NSDAP-Mitglied seit 1. April 1933) und der Vollziehungsbeamte Fritz Krämer (NSDAP-Mitglied seit 1932) an. Den Aufsichtsrat bildeten von nun an der Wirt und Sattler Fritz Stöver (NSDAP-Mitglied seit 1933), der Dentist Otto Knevels (NSDAP-Mitglied seit 1. August 1932), der Wirt Fritz Fischer, der Sparkassengegenbuchführer Fritz Lauterjung (NSDAP-Mitglied seit 1. Mai 1933 und SA-Anwärter), der Webermeister Max Kroschwald, der Färbermeister Karl Schwabe (NSDAP-Mitglied seit 1930) und der Schlosser Otto Meixner. Auffällig war der Unterschied in der sozialen Zusammensetzung der früheren und neuen Leitungsgremien: Waren zuvor zahlreiche Arbeiter vertreten, so waren es nun Meister, Selbstständige, Angestellte und Beamte.

Doch der neue Vorstand machte Probleme, denn er erfüllte seine Aufgaben nicht. Die erhaltenen Akten legen Zeugnis ab von den Verfehlungen und Pflichtverletzungen der neuen Führung. Keine einzige Vorstandssitzung fand seit dem 7. Juli 1933 mehr statt, lediglich eine gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat, und nicht ein neues

Mitglied wurde aufgenommen. Bald stellte sich heraus, dass der Geschäftsführer „überhaupt nicht in der Lage war, die Bücher ordnungsgemäß zu führen“, den Geldverkehr regelte er über sein Privatkonto. Der Vorstandsvorsitzende verlegte „seine berufliche Tätigkeit nach ausserhalb“ und reiste ab, „ohne Übergabe der Geschäfte und (...) den Aufsichtsrat zu benachrichtigen“.

In einem Schreiben des Spar- und Bauvereins an den Verband Rheinischer Baugenossenschaften hieß es im Juni 1934 mit überraschender Offenheit: „Im Mai 1933 wurde uns die Geschäftsführung durch einen unbefugten, gewaltsamen Eingriff von seiten Nichtgenossen aus den Händen gerissen. Auch die neuernannten Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat gehörten in der Mehrzahl nicht dem Verein an. Wir konnten uns gegen diesen Eingriff nicht wehren. Erst als sich herausstellte, daß der eingesetzte Geschäftsführer seiner Arbeit nicht gewachsen war, wurde die Geschäftsführung am 24. April 1934 einem fachkundigen Mitglied übertragen. Beim Aufarbeiten der Reste fand der vorläufige Geschäftsführer auch die Steuerbescheide, die bis dahin unerledigt liegen geblieben waren.“ Und an anderer Stelle: „Durch die große Nachlässigkeit des (...) Vorstandes, der ein ganzes Jahr lang sozusagen überhaupt keine Bücher geführt und die laufenden Geschäfte nicht erledigt hatte, war in der Genossenschaft im Jahre 1933/34 ein großes Durcheinander entstanden. (...) Auf allen Gebieten war es eine schwere Aufgabe, in mühevoller Arbeit die Geschäftsführung wieder in Ordnung zu bringen. Es bedarf noch mehrerer Jahre großer Anstrengungen, um die vielen und hohen Miet- und Zinsrückstände und die seit langem fälligen Zahlungen auf die Geschäftsanteile hereinzuholen. Im letzten Jahr wurden schon mehrere gerichtliche Klagen durchgeführt, zahlreiche Klagen sind noch notwendig.“ Auch der Prüfbericht des Dachverbandes von 1934 kritisierte „das vollständige Versagen des im Jahre 1933 neu bestellten Vorstandes“.

Am 23. April 1934 wurde daher Geschäftsführer Paul Schultes durch einstimmigen Beschluss des Aufsichtsrats seines Postens enthoben und Stadt-oberinspektor i. R. Walter Schüller zu seinem Nachfolger gemacht. Auf der folgenden Generalversammlung im August wurden Stadtinspektor



Auch der Geschäftsführer des Spar- und Bauvereins, Fritz Lauterjung, wurde 1933 gezwungen, seinen Posten zu räumen, nach elf Jahren ehrenamtlicher Arbeit

Fritz Lauterjung, der Elektromeister Eugen Hasenclever, der Eisendreher Peter Esser und der Fabrikarbeiter Josef Reith in den Aufsichtsrat gewählt, Stöver, Knevels, Fischer und Schwabe mussten weichen, der Malermeister Max Schäfer, der Angestellte Wilhelm Stöcker und Walter Schüller bildeten den neuen Vorstand. Beide Leitungsgremien gemeinsam fassten am 29. Oktober den Beschluss, Schultes für die „der Genossenschaft zugefügten Schäden“ haftbar zu machen, eine gerichtliche Klage gegen ihn wurde sofort angestrengt. Das Verfahren endete 1934 mit einem Vergleich.

Die „Gleichschaltung“ der Leitungsgremien war auf diese Weise zu einem Gutteil rückabgewickelt worden. Und so begannen die Schikanen der NSDAP. Im Oktober und Dezember 1934 etwa forderte man über das Finanzamt Opladen, dass die Angehörigen des Baugewerbes Vorstand und Aufsichtsrat des Bauvereins verließen. Der Verein konnte jedoch zurückmelden, dass Malermeister Max Schaefer, Elektromeister Eugen Hasenclever und Schreinermeister Alfred Drechsler bereits am 29. Oktober ihre Ämter niedergelegt hatten. In einem Verteidigungsbrief der Genossenschaft hieß es: „Auf Wunsch der N.S.D.A.P. haben wir mehrere

Stellen in Vorstand und Aufsichtsrat mit Parteigenossen besetzt. Da uns im Kreise der Mitglieder die ausreichende Zahl von Pg. nicht zur Verfügung stand, waren wir auf Angehörige des Baugewerbes (Mitglieder) angewiesen. Wir werden den gesetzmäßigen Zustand beschleunigt wieder herbeiführen.“ Um das im Rahmen der „Gleichschaltung“ Geforderte umzusetzen, gab es also – im Mai 1933 – nicht genügend Nationalsozialisten im Spar- und Bauverein, aus denen man einen neuen, den politischen Vorgaben entsprechenden Vorstand und Aufsichtsrat hätte bilden können. Daher wurden NSDAP-Mitglieder, die nicht Mitglied der Genossenschaft waren und Angehörige des Baugewerbes mit Leitungsfunktionen betraut: ein durchaus deutlicher Hinweis auf die politische Prägung der alten Genossenschaft.

Im Dezember 1934 bat der Bauverein die Stadt dann, den Zinszuschuss für die Jahre 1932, 1933 und 1934 in Höhe von je 2.000 Reichsmark zu überweisen, den die Verordneten ihm 1928 zugestanden hatten. Dies wurde von NS-Bürgermeister Hans Gerhard rundweg abgelehnt, begleitet von der Drohung, bestehe man auf der Forderung, sei man seitens der Gemeinde „genötigt“, dem Verkauf „der in ihrem Besitz befindlichen zahlreichen Bauvereinsanteile näherzutreten“. Einige Jahre später, 1937, kam es dann tatsächlich zu diesem Verkauf, bei dem die Gemeinde ihre Mitgliedschaft unter der Nummer 256 kündigte und die in den Jahren zuvor erworbenen Anteile abstieß, vermutlich 53 Stück. Im direkten Gegenzug jedoch übernahm sie 30, bald 31 neue Anteile unter der neuen Mitgliedsnummer 469. Die Hintergründe dieser Transaktion sind unklar, das Faktum aber bleibt, dass die Stadt damit ihr Engagement nicht unerheblich reduzierte.

Ende 1934 verlangte dann der NS-Bürgermeister von Witzhelden, Georg Lotzges, dass Walter Schüller als Geschäftsführer entlassen werden sollte aufgrund eines angeblichen Verstoßes gegen die Regeln bezüglich des „Doppelverdienertums“. Unterstützung erhielt der Bauverein in dieser Sache in ungewöhnlich energischer Form und mit erstaunlicher politischer Offenheit durch den Verbandsvorsitzenden Hermann Grothe: „Als bestellter Verbandsführer des gesetzlichen Revisionsverbandes und alter Pg. darf ich Sie wohl darauf aufmerksam

machen, daß der Ministerpräsident Pg. Göring jeden Eingriff in wirtschaftliche Unternehmungen untersagt hat und jede Zuwiderhandlung streng zu ahnden angedroht hat und daß nach den ministeriellen Vorschriften über das Doppelverdienertum hier von Doppelverdienerei überhaupt nicht die Rede sein kann. (...) Der jetzige Geschäftsführer erhält eine Monatsvergütung von 75,- RM. Nach Abzug der Steuern und Unkosten (...) verbleiben etwa 50,- RM (...). Das ist nur eine nebenamtliche Dienstvergütung, die zu den Leistungen kaum im Verhältnis steht. Im übrigen kann ich nicht dulden, daß im Spar- und Bauverein Leichlingen, bei dem der Geschäftsführer Schüller in mühevoller Arbeit wieder Ordnung geschaffen hat, jetzt von Partei wegen (...) zwangsweise ein Wechsel der Geschäftsführung herbeigeführt wird und ich würde mich gegebenenfalls sofort höheren Orts beschweren und u. U. auch gerichtliche Verfügung erwirken. Die Vorgänge bei der vorjährigen gesetzeswidrigen Gleichschaltung und deren Folgen (vollkommene Unordnung in der Buch- und Kassenführung, erhebliche Fehlbeträge usw., so daß die Aberkennung der Gemeinnützigkeit und damit der Zusammenbruch drohte), sind mir zu bekannt, um nicht mit aller Entschiedenheit einer Wiederholung vorbeugen zu müssen.“

Belastet wurde die Arbeit der Genossenschaft nicht allein durch die politische Unruhe. Wie beim Vorstand, so war auch bei den Genossen ein Einbruch der Moral zu beobachten, hier was die Zahlung von Beitrittsgeldern, Mieten und Zinsen anbelangt, wohl in starkem Maße bedingt durch die fortdauernden Lasten der Weltwirtschaftskrise. So ergaben sich ungewöhnlich hohe Außenstände. Bei der Einzahlung der Geschäftsanteile betrug diese Ende 1936 gut 27.617 Reichsmark, das waren nur etwa 35,7 Prozent der von allen Mitgliedern gemeinsam voll einzuzahlenden Summe. Um dem abzuhelpen, wurden monatliche Ratenzahlungen von lediglich einer Reichsmark mit den Genossen vereinbart und der Betrag dabei so gering angesetzt, da die Schuldner „meist minderbemittelte Arbeiter“ waren. Für dieses Vorgehen in Abweichung von den Zahlungsbestimmungen der Satzung holte der Verein 1937 über den Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen die Zustimmung des Regierungspräsidenten in Düsseldorf ein. Zwei Jahre lang durfte der Spar- und Bauverein die Raten „in dringenden



Leichlingen. Haus der NSDAP.

### Richtlinien für die Gleichschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Revisionsverbände.

Am Einvernehmen mit dem zuständigen Ministerium erlasse ich die angefügten baugemeinnützigen Revisionsverbände, der Ausführung des Beschlusses des Gesamtvorstandes des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und -Gesellschaften e. V. vom 24. 4. 1933 folgende Richtlinien zugrunde zu legen:

1. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften, -Gesellschaften, Vereine) sind die Träger einer auf soziale Ziele abgestellten Wohnungs- und Siedlungspolitik. Sie sind gleichzeitig Organe der Wirtschaft, die nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu arbeiten und zu wirtschaften haben 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. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, daß

einerseits die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unter sachkundiger und erfahrener Leitung stehen und daß andererseits die Verwaltungsorgane jenseit der Revisionsverbände wie der einzelnen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in ihrer Mehrheit mit Persönlichkeiten besetzt sind, die auf dem Boden der nationalen Regierung stehen.

2. Damit die durch die nationale Revolution ausgeübten geistigen und nationalen Kräfte zum Durchbruch gelangen können, ist nach dem Beispiel des Hauptverbandes durch freiwillige Kündigung geschlichter oder freiwillige Zurückziehung benannter oder befehlter Mitglieder der Verwaltungsorgane (Vorstand, Aufsichtsrat, Verwaltungsrat, Ausschuss, Beirat, Vertreterversammlung) der Weg für eine Neubesetzung freizumachen. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, daß die Geschäftsführung als solche nach wie vor gesichert sein mag. Demgemäß ist wie folgt zu verfahren:

- a) Die verantwortliche Leitung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Verbände darf nur in den Händen von Persönlichkeiten mit wirtschaftlicher Erfahrung und mit Kenntnissen auf dem Arbeitsgebiete der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen liegen. Das Ziel muß sein, die Leitung der Wohnungsunternehmen und Verbände nicht zu verchristlichen, sondern unter Aufrechterhaltung des alten Grundgedankes der gemeinnützigen Bauernotensicherung: „Gemeinnutz geht vor Eigennutz“ zu verbessern. Dieses Ziel muß unter möglichster Ausschaltung derjenigen Persönlichkeiten erreicht werden, die nicht auf dem Boden der nationalen Regierung stehen. Demgemäß dürfen den Verwaltungsorganen keine staats- oder wirtschaftsfeindlich eingestellten Personen angehören. Als solche gelten Angehörige der kommunistischen Partei (KPD, RGO), Sozialistische Arbeiterpartei, Staats- und wirtschaftsfeindlich können auch Angehörige der SPD und der freien Gewerkschaften sein, die sich schon bisher durch Willkür oder durch offene Agitation beliebt haben, bei denen der Verdacht der Unzuverlässigkeit ihrer nationalen Einstellung besteht, die ihre Stellung als Verwaltungsmitglieder dazu mißbraucht haben, eine einseitige Parteibeherrschung aufzurichten, oder bei denen ähnliche Bedenken gegen ihre staatliche oder wirtschaftliche Einstellung bestehen. Unter keinen Umständen dürfen Persönlichkeiten in den Verwaltungsorganen verbleiben, die ihre Stellung zur Erlangung persönlicher Vorteile für sich oder andere mißbraucht haben, auf die sie nach Gesetz oder Satzung keinen Anspruch hatten.

b) Soweit die Verwaltungsorgane eines Wohnungsunternehmens nicht aus Persönlichkeiten bestehen die den zu a) erwähnten Mindestbedingungen entsprechen, sind unverzüglich Generalsammlungen zur Neubestellung der Verwaltungsorgane einzuberufen. Bis zur Generalsammlung bleiben die jetzigen Persönlichkeiten, die nach Gesetz und Satzung im Amte bleiben müssen, um eine geordnete Geschäftsführung aufrecht zu erhalten, vorläufig im Amte. Alle übrigen legen ihre Ämter sofort nieder. In der Generalsammlung legen auch die vorläufig im Amte verbleibenden Mitglieder der Verwaltungsorgane ihr Amt nieder, so daß eine nötige Neubesetzung der Organe vorgenommen werden kann.

c) Die Neubesetzung der Verwaltungsorgane soll unter Beachtung von § 13 Gew.Bo. mit möglicher Beibehaltung der Verwaltungsorgane fall unter Beachtung von § 13 Gew.Bo. mit möglicher Beibehaltung vorgenommen und nicht unabh. verzögert werden. Bewährte Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder, gegen die im Sinne dieser Richtlinien Bedenken nicht zu erheben sind, sollen möglichst für ihre Ämter erhalten bleiben.

d) Soweit die Besetzung von Verwaltungsorganen, insbesondere bei den Mitgliedsverbänden durch die Zusammenfassung der Organe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bedingt

Die Richtlinien für die sogenannte „Gleichschaltung“ der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vom April 1933 – einer der vielen rechtlichen Gewaltakte der Nationalsozialisten beim Aufbau ihrer Diktatur

Mitglieder von KPD, Sozialistischer Arbeiterpartei und der „revolutionären Gewerkschafts-Opposition“ wurden von den Nationalsozialisten aus Vorständen und Aufsichtsräten der Genossenschaften gedrängt

2. Seite zur Anlage

Durch ihre eigenhändigen Unterschriften versichern die vorstehend Genannten, daß sie nicht einer kommunistischen Partei (KPD, Sozialistische Arbeiterpartei) oder der Revolutionären Gewerkschafts-Opposition angehören oder im Laufe des letzten Jahres angehört haben oder sich im Sinne dieser Organisationen betätigt haben und daß sie weder staats- noch wirtschaftsfeindlich eingestellt sind.

den \_\_\_\_\_ 1933.

Die Vorstandsmitglieder:

Die Aufsichtsratsmitglieder:

Bedarfsfällen“ auf zwei Reichsmark herabsetzen. 1939 konnte man berichten, dass auf dieser Basis knapp 1.183 Reichsmark eingezahlt worden waren. Auch der Posten „Rückständige Mieten, Gebühren und Forderungen“ war bedenklich angewachsen, 8.787 Reichsmark standen für das Geschäftsjahr 1934 in der Bilanz. Bis Ende 1936 konnte der Betrag dann immerhin auf 3.627 Reichsmark reduziert werden.

Die finanziellen Schwierigkeiten der Genossenschaft hatten allerdings auch andere Gründe. Eine „große, nicht tragbare“ Mehrbelastung erlitt sie aus ihrer Sicht „durch die Grundvermögenssteuer vom alten Neuhausbesitz“. Diese betrug 1.765 Reichsmark jährlich, sechs Prozent der gesamten Sollmiete. „Da die Mieten (...) weitere Belastungen nicht ertragen können, Mietsteigerungen auch nicht zulässig und andere Mittel zur Zahlung (...) nicht vorhanden sind, wurde beantragt, die neuen Steuern niederzuschlagen. Diesem Antrag ist zum Teil entsprochen worden. Es ist zu hoffen, daß unsere Anträge (...) auch fernerhin von der Stadtverwaltung wohlwollend behandelt werden.“

Trotz der angespannten finanziellen Situation, jedoch in Reaktion auf den Steuererlass wie auch die finanzielle Lage zahlreicher Mitglieder, senkte der Bauverein die Miete mit Beginn des Geschäftsjahres 1937 um zwei Prozent. Dadurch sah man allerdings die eigene Rentabilität so geschwächt, dass nicht mehr als eineinhalb Prozent Dividende vorgeschlagen werden konnten.

Auch Leitungsmitglieder waren von der Finanzmisere betroffen. Die Mitteilungen der Stadtkasse an den Verein weisen etwa Otto Meixner als Empfänger von Mietzahlungen seitens der Wohlfahrtskasse aus. Verzeichnisse der Verwaltungsorgane vom September 1935 und aus dem Jahr 1938 dokumentieren, dass fast alle Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder mit der Zahlung ihrer Geschäftsguthaben im Rückstand waren. Teilweise waren sie nicht in der Lage gewesen, seit ihrem Eintritt 1919 oder 1923 ihren Geschäftsanteil voll einzuzahlen. Der Prüfungsverband rügte dies.

Die Lenkungsversuche der NSDAP, die noch bestehenden Baugenossenschaften etwa stärker zu einer Ausrichtung auf kinderreiche Familien zu

verpflichten, hielten an. Der Spar- und Bauverein seinerseits arrangierte sich mit der Diktatur, um den eigenen Bestand zu sichern. Schon die NS-geprägten Leitungsgremien 1933/34 hatten im August 1933 zugestimmt, monatlich sechs Reichsmark für die „Förderung der nationalen Arbeit“ zu überweisen, sechs Promille der monatlichen Mieteinnahmen. Nachdem man 1934, angeblich aus finanziellen Gründen, eine Spende an das „Winterhilfswerk“ noch abgelehnt hatte, entschied sich die Genossenschaft 1935/36 dafür zu zahlen, wie auch 1939. In den Jahren 1938 und 1939 floss zudem jeweils Geld an die NSDAP-Ortsgruppe Leichlingen, wenn auch nur 20 und 30 Mark als Zeichen des „guten Willens“. Seit Ende August 1934 informierte der Bauverein die Öffentlichkeit über die „Volksparole, Bergischer Beobachter“, also die Regionalausgabe des ab 1931 täglich erscheinenden amtlichen NS-Blattes der Region, das im Völkischen Verlag Düsseldorf erschien. Und zu Erntedank 1938 erging vonseiten des Vereins die Mahnung: „Alle unsere Wohnungsinhaber werden aus selbstverständlichem Pflichtgefühl heraus am Erntedanktag die Häuser beflaggen. Der Baugenossenschafter beweist, daß er nicht hinter andern Volksgenossen zurückstehen will. Wir sind nicht nur eine Wohngemeinschaft, sondern wir bringen auch unsere Volksgemeinschaft und unseren Dank an den Führer durch reichen Flaggenschmuck zum Ausdruck.“

Und auch nach 1934 waren in Vorstand und Aufsichtsrat des Spar- und Bauvereins nicht wenige Mitglieder von NS-Organisationen vertreten: Schreinermeister Alfred Drechsler war bereits seit 1. Oktober 1930 in der NSDAP (Mitglieds-Nr. 350.147), Elektromeister Eugen Hasenclever war Mitglied seit 1. Mai 1932. Der Werkmeister Karl Müller und der Fabrik Schlosser Otto Pilgram waren Mitglied der Deutschen Arbeitsfront, Schneidermeister Ernst Buschschulte war Blockwart der Nationalsozialistischen Handwerks-, Handels- und Gewerbeorganisationen und der kaufmännische Angestellte Rudolf Frisch war ein SA-Mann. Auch Fritz Hoffmann war seit 1. April 1933 Mitglied der NSDAP, Fritz Lauterjung, Max Schäfer und Peter Esser wurden es am 1. Mai. Besonders zahlreich waren die Parteieintritte, nachdem die im Frühjahr 1933 verhängte Aufnahmesperre gelockert wurde: Für den 1. März 1937 ist derjenige von Theodor Boes verzeichnet, für den 1. Mai der von Walter

Schüller, Josef Reith und Rudolf Frisch. Wilhelm Stöcker trat am 17. Juni der NSDAP bei, Otto Pilgram am 19. Dezember, Otto Meixner dann am 26. Januar 1941.

Unruhe und häufige Personalwechsel ließen keine Kontinuität für produktive Arbeit entstehen, die finanzielle Misere tat ihr Übriges. So kam die eigentliche Arbeit der Genossenschaft fast zum Erliegen. Auf der Generalversammlung am 30. Mai 1938 waren gerade noch 30 Mitglieder anwesend, am 25. Mai 1939 gar nur 25. Austritte mehrten sich, die Mitgliederzahl ging zurück und stagnierte dann auf niedrigem Niveau. Waren Ende 1930 noch 224 Genossen verzeichnet, so waren es Ende 1933 nur noch 207 und Ende 1934 183. Bis zum Jahresende 1936 schrumpfte ihre Zahl weiter auf 175, rund 50 Mitglieder weniger als vor dem Machtantritt der Nationalsozialisten – ein Verlust von über 20 Prozent.

Dies war sicherlich auch eine Reaktion auf die Beseitigung der Selbstbestimmung, vor allem aber wohl darauf, dass der Spar- und Bauverein ab 1932 unter den gegebenen Bedingungen keine Bauprojekte mehr realisierte. Lediglich 1939 wurden zwei neue Häuser mit insgesamt zwölf Wohnungen Am Schraffenberg 10/12 fertiggestellt. Deren Errichtung hatte man im April 1937 begonnen, was nach fünfjähriger Baupause als Zeichen des Neuaufbruchs verstanden wurde, wie auch dafür, dass die Genossenschaft in der Lage war, ihre satzungsmäßigen und gesetzlichen Verpflichtungen zu erfüllen. Die eigene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu demonstrieren war also auch Ziel dieses Projekts, um einer unter dem Regime stets drohenden Auflösung der Genossenschaft entgegenzuwirken. Und tatsächlich war nach 1937 eine langsame wirtschaftliche Konsolidierung des Spar- und Bauvereins zu beobachten. Dennoch folgten bis 1945 keine weiteren Neubauten. Der Kriegsausbruch 1939 und die sich dadurch verschlechternde Versorgungslage für „nicht kriegswichtige“ private Bauten war der zentrale Grund hierfür.

Nicht der Wohnungsbau stand also im Zentrum der geschäftlichen Aktivitäten der Genossenschaft. An dessen Stelle rückte, politisch erzwungen, der Verkauf und Tausch von Grundstücken. Der Geschäftsbericht für 1936 wies bei unbebautem Grund einen Abgang von 4.944 Reichsmark aus, der durch den

Verkauf von 2,8884 Hektar als Siedlungsgelände an die Stadt entstanden sei: „Zu dem Zwecke wurde ein umfangreicher Grundstückstausch mit dem Grafen von Mirbach durchgeführt. An diesen wurde das nicht baureife Gelände am Schraffenberg in Größe von 3,4493 ha abgegeben, wofür die Genossenschaft eine um 1.000 qm größere Fläche auf'm Heidchen in Tausch nahm. Durch den Austausch wurden ferner für die Genossenschaft sechs fertige Baustellen an der Opladenerstraße bei Zweieichen geschaffen.“ Im Geschäftsbericht des Folgejahres hieß es dann überraschenderweise, die „Grundstücke an der Opladenerstraße bei Zweieichen und Am Stoß“ seien verkauft worden, da sie „außerhalb unseres geschlossenen Grundbesitzes lagen und für die Genossenschaft weniger wirtschaftlich waren“. Warum der Verein sie dann im Vorjahr übernommen hatte und wer sie nun kaufte (und davon profitierte), geht aus den erhaltenen Akten nicht hervor.

Hinzu stimmten Vorstand und Aufsichtsrat auf Antrag des Bürgermeisters im Oktober 1936 zu, die Parzelle Flur 12 Nr. 1256/1 als Siedlungsgelände an die Stadt zu verkaufen. Der Kaufpreis für das 15.460 Quadratmeter große Areal betrug ganze 5.000 Reichsmark: „Bei dem außerordentlichen Entgegenkommen, daß wir durch den Verkauf der großen Fläche zu dem äußerst billigen Preise gezeigt haben, dürfen wir erwarten, daß uns die Stadt Leichlingen bei Durchführung unserer gemeinnützigen Bestrebungen (...) das gleiche Entgegenkommen zeigt.“ Außerdem verpachtete der Spar- und Bauverein 1943 ein Grundstück „links und rechts der Barackenstraße“ für die Dauer des Krieges zur Errichtung dreier Behelfsbauten mit je 16 Wohnungen, die für ausgebombte Düsseldorfer gedacht waren: rund 5.070 Quadratmeter für je vier Pfennig.

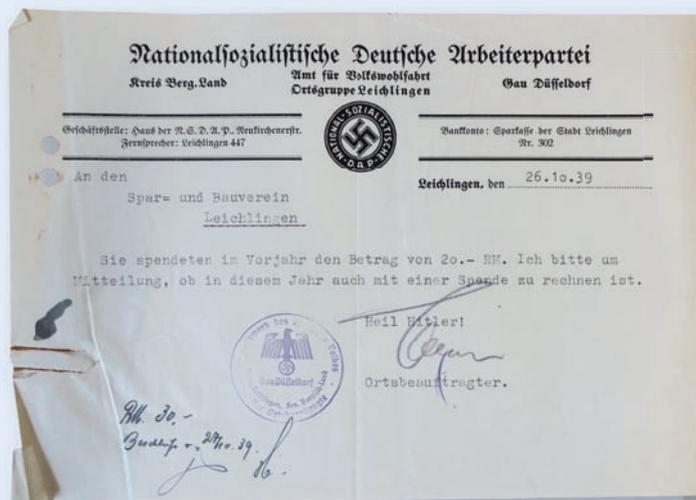
Nach Ende der NS-Herrschaft forderte der Spar- und Bauverein Kompensation vor allem für zwei dieser Geschäfte. Zum einen für den wenig vorteilhaften Grundstückstausch mit Mirbach. Die Stadt, so erfährt man nun, benötigte seinerzeit Grund für den Bau von Kleinsiedlungen und stand seit 1935 mit der Genossenschaft darüber in Verhandlung. 1936 wurde diese dann, wie es im Wiedergutmachungsantrag von 1952 heißt, von der Gemeinde „gezwungen“, ein Gelände von 34.493 Quadratmetern dem Grafen Mirbach zurückzugeben, das

bis zum Haus Vorsterwald reichte; im Gegenzug gab dieser 35.493 Quadratmeter Grund, von denen jedoch nur 6.609 Quadratmeter der Genossenschaft als Eigentum überantwortet wurden, während die Stadt 28.884 Quadratmeter für sich und ihr Bauprojekt nahm und dafür lediglich 10.000 Reichsmark an den Bauverein zahlte.

Zum anderen verlangte man Ausgleich für ein Geschäft, das schon vor 1933 seine Wurzeln hatte. Bereits 1927/28 hatte die Genossenschaft zugestimmt, den Sportplatz an der Opladener Straße, ein Gebiet von einem Hektar, sieben Ar, 21 Quadratmeter an die Stadt zur Errichtung einer Grünanlage abzutreten. Die „nicht planierten Grundstücke westlich des Sportplatzes bis zur Eisenbahn“ wurden der Stadt dabei „als Müllabfuhrplatz zur Verfügung gestellt“. Nach 1933 jedoch ließ die Stadt auf dem Gelände keine Grünanlage schaffen, sondern verkaufte es an die Konservenfabrik Vahmeyer & Kruse zu dem recht geringen Preis von 11.000 Reichsmark – aus Sicht des Bauvereins zu „einer Zeit, wo es zwecklos gewesen wäre, die Stadt auf

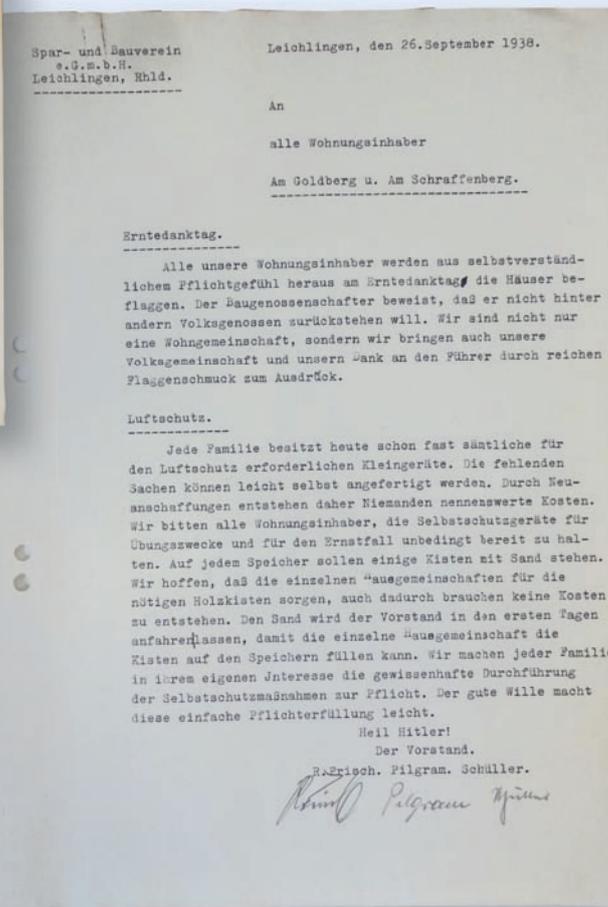
die Innehaltung der übernommenen Verpflichtung (...) aufmerksam zu machen“. Und, so heißt es weiter, „unter dem Druck der Verhältnisse“ habe man auch „das Gelände rechts des Weges von der Bahn zum Gut Schraffenberg bis zum Vorsterwald abgegeben, um der Stadt die Möglichkeit zu geben, eine Siedlung am Haidchen entstehen zu lassen“.

Beide Ausgleichsbegehren wurden von der Stadt zurückgewiesen. Im Fall des Mirbach-Tauschs habe der Verein ein Gelände erhalten, das er aufgeteilt und an verschiedene Interessenten verkauft habe, sodass er bereits einen Ausgleich erhalten habe. Im Fall des anderen Grundstücks sei die Nutzung als Grünanlage 1928 nicht vertraglich festgelegt worden, teilte der Stadtdirektor dem Verein mit. Die Zurückweisung erfolgte, obwohl der 1933 aus dem Rathaus vertriebene ehemalige Bürgermeister von Leichlingen, Paul Gerhardt, die Angaben der Genossenschaft bestätigte. Parallel versuchte der Spar- und Bauverein sein Gelände von Mirbach zurückzukaufen, scheiterte jedoch auch mit diesem Anliegen.



Unter dem Druck der Verhältnisse leistete der Spar- und Bauverein Spenden an örtliche NS-Organisationen. Widerwillig gab man geringe Beträge

„Der Baugenossenschafter beweist, daß er nicht hinter andern Volksgenossen zurückstehen will“: Diese Mahnung zum Erntedankfest 1938 zeugt davon, wie sich der Spar- und Bauverein unter der Diktatur anpasste



# Nachkriegszeit

Erste Bombenangriffe auf das Stadtgebiet von Leichlingen hatte es schon 1941 gegeben, doch erst mit den großen Angriffen ab 1943 auf die benachbarten Städte Köln, Düsseldorf, Solingen, Wuppertal und Remscheid intensivierten sie sich. Eine Reihe von Häusern und Industriebetrieben wurde zerstört und immer mehr Menschen verletzt oder getötet. Am 4. Oktober 1944 kamen bei einem einzigen Angriff auf einen im Bahnhof stehenden Zug 20 Menschen um ihr Leben. Auch starben 187 Männer aus Leichlingen seit Kriegsbeginn 1939 als Soldaten. Von größeren Zerstörungen in den Wochen vor der deutschen Kapitulation blieb der Ort dann allerdings verschont, und der Einmarsch der Amerikaner am 16. April 1945 vollzog sich kampflos. Eine Militärregierung ersetzte fortan die deutschen Behörden. Von 17 Uhr bis 6 Uhr morgens herrschte Ausgangssperre.

Eine neue Situation, voll Stillstand, voll Veränderung. In ihr wurde Deutschland auf das Gleis gesetzt, das es zurück zur Demokratie tragen sollte. Auch war es die Zeit, um altes Recht wiederherzustellen. Am 21. Juli 1945 enthob Peter Bremer, der bis zur „Gleichschaltung“ amtiert hatte, „in Anbetracht der veränderten politischen Verhältnisse“ die Mitglieder des Aufsichtsrats des Spar- und Bauvereins ihres Postens – „Kraft eigenen Rechtes“, wie es in den Unterlagen heißt.

Der Neubeginn der Genossenschaft vollzog sich also unter Leitung desjenigen, der schon von 1919 bis 1933 Aufsichtsratsvorsitzender gewesen war, und der dieses Amt nun bis 1955 wieder innehaben würde. Da die Einberufung einer Generalversammlung aufgrund der Bestimmungen der Militärregierung unmöglich war, wurden neben ihm und auch von ihm persönlich Bürgermeister Vieth, Ernst Schlenz, Hugo Döring, Josef Käsler, Wilhelm Roggendorf, Karl Lori, Hugo Jansen sowie Max Heibach zu Mitgliedern des neuen Aufsichtsrats ernannt. Als Vorstandsmitglieder bestellte der neu gebildete Aufsichtsrat noch am gleichen Tag Otto Pilgram und Fritz Lauterjung sowie am 15. Oktober 1945 Peter Engels. Auf der ersten Generalversammlung am 15. Juli 1946 wurde der Aufsichtsrat in seiner Besetzung bestätigt.

Von welchen Grundlagen ging der Bauverein 1945 aus? Im Grunde von denen, die vor 1933 bestanden hatten. Nur zwölf Wohnungen waren seither errichtet worden, andererseits waren keine Häuser der Genossenschaft im Krieg zerstört oder beschädigt worden, vielleicht weil die Industrie in Leichlingen zentral, der Baubestand des Vereins jedoch von dort ein wenig entfernt lag. 94 Wohnungen waren so 1946 in Summe verzeichnet, davon zwölf am Schraffenberg, alle anderen am Goldberg; 54 Zwei-, zwölf Zweieinhalb-, 20 Drei-, fünf Vier- und drei Fünf-Zimmer-Wohnungen.

Die Zahl der Mitglieder erreichte aufgrund des massiven Wohnungsmangels binnen Kurzem wieder das Niveau von vor 1933. Das Geschäftsguthaben war nominell sogar leicht angewachsen, wobei eine Währungsreform noch ausstand; vor dem Stichtag, am 20. Juni 1948, betrug es knapp 91.275 Reichsmark. Der Geschäftsbericht wies zudem einen Bestand an Grundstücken von – lediglich – 1.836,50 Reichsmark aus und ein Bankguthaben von gut 45.808 Reichsmark. Für die Genossenschaft waren die Jahre der Diktatur, geschäftlich betrachtet, im Grunde zwölf verlorene Jahre. Und auch die Tatsache, dass sie jetzt wieder in Schwung kam, verdankte sie zu einem nicht geringen Teil genau jenem Personal, dass sie bereits vor 1933 aufgebaut hatte.

Die Hoffnung auf eine Wohnung ließ die Zahl der Mitglieder dann nach der Währungsreform deutlich ansteigen, ja sie führte zu einer förmlichen Eintrittswelle. Waren 1948 251 Mitglieder mit insgesamt 312 Anteilen verzeichnet, so waren es 1949 bereits 294 Mitglieder mit 357 Anteilen. Zwischen 1950 und 1959 erhöhte sich ihre Zahl von 351 Mitgliedern mit 417 Anteilen auf 516 Mitglieder mit 616 Anteilen. Dies war kein Wunder, waren doch 1949 im neu gegründeten Bundesland Nordrhein-Westfalen anderthalb Millionen Wohnungen bis zu einem Grad von 60 Prozent beschädigt und fehlten etwa eine Million Wohnungen. Auch in Leichlingen waren in jenem Jahr 100 Familien in die Listen für Wohnungstausch eingetragen. Seit 1933 war kaum neuer Wohnraum entstanden, der Bedarf hingegen war gestiegen: durch Familiengründungen und Bevölkerungszuwachs, durch Evakuierte aus

den zerbombten Großstädten, vor allem aber durch Vertriebene und Flüchtlinge aus dem Osten des ehemaligen Deutschen Reichs, die Leichlingen zugewiesen worden waren – bis 1955 sollten es über 2.200 sein. Schon 1949 hatte die Einwohnerzahl gegenüber 1933 um 3.000 zugenommen.

Kollektiv wurden gewaltige Anstrengungen unternommen, um den Wohnbedarf der wachsenden Bevölkerung zu decken, in Leichlingen wie bundesweit. Ab 1950 wurden große staatliche Wohnungsbauprogramme aufgelegt, jährlich entstanden 200.000 bis 300.000 Sozialwohnungen. Trotzdem herrschte bis Ende der 1960er Jahre Wohnungsknappheit. Es entstanden die für die 1950er und 1960er Jahre typischen Siedlungen aus zwei- oder dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Heute stammt in vielen Städten mehr als die Hälfte der Wohnungen der Genossenschaften aus jener Zeit. Als Nebeneffekt hiervon wandelte sich auch Leichlingens dörflich-ländliches Bild grundlegend und schnell. Nicht nur die Technisierung schritt voran, vor allem die Zahl der Einwohner stieg von 9.000 im Jahr 1946 auf 13.200 1956, 1964 zählte man bereits 16.000 und im Jahr 1970 20.000. Aus dem zu groß gewordenen Dorf wurde binnen dreier Jahrzehnte eine Stadt. Durch die Eingliederung von Witzhelden wuchs Leichlingen 1975 dann auf 25.125 Einwohner, 2016 zählte es über 28.000.

Die Bautätigkeit des Spar- und Bauvereins nach dem Krieg lässt sich in fünf Abschnitte gliedern: Zuerst entstanden die Häuser in der Vereinsstraße (heute Peter-Bremer-Straße), dann folgten die Erweiterungen des Gold- und des Schraffenbergs sowie die Bauten in der Moltke- und der unteren Brückenstraße. Unterstützung erhielt die Genossenschaft dabei weiterhin durch die Gemeinde, aber auch durch das Land, daneben durch Unternehmen der Privatwirtschaft und verschiedene Geldinstitute. Ohne die gute Kooperation mit ihnen wäre der Erfolg nicht möglich gewesen.

Die Stadt Leichlingen, die selbst ebenfalls Wohnungsbau betrieb und so dazu beitrug, die Not zu verringern, stockte in der Zeit nach dem Krieg ihre Beteiligung am Bauverein wieder auf: Hielt sie 1937 31 Anteile, kamen 1947 durch Übertragung seitens der Stadtwerke fünf hinzu. 1956 erwarb sie weitere 29, 1968 noch einmal 35, 1970 20 und 1971

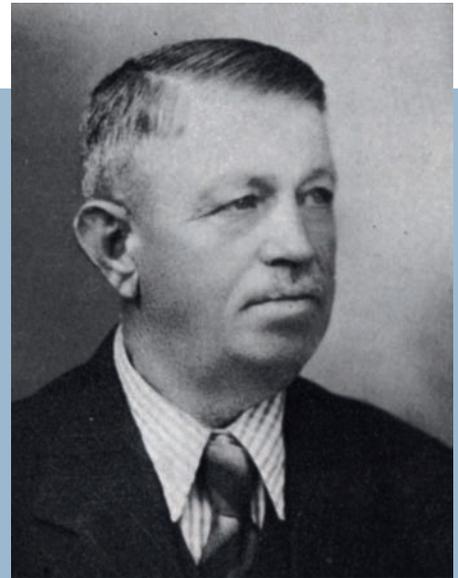
50, sodass sie seither insgesamt 170 Anteile hielt. Auch unterstützte die Gemeinde den Bauverein weiterhin, indem sie Hypotheken und unverzinsliche Darlehen vermittelte. Im Gegenzug wurde ihr weiterhin partiell ein Belegungsrecht eingeräumt, wobei beide Seiten weiter auch in schwierigen Fällen gut kooperierten – wie bewährt, setzte man auf ein gegenseitiges Geben und Nehmen. Gut arbeitete man auch bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Vertriebenen zusammen, erst aus den deutschen Ostgebieten, dann aus der DDR, in folgenden Jahrzehnten von Spätaussiedlern. In seltenen Fällen verliefen Gespräche kontrovers und konnte eine gütliche Einigung nicht erzielt werden. So etwa als der ehemalige politisch Verfolgte, das Bauvereins-Mitglied Paul Doering nach 1945 und in einem bis 1948 andauernden, zuletzt gerichtlich geführten und bis vor den Regierungspräsidenten in Düsseldorf gehenden Streit den Erhalt einer Wohnung durchsetzte.

Auch mit der Leichlinger Industrie kooperierte der Spar- und Bauverein weiterhin. 1948 tauschte er ein größeres Grundstück zwischen Opladener Straße und Schraffenberg mit einem Grundstück der Firma Simons & Frowein an der Moltkestraße. Die 18 Wohnungen, die 1949 im Rahmen des ersten Bauvorhabens der Nachkriegszeit in der Vereinsstraße 10/12 errichtet wurden, waren dann hauptsächlich für Mitarbeiter jener Firma vorgesehen. Das Vorhaben sollte ursprünglich durch eine Hypothek von 48.000 D-Mark und ein Darlehen des Wiederaufbauministeriums über 72.000 D-Mark mitfinanziert werden. Die Baukosten lagen dann jedoch über der angenommenen Summe, sodass der Genossenschaft zusätzlich 63.000 D-Mark von Simons & Frowein „als verlorener Baukostenzuschuss“ zuflossen, 5.000 D-Mark zahlte die Stadt Leichlingen. Als Unterstützer eng eingebunden war zudem die Rheinische Heimstätte in Düsseldorf, welche die Oberbauleitung und finanzielle Baubetreuung übernahm.

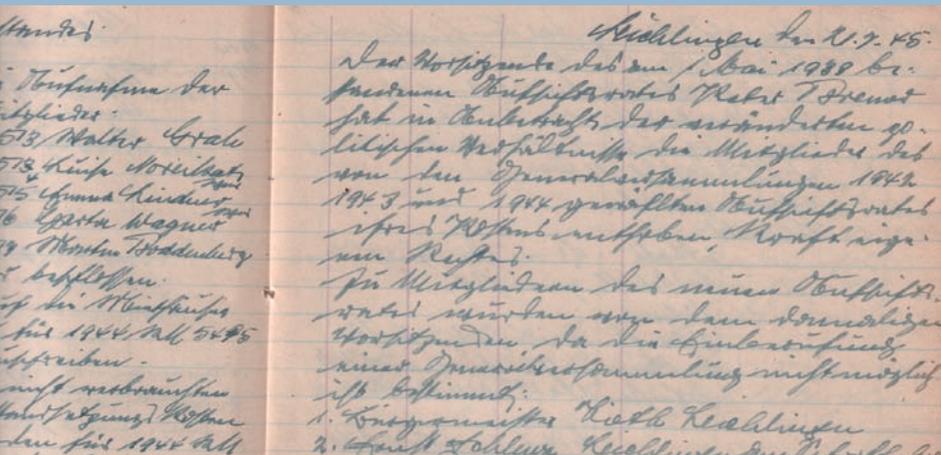
Auch mit den Vertriebenen kam neue Industrie nach Leichlingen. Die Belegschaft der Herrachhütte aus Böhmen und ein Teil der Glasmacher der schlesischen Josephinenhütte etwa siedelten sich dort an und gründeten 1948 die Glasfabrik Rheinkristall, die bis 1964 bestand. Auch in diesem Fall



In der Nachkriegszeit begann ein Bauboom, der bis Ende der 1960er Jahre anhalten sollte. Im Bild die ersten in dieser Ära errichteten Häuser des Spar- und Bauvereins in der Vereinsstraße im Jahre 1949, später umbenannt in Peter-Bremer-Straße



Eine Zentralfigur der Gründungszeit des Spar- und Bauvereins: Peter Bremer, von 1919 bis 1933 sowie von 1945 bis 1955 Aufsichtsratsvorsitzender



Ein Zeugnis der Entnazifizierung: 1945 übernahm die alte Leitung der Genossenschaft unter Peter Bremer wieder die Führung – „Kraft eigenen Rechtes“, wie es im Protokollbuch hieß

sondierten Gemeinde und Bauverein 1951/52 eine Kooperation im Wohnungsbau, und beide Parteien hatten dabei mehr als die Wohnversorgung der „eigenen Leute“ im Kopf, nämlich die Neuansiedlung von Fachkräften und die industrielle Weiterentwicklung der Stadt.

Ab Juni 1949 folgte der Bau von zwei Wohnblöcken in der Vereinsstraße 6/8 mit zwölf Klein- und sechs Großwohnungen, sowie ab Oktober von 24 Kleinwohnungen in den Nummern 2/4. Zur Finanzierung kamen 64.000 D-Mark von der Rheinischen Heimstätte und 202.000 D-Mark vom Land Nord-

rhein-Westfalen. 72.000 D-Mark steuerten Simons & Frowein bei und erwarben dafür das Recht, 28 Wohnungen mit Werksangehörigen zu belegen. Der Bauverein selbst trug 39.000 D-Mark und 14 Wohnungen wurden an Mitglieder vergeben.

1951 trat eine neue Satzung in Kraft. Geändert wurde hier etwa das Eintrittsgeld, das fortan fünf D-Mark betrug, während sich der Geschäftsanteil nunmehr auf 300 D-Mark belief – die Währungsumstellung wurde also eins-zu-eins nachvollzogen. Bekanntmachungen erfolgten künftig über das Organ „Gemeinnütziges Wohnungswesen“.



Kinderkarneval am Goldberg 1951

Im Oktober 1952 wurde mit dem Bau der Häuser Vereinsstraße 1, 3 und 5 begonnen. Die 18 Wohnungen dieser drei Mehrfamilienhäuser wurden ein Jahr später an neun zugezogene und neun einheimische Familien vergeben, die Miete betrug im Erdgeschoss 50 D-Mark, im Obergeschoss 52 D-Mark und unter dem Dach 41 D-Mark. Finanziert wurden sie durch eine Hypothek der Württembergischen Hypothekenbank über 58.700 D-Mark, ein Darlehen der Stadt über 40.000 D-Mark, Eigenkapital des Bauvereins von 21.500 D-Mark und ein Landesdarlehen von 100.000 D-Mark. 1956 und 1958 konnten auch die Nummern 7, 9 und 11 sowie 13, 15 und 17 bezogen werden.

Bereits ab Dezember 1955 wurde auch das Haus Am Goldberg 28/30 mit zwölf Wohnungen gebaut und im Folgejahr fertiggestellt. 1960 folgte dann der Bau von 24 Wohnungen für Flüchtlinge aus der DDR und Lastenausgleichsberechtigte am Schrafenberg. Hier baute die Genossenschaft erstmals nicht mehr im alten, seit der Weimarer Zeit vertrauten Fäblerschen Stil. Der neue Architekt, Hepp aus Solingen, plante größere Wohnräume und belebte die Fassaden durch Loggien und Balkone.

So wuchs der Wohnungsbestand des Spar- und Bauvereins rasch: 1952 waren es bereits 155 Wohnungen mit insgesamt 7.205 Quadratmetern; 60 Wohnungen mit einer Fläche von 2.689 Quadratmetern waren davon in der kurzen Zeit seit der Währungsreform errichtet worden. Zwei Jahre später verfügte die Genossenschaft bereits über 173 Wohnungen (92 Zwei-, 30 Zweieinhalb-, 26 Drei-, sechs Dreieinhalb-, 14 Vier- und fünf Fünf-

Zimmer-Wohnungen) mit zusammen 8.038 Quadratmetern, 1957 über 203 Wohnungen mit 9.488 Quadratmetern. Zwischen Juni 1948 und Ende 1958 wurden insgesamt 126 Wohnungen mit einer Fläche von 5.859 Quadratmetern errichtet – mehr als der gesamte Vorkriegsbestand zusammerechnet, ein eindrucksvoller Erfolg. Und doch war dies bei weitem nicht genug. 1957 betrug die Wartezeit auf eine Wohnung immer noch drei Jahre. Dennoch konnte die Genossenschaft aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage seit jenem Jahr ihren Mitgliedern konstant eine Dividende von vier Prozent auszahlen.

Seit 1953 jedoch mahnte der Prüfungsverband, der Bauverein solle angesichts seiner ausgedehnten Bautätigkeit moderate Mieterhöhungen vornehmen und dabei schlicht den gesetzlichen Rahmen ausschöpfen, um seine finanzielle Basis zu verbreitern. Diese Vorschläge wurden lange Zeit nicht aufgenommen, da die Genossenschaft die Mieten für ihre Mitglieder niedrig halten wollte. Erst im Juli 1956 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat Erhöhungen zum 1. Januar 1957 nach dem Bundesmietengesetz von 1955. Seit 1953 klagte der Verband zudem, dass seitens des Bauvereins keine Gebühren und Umlagen von den Mietern erhoben würden, dass auch die Grundsteuererhöhung von 1948 nicht auf die Mieter umgelegt worden und überhaupt unklar sei, ob das in der Miete enthaltene Wassergeld den effektiven Verbrauch decke. Dies mündete in Anforderungen, auch die Nebenkosten-Abrechnung der II. Berechnungsverordnung anzupassen. Vom Verband wurde zudem 1958 eine Erhöhung der Genossenschaftsanteile angeregt, die daraufhin im Folgejahr von der Hauptversammlung beschlossen wurde. 500 D-Mark betrug fortan der Pflichtanteil, ebenso die Haftsumme. Schon im Dezember 1958 war die Berechnung des Wassergeldes neu geordnet worden. Auch eine Anpassung in der Abrechnung der Bewirtschaftungskosten erfolgte nach einer erneuten Feststellung seitens des Verbandes, die mangelnde Liquidität erlaube sonst keine Neubauten. Und im Anschluss an das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ vom Juni 1960, das die staatliche Wohnraumbewirtschaftung der Nachkriegszeit beendete, wurden auch die Mieten

nochmals erhöht. Alle Maßnahmen gemeinsam waren erfolgreich, die finanzielle Grundlage für weitere Bauten wurde gesichert.

Hepp aus Solingen war auch Architekt des nächsten Projekts der Genossenschaft, bei dem in der Moltkestraße ab 1960 drei Wohnblöcke aus jeweils zwei Häusern und mit je zwölf Wohnungen errichtet wurden, die im Dezember 1961 bezugsfertig waren. Das Kapital, das zum Bau der 18 Zweieinhalb- und 18 Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen sowie 15 Garagen notwendig war, betrug 838.700 D-Mark. Auch bei diesen Häusern verwendete Hepp unter anderem verschiedenfarbige Klinker an den Balkonen und bei den Türeinfassungen, um die Fassade freundlicher zu gestalten. Sein Ent-

wurf war so gelungen, dass die Genossenschaft in der zweiten Oktoberhälfte 1961 in zwei Musterwohnungen in der Moltkestraße 9 eine Werbeausstellung veranstaltete, die 2.500 Besucher zählte und zur Aufnahme von 200 (!) neuen Mitgliedern führte.

1961 wurde zudem beschlossen, eine Geschäftsstelle in der Moltkestraße 5 zu errichten, nachdem zuvor lange ein Zimmer Am Goldberg 23 als Geschäftsraum gedient hatte. Auch wurde ein hauptamtlicher Geschäftsführer eingesetzt, der stete Zuwachs an Gebäuden und Mitgliedern machte dies unumgänglich. Seit dem 1. Oktober 1961, dem Tag der Eröffnung des neuen Büros, war dies Armin Schädlich. Das hierdurch mögliche Management



Diese Häuser in der Brückenstraße wurden 1962 gebaut. In ihnen befindet sich bis heute die einzige Ladenzeile im Eigentum des Spar- und Bauvereins

Der Zustrom an neuen Mitgliedern war Anfang der 1960er Jahre enorm. Dazu trugen auch Werbemaßnahmen der Genossenschaft bei wie etwa die Einrichtung von Musterwohnungen (Prospekt 1961)

und die Existenz einer modern ausgestatteten, zentralen Anlaufstelle mit Ansprechpartnern, die sich direkt kümmern, hat den weiteren Zustrom an Genossen sicherlich begünstigt.

Ab 1962 wurde die Baulücke zwischen der Peter-Bremer-Straße und der Einfahrt vom Schraffenberg zum Goldberg geschlossen. Für die Häuser an der Brückenstraße 33 bis 47 entschied man sich als Planer für Hans Günter Bruns aus Leichlingen. Als Architekten wählte der Bauverein stets „Partner vor Ort“, also Anbieter aus der Region: ob in den frühen Jahren Fähler aus Leverkusen, Hepp aus Solingen oder nun Bruns aus der eigenen Stadt. In den 1980er Jahren wurden dann Gisela Hortel und Wolfgang Buntentbach aus Leverkusen zu den „Hausarchitekten“ der Genossenschaft.

Bruns plante drei viergeschossige Wohnblöcke, nicht parallel zur Straße, sondern er ordnete sie hintereinander an, die Giebel zur Straße ausgerichtet. Bei diesem bis dahin größten Bauprojekt der Genossenschaft entstanden 30 Drei- und 30 Vier-Zimmer-Wohnungen, vier Läden sowie 35 Garagen, die Mitte Februar 1964 fertiggestellt waren. Die steigende Anzahl der mitgebauten Garagen zeugt dabei vom Siegeszug des Autos als Massenverkehrsmittel in der jungen Bundesrepublik. Ein weiteres untrügliches Zeichen hierfür: Dem Hauptblock vorgelagert wurde eine Tankstelle errichtet, auf einem 700 Quadratmeter großen Areal, das der Bauverein an die BV ARAL AG in Bochum verpachtet hatte. Dies brachte der Genossenschaft willkommene Einnahmen, 36.000 D-Mark als Abschlagszahlung auf die Pacht der nächsten zehn Jahre und zur Gegenfinanzierung der auf dem Grundstück lastenden Grundschuld.

Die Bauten der Genossenschaft bildeten dabei nahezu eine große Wohnsiedlung. Bot der Wiederaufbau in zahlreichen deutschen Städten die Chance, seit Jahrzehnten propagierte wohnreformerische Konzepte in Verbindung mit aktuellen Ideen des Wohnungsbaus flächendeckend umzusetzen, Luft, Licht und Grün in die Wohnviertel auch der Nicht-Privilegierten zu bringen, so ging man auch in Leichlingen dazu über, in großem Maßstab gutes, modernes, bedarfsgerechtes und preiswertes Wohnen zu ermöglichen. Insbesondere der Bauverein

verfolgte sein Ziel weiter, gesunde und zweckmäßige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Auf der Mitgliederversammlung im September 1965 sagte der Vorstandsvorsitzende, Kurt Funk, daher nicht ohne Stolz: „Wer durch Leichlingen geht, stellt ohne Schwierigkeiten fest, welche Wohnhausgruppen vom Spar- und Bauverein errichtet wurden. Deutlich erkennbar als geschlossene Wohnanlagen, die den gestalterischen Willen des Wohnungsunternehmens zum Ausdruck bringen. Grünanlagen durchziehen die Gebäudekomplexe, Spielplätze, und Einkaufsmöglichkeiten als Folgeeinrichtungen lassen erkennen, daß man bemüht ist, nicht nur für ein gutes Wohnklima, sondern auch für alle übrigen Voraussetzungen gemeinschaftlichen Lebens zu sorgen. Die Gebäude und Anlagen sind gut gepflegt, auch wenn sie zum Teil schon älteren Datums sind. So sieht das Bild einer Wohnanlage eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens aus, in denen Staatsbürger wohnen, die über keine großen Reichtümer verfügen.“

Durch die enorme Bautätigkeit erhöhte sich auch die Bilanzsumme der Genossenschaft stark, bereits 1953 überstieg sie die Marke von einer Million. Allein im Jahr 1964 wuchs sie dann um über 3,34 Millionen auf über 7,98 Millionen D-Mark, also um 72 Prozent. Deutlich nahm auch weiterhin die Zahl der Mitglieder zu. Schon Ende 1960 zählte der Bauverein 572 Genossen, die 677 Anteile hielten. Anfang der 1960er Jahre explodierten die Zahlen dann förmlich, allein 1961 gab es 233 Beitritte. 1963 zählte der Bauverein schon 992 Mitglieder, Ende 1964 dann 1.129, fast eine Verdopplung innerhalb von vier Jahren. Und damit waren es nicht nur erstmals im Lauf des Jahres mehr als 1.000 Genossen; sie und ihre Familien machten ein Fünftel der Bevölkerung Leichlingens aus. 1969 dann hatte der Spar- und Bauverein bereits 1.450 Mitglieder, die über 2.400 Anteile hielten, und man zählte 1.300 Bewohner, was zu jener Zeit 6,5 Prozent der Stadtbevölkerung entsprach. Die Genossenschaft war „erster Bauherr der Stadt“, wenn auch mit deren lebhafter Unterstützung.

Wie erklärt sich dieser Zulauf? Sicher zum einen durch den angebotenen hohen Wohnstandard. 1969 verfügten 464 der Genossenschaftswohnungen über ein „eingerichtetes Bad“, 75 über



Konsequent orientiert am wachsenden Wohnbedarf, modern in der Ausstattung:  
1964 baute der Spar- und Bauverein Am Wallgraben erstmals ein Hochhaus

eine Zentralheizung – und damit über etwas, das damals keineswegs selbstverständlich war. 60 Prozent der Wohnungen waren zwischen 50 und 80 Quadratmeter groß, 25 Prozent immerhin 40 bis 50 Quadratmeter, nur 13 Prozent waren kleiner als 40 Quadratmeter, lediglich zwei Prozent aber größer als 80 Quadratmeter.

Vielleicht war der Zuspruch auch bedingt durch das Wissen darum, dass in dieser Genossenschaft das finanziell und Menschenmögliche für die Mieter getan wurde; dass man stets Wert darauf legte, den Wohnungsbestand in Ordnung zu halten; auch das Wissen um das Engagement einer Vielzahl ehrenamtlicher Helfer; und darum, dass der Bauverein für wohnliche Belange der Mieter Verständnis zeigte. So führte Kurt Funk in seiner bereits zitierten Ansprache von 1965 auch aus: „Mancher Spielplatz wurde angelegt, obwohl eine Notwendigkeit ihn anzulegen aus vertraglichen Gründen nicht bestand. Und so manche Ruhebänk zeigt mehr, als Worte zu erklären vermögen. Die Bewohner unserer Häuser wissen, daß sie in sicherer Obhut sind.

Die Kündigung ist, wenn nicht Zweckbindungen vorliegen, ein unbekanntes Wort in unserer Praxis. Der ordentliche Staatsbürger hat ein Heim für das ganze Leben.“ Hinzu kam die Möglichkeit, an der Gestaltung der eigenen und gemeinsamen Belange mitwirken zu können. Und vor allem das Wissen, angemessene Mietbedingungen vorzufinden, die nicht durch erwerbswirtschaftliche Motive gestaltet waren.

Von 1960 bis 1969 wurde in der Stadt anhaltend und rege gebaut, und dennoch gab es weiterhin viele Wohnungssuchende in den Reihen der Genossenschaft, dies betraf rund 450 der über 1.000 Mitglieder. Daher suchte der Bauverein laufend weitere Grundstücke – und wagte, als er fündig geworden war, ein Projekt von ganz neuen Ausmaßen. Ab 1964 entstanden Am Wallgraben auf einem 10.000 Quadratmeter großen Gelände aus Bauvereinsbesitz und auf 7.000 Quadratmeter städtischem Grund 118 Wohnungen. Spektakuläres Zentrum der Anlage war ein achtgeschossiges Hochhaus in Ypsilon-Form mit 16 Dreieinhalb-

und 32 Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen und modernster Ausstattung: zentraler Heizungsanlage und Warmwasserversorgung, einem Lift für acht Personen, sechs „Waschautomaten“ in drei Waschküchen, vier beheizten Trockenräumen, Müllschächten („Müllabwurfanlage“) und sogar einer eingebauten Verbrennungsanlage. Letztere erfüllte jedoch nicht die Erwartungen und wurde bereits zum Juni 1973 stillgelegt. Stattdessen wurden Müllboxen beschafft.

Erneut war es Hans Günter Bruns, der Bauplanung, -ausführung und -aufsicht übernahm. Zusätzlich entstanden zwei kleinere, viergeschossige Wohnblöcke mit je 24 Wohnungen, ein Wohnblock mit 16 Wohnungen und ein Haus mit sechs Wohnungen, die je 91 Quadratmeter groß und in erster Linie für kinderreiche Familien gedacht waren. Die Projektkosten beliefen sich auf rund fünf Millionen D-Mark. Zur Finanzierung trug die Stadtparkasse Remscheid 2,5 Millionen bei, das Land Nordrhein-Westfalen 1,3 Millionen und die Stadt Leichlingen 170.000 D-Mark. Da der Spar- und Bauverein zur gleichen Zeit zwei Häuser in der Brückenstraße 55 und 57 mit jeweils 15 Wohnungen errichtete, wurden im Jahr 1965 insgesamt 148 neue Wohnungen fertiggestellt. Dies entsprach einem Zuwachs des Bestandes um 44 Prozent und war ein echter Beitrag, den hohen Wohnungsbedarf zu decken. Unser heutiger Blick auf die typischen Hochhausiedlungen der 1960er und 1970er Jahre an den Stadträndern ist ein anderer durch unser Wissen um ihren Beitrag zur Anonymisierung von Wohnverhältnissen. Manche dieser Siedlungen, besonders in den Großstädten, entwickelten sich später zu sozialen Brennpunkten, doch darf man nicht übersehen, dass diese Bauten zur Zeit ihrer Entstehung außerordentlich begehrten Wohnraum und auch Wohnkomfort boten.

Ein weiterer Wohnblock in der Brückenstraße 53 wurde im September 1967 bezugsfertig, der unter anderem drei Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen ebenfalls für kinderreiche Familien bereitstellte. Ein anderes Projekt, das ebenfalls für eine bestimmte Mietergruppe konzipiert war, entstand ab Juli 1967 in der Brückenstraße 94 und 96: zwei

zweigeschossige Häuser, die erstmals speziell für ältere Bewohner gedacht waren, auch sie ausgestattet mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, eingebauten Wandschränken und „modernsten Waschautomaten“. In den Außenanlagen wurden Ruhebänke aufgestellt, die der „Erholung der alten Menschen“ dienen sollten. Bezugsfertig wurden die zwölf Wohnungen im Mai 1968, doch schon zwei Jahre zuvor lagen 30 Bewerbungen vor. Dies machte den Bedarf in diesem Segment deutlich, dem zugleich nur ein geringes Angebot gegenüberstand, und unverzüglich plante der Bauverein künftig mehr Objekte dieser Art zu errichten. Das frühe Engagement in diesem Bereich wurde von der Genossenschaft über Jahrzehnte kontinuierlich fortgeführt und dabei bedeutend intensiviert.

Rasant wuchs der Wohnungsbestand weiter: 1961 waren es 281, Ende 1965 487 und 1969 schon 514, deren Fläche insgesamt 29.698 Quadratmeter betrug. 419 Wohnungen waren dabei seit Juni 1948 gebaut worden. Rasant wuchs auch die Zahl der Mitglieder, ebenso der ausgegebenen Anteile. Und dies nicht nur durch die Eintritte, denn Geschäftsanteile wurden zunehmend auch als Geldanlage erworben, 1967 stieg ihre Anzahl auf 2.108. Geschäftsguthaben sowie Haftsumme überstiegen so erstmals die Grenze von einer Million D-Mark. Die Genossenschaft hatte also allen Grund zur Zufriedenheit. Schon gab es Überlegungen, die eigenen Aktivitäten nach Witzhelden auszudehnen – und der Antrag darauf wurde am 6. November 1968 durch den Regierungspräsidenten in Düsseldorf genehmigt.

Der wirtschaftliche Erfolg erlaubte der Genossenschaft auch, ihr 50-jähriges Jubiläum 1969 aufwändig zu begehen. Über 3.600 Exemplare einer Jubiläumsbroschüre wurden gedruckt, 1.600 Einladungen für den Festakt am 6. September 1969 versandt, 400 Gäste füllten die Turnhalle an der Brückenstraße bis auf den letzten Platz. Nach der Begrüßung durch den Vorsitzenden Walter Schüller und einer Festrede durch Bürgermeister Hansmeyer folgte eine Feier mit einer Sieben-Mann-Kapelle und dem Conferencier Frederic Eté.

Hervorgehoben werden sollen an dieser Stelle einige Persönlichkeiten, die zur Entwicklung der Genossenschaft in der Nachkriegszeit durch ihr Engagement in herausragender Weise beigetragen haben, auch zum Teil in außerordentlich langen Amtszeiten. Zu nennen ist hier der bereits erwähnte Peter Bremer, der von 1919 bis 1933 und von 1945 bis zu seinem Tod 1954 Aufsichtsratsvorsitzender war, der also nicht nur die Genossenschaft mit aufgebaut hat, sondern auch führend daran beteiligt war, ihr nach Diktatur und Krieg zu neuem Aufschwung zu verhelfen. Andere, die in vergleichbarer Weise für die Genossenschaft wirkten, waren Ernst Schlenz, der von 1919 bis 1933, von 1937 bis 1941 und von 1944 bis 1948 im Aufsichtsrat Verantwortung übernahm. Ebenso zu nennen ist Fritz Lauterjung, von 1922 bis 1933 und von 1940 bis 1960 im Vorstand, dazwischen von 1933 bis 1939 Vorsitzender des Aufsichtsrats, der insgesamt 38 Jahre ehrenamtlich für den Bauverein wirkte. Zu erwähnen ist auch Hugo Döring, Mitglied von 1926 bis 1933 und von 1945 bis 1957 im Aufsichtsrat. Auch Karl Lori gehörte von 1945 bis zu seinem Tod 1978 dem Aufsichtsrat an, 33 Jahre lang.

1960 trat Lauterjung dann aus Altersgründen zurück, Heinz Lüghausen folgte ihm im Amt nach und blieb im Vorstand bis zu seinem Tod 1979. Auch Fritz Schumann schied 1962 aus dem Vorstand aus, und Armin Schädlich nahm seine Stelle ein; ebenso gab Willi Mühlen, der seit 1949 im Vorstand gewesen war, sein Amt auf. Ihm folgte 1963 Kurt Funk, der bereits seit 1958 Vorsitzender des Aufsichtsrats gewesen war, nun Vorstandsvorsitzender wurde und es bis zu seinem Tod 1975 blieb. So vollzog sich Anfang der 1960er Jahre in den Leitungsgremien ein Generationenwechsel: Die Gestalter der Gründer- und Nachkriegszeit traten ab, und ihre Nachfolger sollten die Arbeit der Genossenschaft von nun an fast bis zur Jahrtausendwende prägen.

Zwei weitere Namen stechen aus der Geschichte des Spar- und Bauvereins heraus, standen sie doch für dessen große Bauperiode.

Zum einen ist hier Walter Schüller zu nennen. Geboren im Gründungsjahr der Genossenschaft und nicht zu verwechseln mit dem früheren Geschäftsführer gleichen Namens, trat er im Januar 1946 der SPD bei, zwei Monate nach seiner Rückkehr aus Kriegsgefangenschaft. Von 1963 bis 1999 war er Vorsitzender des Aufsichtsrats des Spar- und Bauvereins, 36 Jahre lang, 1969 bis 1975 zugleich Bürgermeister von Leichlingen und von 1975 bis 1984 stellvertretender Landrat im Rheinisch-Bergischen Kreis, einem der wichtigsten Kreditgeber und Förderer des Bauvereins. Hinzu war er von 1952 bis 1979 Mitglied im Rat der Stadt Leichlingen, sowie 40 Jahre lang Abgeordneter im Kreistag, verfügte also über zahlreiche politische Kontakte und Einflussmöglichkeiten. Im Juni 1988, zu seinem 25-jährigen Amtsjubiläum im Aufsichtsrat, wurde ihm die Ehrenmedaille der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verliehen, später das Bundesverdienstkreuz 1. Klasse. Walter Schüller verstarb 2012.

Zum anderen war es Armin Schädlich, der ab Oktober 1961 als erster hauptamtlicher Geschäftsführer des Spar- und Bauvereins amtierte und von 1962 bis 1992 im Vorstand, fast 30 Jahre lang. Auch er war von 1969 bis 1979 SPD-Rats Herr in Leichlingen. Zwei Drittel des Wohnungsbestandes der Genossenschaft wurden in seiner Amtszeit gebaut. Abgelöst wurde er Anfang März 1991 durch Dieter Kress, der bereits seit 1960 Mitglied im Aufsichtsrat und seit 1984 ehrenamtliches Vorstandsmitglied gewesen war.



Walter Schüller (1919-2012): von 1963 bis 1999 Vorsitzender des Aufsichtsrats des Spar- und Bauvereins – und Bürgermeister von Leichlingen von 1969 bis 1975



Armin Schädlich, ab Oktober 1961 hauptamtlicher Geschäftsführer des Spar- und Bauvereins. Zwei Drittel des Wohnungsbestandes der Genossenschaft wurden in seiner Amtszeit gebaut, die bis 1991 reichte

# Neue Herausforderungen

Waren die 1950er und 1960er Jahre vom Wiederaufbau und seinen Herausforderungen geprägt, so dominierte die 1970er und 1980er Jahre im Wohnungsbau ein tiefgreifender Strukturwandel, den es zu managen galt. Die enorme Bautätigkeit der 1950er und 1960er Jahre stellte die hier Aktiven bald vor Probleme, denn die hohe Nachfrage ließ die Preise steigen, für diverse Güter. Die Kosten pro fertiggestellten Quadratmeter Wohnfläche erhöhten sich von 175 D-Mark im Jahr 1950 auf 605 D-Mark 1964 – eine Steigerung von 346 Prozent. Und waren die durchschnittlichen Kosten je Wohneinheit von 9.000 D-Mark im Jahr 1949 stetig auf 25.800 Mark 1960 gewachsen, steigerten sie sich danach sprunghaft auf 43.000 D-Mark im Jahr 1964. Diese Zunahme war allerdings auch auf eine verbesserte Qualität der Wohnungen und ihrer Ausstattung zurückzuführen sowie auf ihre zunehmende Größe. Die Entwicklung führte weg von der früheren Standard-Wohnung mit zweieinhalb Zimmern hin zu solchen mit drei und mehr. So stiegen die Kosten pro Einheit weiter, bis sie 1972 bei 85.000 D-Mark lagen.

Dies wird den Spar- und Bauverein veranlasst haben, ein weiteres Großprojekt anzugehen, da man so die Kosten pro Einheit geringer halten konnte. Bereits der Geschäftsbericht vom Juni 1967 vermerkte den Kauf eines 45.000 Quadratmeter großen Grundstücks aus dem Besitz der Stadt: das Gelände der früheren Ziegelei Bebermeier. Der Baubeginn war eigentlich schon für das gleiche Jahr gedacht, der Bebauungsplan jedoch wurde erst im Frühjahr 1969 rechtskräftig. Im folgenden Sommer wurden daraufhin die restlichen vorhandenen Wohngebäude abgebrochen und man begann mit der Erschließung, die bis März 1970 abgeschlossen war. Bis 1974 entstanden dann auf den bebaubaren 25.000 Quadratmetern die beiden Hochhäuser An der Ziegelei 15 und 38 – diesmal neugeschossige Türme mit jeweils 63 Wohnungen – sowie vier dreigeschossige Häuser An der Ziegelei 7 bis 13 mit insgesamt 24 Wohnungen: 18 mit dreieinhalb Zimmern und sechs mit viereinhalb Zimmern, erneut für kinderreiche Familien gedacht. Nachdem

der Bau der kleineren Wohnhäuser im Frühsommer 1970 begonnen hatte, reifte bereits im September die Erkenntnis, dass sich die Baukosten um 400.000 D-Mark erhöhen würden. Ende 1970 begann dann der Bau der Hochhäuser. Die kleineren Blöcke konnten Anfang September 1971 bezogen werden, 1972 wurden auch die beiden Großblöcke bezugsfertig, Haus Nummer 15 im Juli, Nummer 38 im November. Die Wirtschaftsräume waren von Architekt Bruns auf der zu einem Hang ausgerichteten Rückseite untergebracht worden, um aus den auf der Vorderseite befindlichen Wohnräumen, die mit großen Fenstern ausgestattet waren, eine gute Aussicht zu bieten. Die Baukosten lagen insgesamt bei zehn Millionen D-Mark, wovon knapp zwei Millionen aus Eigenmitteln des Bauvereins aufgebracht werden konnten.

Die Grundstücke für die geplanten Reiheneigenheime waren bis Ende 1972 alle verkauft, neun Häuser konnten bis Ende Dezember 1973 bezogen werden, die übrigen zehn Anfang 1974. Die Baubetreuung übernahm dabei die Genossenschaft, Bauherren waren die Mitglieder, Architekt war bei diesem Projekt Franz Josef Becker aus Leichlingen. Erstmals in der Nachkriegszeit errichtete der Bauverein Eigenheime, einem gesellschaftlichen Trend folgend, der seit den 1970er Jahren die Bundesrepublik prägen sollte. Ursprünglich waren nur elf Einfamilienhäuser geplant, gebaut wurden am Ende aufgrund der großen Nachfrage 19. Und ebenfalls zum ersten Mal errichtete der Spar- und Bauverein hier Wohnraum auf der linken Seite der Wupper. Finanziert wurden sie über die Westdeutsche Landesbank Girozentrale, Düsseldorf, mit welcher der Bauverein seit Jahren vertrauensvoll zusammenarbeitete.

Durch das Großprojekt erhöhte sich die Bilanzsumme 1971 bereits auf nahezu 17 Millionen D-Mark und war dabei während des Geschäftsjahres um über 3,6 Millionen D-Mark gestiegen, also um über 27,6 Prozent. 1972 wuchs sie weiter auf über 20,5 Millionen D-Mark. Aufgrund der immer größeren Bauprojekte musste auch der in der Satzung vorgesehene Höchstbetrag für Darlehen mehrfach angehoben werden: 1967 zunächst von elf auf 14 Millionen D-Mark, bereits 1969 aber weiter auf 25 Millionen D-Mark.



Ab 1970 wurde das 45.000 Quadratmeter große Gelände der ehemaligen Ziegelei Bebermeier vom Spar- und Bauverein bebaut

Das aufwändigste Bauprojekt der Genossenschaft: die beiden Hochhäuser An der Ziegelei 15 und 38, fertiggestellt im Juli und November 1972



Zugleich war das Vorhaben eine in der Geschichte des Spar- und Bauvereins nicht vergleichbare Kraftanstrengung. Von 1974 bis 1976 folgte daraufhin eine Baupause. Grund hierfür war auch die wirtschaftliche Wende nach der Ölkrise 1973 und das hohe Zinsniveau. Daraus resultierten erstmals in der Geschichte der Genossenschaft umfangreichere Mieterhöhungen, die nach Absinken des Zinsniveaus 1975/76 allerdings für eine Reihe von Objekten zurückgenommen werden konnten. Seitens des Bauvereins beklagte man nicht nur die Zinspolitik der Bundesregierung, man kritisierte auch die rückläufige Zahl der Genehmigungen im sozialen Wohnungsbau sowie für den Bezug von

Sozialwohnungen. Denn greifbar existierten trotz der – gegenüber der Nachkriegszeit – verbesserten Lage am Wohnungsmarkt weiterhin einkommensschwache Bevölkerungsgruppen mit Bedarf: junge Ehepaare, ältere Mitbürger, Alleinstehende und Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Behinderte und Schwerbeschädigte, sowie „ausländische Gastarbeiterfamilien“. Zudem beklagte man, dass die „Verwaltungsarbeit durch immer neue Gesetze und Verordnungen laufend erschwert“ werde.

Vor dem Hintergrund von Mieterhöhungen, einsetzender Sättigung am Wohnungsmarkt, auch angesichts des Trends hin zum „Einfamilienhaus“, das

durch die Massenmobilität per Pkw nun vielfach „im Grünen“ lag, ebenso durch die Erhöhung der Pflichtanteile und ausbleibende Bautätigkeit war Ende der 1970er Jahre eine Abnahme der Beteiligung an den Jahresversammlungen zu beobachten, die sich schon zuvor auf überschaubarem Niveau bewegt hatte. Nahmen 1970 noch 92 Mitglieder teil, fanden sich 1976 nur noch 39, 1977 56 und 1978 54 der über 1.600 Stimmberechtigten ein. Und stieg die Mitgliederzahl bis Mitte der 1970er Jahre noch, so begann sie in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts langsam zu fallen: Hatte der Bauverein Ende 1968 1.400 Genossen mit 2.367 Anteilen und 1974 1.757, so waren es 1977 nur noch 1.610 mit 3.949 Anteilen.

Gebremst, wie schon gesagt, entwickelte sich auch der Wohnungsbestand: Verfügte die Genossenschaft Ende 1972 über 79 Häuser mit 669 Wohnungen und einer Wohnfläche von 39.861 Quadratmetern sowie einen bebauten Grundbesitz von 83.955 Quadratmetern, so waren es Ende 1975 80 Häuser mit 675 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 40.167 Quadratmetern.

Zum 1. Januar 1974 trat eine Novelle des Genossenschaftsgesetzes in Kraft, die eine Neufassung der Satzung erforderlich machte. Auf der Mitgliederversammlung im Oktober jenes Jahres wurde diese beschlossen. Von Januar 1975 an musste jedes Mitglied nun zwei Geschäftsanteile à 500 D-Mark übernehmen. Ziel war es, vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Bedingungen das Eigenkapital der Genossenschaft zu vergrößern. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile erhöhte sich 1974/75 entsprechend von 3.210 auf 3.954. Erst 1971 war auch das Eintrittsgeld von fünf auf 20 D-Mark erhöht worden, die neue Satzung legte es nun auf 25 D-Mark fest. Auch die Oberanzahl erwerbbarer Anteile war schon 1969 neu geregelt worden. Bis dahin lag sie bei 100, danach bei 200 Stück. Die Änderung erfolgte, um der Stadt Leichlingen eine umfangreichere Beteiligung zu ermöglichen, auch dies mit dem Ziel, die Kapitalbasis der Genossenschaft zu verbreitern. Und bereits seit 1973 firmierte der Spar- und Bauverein Leichlingen nicht mehr als „eGmbH“, wie seit seiner Gründung, sondern als „eG“, als eingetragene Genossenschaft.

Der Strukturwandel reichte auch in andere Bereiche hinein. Schon mit Beginn des Geschäftsjahres 1967 wurde im Bauverein „die manuelle Durchschreibebuchführung – System ‚Definitiv‘ – durch die Inbetriebnahme eines Buchungsautomaten – Fabrikat ‚TRIUMPH Euconta 2005‘ – abgelöst“, notwendig geworden durch das Anwachsen des Mitglieder- und Wohnungsbestandes. Zudem beschlossen bereits im November 1963 Vorstand und Aufsichtsrat zum Januar 1965 auf Mietvorauszahlung umzustellen – zuvor wurden die Mieten am jeweiligen Monatsende bar durch Kassierer eingeholt und von diesen dann auf das Konto des Bauvereins eingezahlt. Zugleich wurde festgelegt, nach dieser Umstellung auch die bargeldlose Zahlung einzuführen, dies allerdings ohne Angabe eines Termins. 1977 nutzten bereits 87 Prozent der Mieter das beleglose Bank-Abbuchungsverfahren, 1984 dann 93 Prozent. 1985 wurde die Mietbuchhaltung dann an das Düsseldorfer Rechenzentrum angeschlossen, um der ab 1987 vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Betriebskostenabrechnung termingerecht nachkommen zu können.

Auch das Personal in der Geschäftsstelle wuchs entsprechend der Mitgliederzahl und dem Wohnungsbestand. Waren 1967 im Büro neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied „zwei weibliche kaufmännische Angestellte“ tätig, so waren es 1971 schon je eine Mitarbeiterin für ganze und eine für halbe Tage sowie zwei Teilzeitbeschäftigte, ab 1977 dann zwei Ganztages- und zwei Teilzeitkräfte.

Lange hatte man keinen Erfolg beim Erwerb von neuem Baugrund, lange wurde daher auch kein neues Projekt realisiert. Zum ersten Mal in der Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus stand quantitativ ausreichend Wohnraum zur Verfügung und die Unterstützung durch die öffentliche Hand fiel immer geringer aus. Daher konzentrierte man sich in den Baugenossenschaften seit den 1970er Jahren bei den Investitionen auf die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes. Ziel war es, auch in Zukunft qualitativ ansprechenden Wohnraum bieten zu können, der für verschiedene Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen attraktiv war – so auch beim Spar- und Bauverein und dies über viele Jahre. Dabei orien-

tierten sich die Genossenschaften an den Wurzeln und Leitideen ihrer Unternehmungen: am Anspruch nicht lediglich Behausungen bereitzustellen, sondern auch die Lebensqualität ihrer Mitglieder zu verbessern.

Ab jetzt also nahm der Spar- und Bauverein in großem Maßstab den Einbau neuer Bäder in Angriff, von Durchlauferhitzern und Elektro-Konvektoren, ebenso die Ausstattung zahlreicher Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen. Außerdem investierte man in zusätzliche Fassadenverkleidung zur Wärmedämmung und in den Austausch der alten Holzdurch Isolierglasfenster, beides mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu reduzieren. Letzteres aber auch, um den Lärmschutz zu verbessern. Dächer wurden neu gedeckt und gedämmt. Neben dem Wunsch die Heizkosten zu reduzieren, trat der Umweltschutz wahrnehmbar als neuer Aspekt auf die Agenda der Genossenschaft.

Von 1969 bis 1978 wandte der Spar- und Bauverein etwa 1,5 Millionen D-Mark für Instandhaltungsmaßnahmen auf, Aufwendungen, die sicher zur anhaltenden Zufriedenheit der Mieter beitragen – und zu den teils erstaunlich langen Mietzeiten. Von 1978 bis 1983 begingen 16 Mitglieder ihr fünfzigstes Mitglieds- oder goldenes Mietjubiläum. Ab Mitte der 1980er Jahre wurde dies begangen mit der Übergabe eines Blumenstraußes, einer

Urkunde, eines Geldgeschenks von 100 D-Mark und später auch eines Präsentkorbes.

Die Modernisierungen zogen sich hinein in die 1980er Jahre: Ab Ende 1983 wurde das Haus Am Goldberg 37 für 750.000 D-Mark instandgesetzt, ab 1984 investierte die Genossenschaft für den Einbau isolierverglaster Kunststoff-Fenster in 129 Wohnungen in der Brücken- und der Peter-Bremer-Straße mehr als 528.000 D-Mark. 1985 folgte die Instandsetzung der Häuser An der Ziegelei 7, 13, 15 und 38 für 1,6 Millionen D-Mark, auch in Reaktion auf den harten Winter 1984/85 und mit dem Ziel, statt 280.000 Liter Heizöl nur noch 170.000 Kubikmeter Gas zu verbrauchen – eine kosten- wie umweltschonende Energieersparnis zwischen 30 und 40 Prozent. Anlässlich ihres 60-jährigen Jubiläums, das 1979 mit einer Feierstunde im „Haus Diepental“ begangen wurde, stellte die Genossenschaft zudem 10.000 D-Mark für die Instandsetzung von Spielplätzen an ihren Wohnanlagen und weitere 25.000 D-Mark für die Beschaffung attraktiver Spielgeräte bereit. Auch dies als Maßnahme zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

Neben wenigen Neubauprojekten investierte der Bauverein in einzelne Hauskäufe, und auch hier stand im Anschluss die Modernisierung im Vordergrund. 1972 erwarb man von der Stadt ein 1926 errichtetes Doppelhaus Am Kloster 3/5 mit



Günstige Wohnbedingungen und gute Betreuung trugen dazu bei, dass zwischen 1978 und 1983 bereits 16 Mitglieder des Spar- und Bauvereins ihr 50-jähriges Mitglieds- oder Mietjubiläum begingen (Jubilars-Ehrung 1979)

sechs Zwei-Zimmer-Wohnungen, das 1987 für 470.000 D-Mark von Grund auf instandgesetzt wurde. 1973 wurde das Haus Lingemannstraße 10 mit sechs Wohnungen erworben, 1978 das zum Abbruch vorgesehene Haus Ecke Brückenstraße/ Moltkestraße (früher Brückenstraße 58/60, später Moltkestraße 1/1a). Das 1903 gebaute Haus galt mit seiner Gründerzeit-Fassade und aufgrund seines „stadtbildprägenden Charakters“ jedoch als erhaltenswert und wurde dann nicht abgerissen, sondern aufwändig saniert. 750.000 D-Mark schlugen dafür am Ende zu Buche. Es entstanden sechs Wohnungen zwischen 37 und 85 Quadratmeter Größe, die zum April 1989 bezugsfertig wurden. Auch die Leichlinger CDU gratulierte dem Bauverein zu diesem „Schmuckstück“ und lobte, dass sich der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt „so überzeugend zu den Aufgaben der Denkmalspflege“ bekenne.

Lange wurde vom Spar- und Bauverein kein neues Bauprojekt in Angriff genommen, erst 1978 konnte das Haus Peter-Bremer-Straße 16 fertiggestellt und der Bau von Nummer 19 begonnen werden, zwei Häuser mit jeweils sechs Wohnungen bei Gesamt-

kosten von 1,5 Millionen D-Mark. Ab Mai 1980 wurde dann Am Schraffenberg 8, 10 und 12 der Neubau eines Wohnblocks mit insgesamt 18 Wohnungen und 18 Garagen begonnen. Die Baukosten wuchsen aufgrund der Entwicklung auf dem Baumarkt und steigender Zinsen bis Juni 1981 auf über 2,8 Millionen D-Mark. Der im Förderungs-Bewilligungsbescheid festgelegte Mietpreis pro Quadratmeter musste daraufhin auf 5,70 D-Mark angehoben werden.

Von 1978 bis 1987 erfolgte dann in Leichlingen die Sanierung des Brückerfelds, die bis dahin größte städtebauliche Maßnahme, im Kern auf dem ehemaligen Betriebsgelände von Simons & Frowein, die 1960 übernommen und 1977 liquidiert worden waren. Dies war nur eines der Zeichen für die Deindustrialisierung, die sich in diesen Jahren in der Stadt vollzog: 1986 schloss auch das Walzwerk Siemag-Rosenkaimer wie manch anderer Industriebetrieb und manches Traditionsgeschäft im zeitlichen Umfeld. Leichlingen begann sich in eine Wohnstadt zu wandeln. Auf der Industriebrache an der Wupper aber entstand ein neues Stadtzentrum.



Bei der Restaurierung des Hauses Moltkestraße 1/1a machte sich der Spar- und Bauverein 1989 um die Bewahrung der historischen Bausubstanz von Leichlingen verdient

Die Sprengung des Fabrikschornsteins von Simons & Frowein 1979 – ein Symbol der Deindustrialisierung. Der Wandel Leichlingens hin zur „Wohnstadt“ stellte auch den Spar- und Bauverein vor neue Herausforderungen



Durch die Sanierung der Industriebrache auf dem Brückerfeld entstand zwischen 1978 und 1987 der neue Stadtkern von Leichlingen (hier die Genossenschafts-Häuser An der Wupper 2-8)

Seit den 1980er Jahren verbindet den Spar- und Bauverein mit den Architekten Gisela Hortel und Wolfgang Buntenbach eine vertrauensvolle Partnerschaft



Der Spar- und Bauverein errichtete hier einen Block mit 32 Sozialwohnungen, alle mit hochwertiger Ausstattung. Die Fassade war vollverklinkert, zu jeder Wohnung gehörte eine Garage, es gab Gas-Etagenheizung, alle Fenster waren mit Rollläden ausgestattet, fast alle Wohnungen verfügten über Gäste-WC, Loggia und Abstellraum. Die Gesamtbaukosten beliefen sich auf 5,5 Millionen D-Mark, der Eigenkapitalanteil lag bei 1,4 Millionen D-Mark. Am Tag des 65-jährigen Jubiläums des Bauvereins im Jahr 1984 konnte das Richtfest begangen werden, im Dezember waren die ersten beiden Häuser – An der Wupper 2 und 4 – mit der Hälfte der Wohnungen bezugsfertig. Im Februar 1985 war dann auch die zweite Hälfte der geplanten Wohnungen An der Wupper 6 und 8 einzugsbereit.

Im selben Jahr überschritt die Bilanzsumme die Marke von 30 Millionen D-Mark. In den 1980er Jahren begann die Zahl der Mitglieder wieder langsam zu steigen, Ende 1981 waren es 1.623, 1986 1.676. Vergleichbar entwickelte sich der Wohnungsbestand. Besaß die Genossenschaft Ende 1984 noch 87 Häuser mit 716 Wohnungen und 43.340 Quadratmeter vermieteter Wohnfläche sowie 194 Garagen, so waren es 1988 735 Wohnungen in 90 Häusern mit 243 Garagen.

# Im wiedervereinigten Deutschland

Während in den 1950er Jahren 60 Prozent aller geplanten Wohnungen Sozialwohnungen waren, sank ihr Anteil bereits in den 1970er Jahren auf 40 Prozent und im folgenden Jahrzehnt weiter auf 20 Prozent. Unter den gewandelten wirtschaftlichen Bedingungen nach 1973 reduzierte die öffentliche Hand ihr Engagement auf diesem Feld immer weiter. Mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum Januar 1990 fügte die Bundesregierung unter Helmut Kohl dem sozialen Wohnungsbau dann einen weiteren enormen Bedeutungsverlust zu. Mit diesem Beschluss wurden gemeinnützige Wohnungsunternehmen steuerpflichtig – mit Ausnahme der sogenannten Vermietungsgenossenschaften, zu denen auch der Spar- und Bauverein zählte. Diese blieben weiterhin von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer befreit, sofern sie mindestens 90 Prozent ihrer Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft erzielten.

War Deutschland zuvor qualitativ wie quantitativ eine Hochburg des sozialen Wohnungsbaus, so begann mit dieser Abschaffung der Privilegien der Gemeinnützigen und vor allem der Preisbindungen eine deutliche Erosion, die durch den Rückzug des Bundes aus der Förderung weiter verstärkt wurde. Zahlreiche Bundesländer und Städte veräußerten Wohnungen, auch solche, die für einkommensschwache Bewohner vorgesehen waren. Die privaten Investoren jedoch, die zum Zuge kamen, mussten sich nur für eine gewisse Zeit an die Preisbindung der Sozialwohnungen halten, danach konnten sie zu Marktpreisen vermieten. Gab es 1990 noch 2,87 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland, so waren es 20 Jahre später nur noch 1,63 Millionen. Jahr für Jahr verloren auch danach zehntausende weitere Wohnungen ihren Status als Sozialwohnung, 2016 waren es bundesweit nur noch 1,24 Millionen. Durch die steigenden Mieten aber wurde Wohnen, insbesondere in den Großstädten, bis in die Gegenwart in immer stärkerem Maße zu einem Armutsfaktor. Und immer deutlicher wurde Realität, wovon der Vorstandsvorsitzende des Spar- und Bauvereins, Kurt Funk, bereits 1965 gewarnt hatte, nämlich „daß eine ge-

meinnützige Wohnungsgesellschaft eine soziale Institution ist, die mit wirtschaftlichen Mitteln eine Aufgabe erfüllt, die der soziale Rechtsstaat sonst selbst, dann aber wirklich viel kostspieliger übernehmen müßte“.

In den Jahren der Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus jedoch galt der Staat als Investor als „Auslaufmodell“. Warum aber entstehen heute, da der Bedarf deutlich wird, nicht wieder mehr Sozialwohnungen? Neben der Unlust folgenschwere Fehlentscheidungen einzugestehen, spielt sicher eine Rolle, dass die Kommunen in der jüngeren Vergangenheit auch zahlreiche Flächen verkauft haben, um ihre Haushalte zu sanieren. Diese fehlen in der Gegenwart der öffentlichen Hand als Bauland, um neue Sozialwohnungen zu errichten. Zwar könnten dies auch private Investoren übernehmen – immerhin bekämen sie dafür eine staatliche Förderung –, doch teurere Wohnungen sichern ihnen eine höhere Rendite.

Dabei war der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum schon früh deutlich: durch Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge, die Zunahme der Einpersonenhaushalte – ein Trend, der bis heute anhält –, ab 1990 auch durch den Zuzug von Übersiedlern aus der DDR und Aussiedlern aus den Staaten Osteuropas.

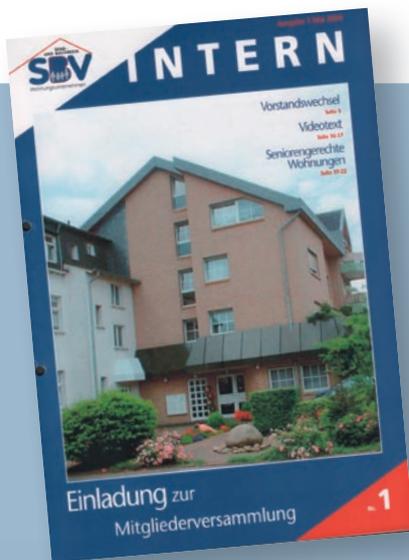
Regelmäßig mahnte der Spar- und Bauverein die Verantwortlichen in Bund und Land ihr Engagement wieder zu erhöhen. Unumgänglich war für die Genossenschaft nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes jedoch eine Satzungsänderung. Geändert wurde im Juni 1990 vor allem Paragraph 2, der ihren Gegenstand und ihre Ziele betraf. Er lautete nunmehr: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (...) der Mitglieder der Genossenschaft. (...) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.“

Beteiligungen sind zulässig.“ Gegenüber der alten Fassung waren Gegenstand und Ziele weniger aktiv und sozial umfassend formuliert und auch weniger auf den Bau von Wohnraum ausgerichtet.

Bereits ab April 1989 errichtete der Spar- und Bauverein eine neue Geschäftsstelle, und zwar im Erd- und Untergeschoss des Neubaus an der Moltkestraße 3. Darüber entstanden vier Vier-Zimmer-Wohnungen mit 86 Quadratmetern, zwei Drei-Zimmer-Wohnungen mit je 80 Quadratmetern sowie eine frei finanzierte, 45 Quadratmeter große Dachgeschosswohnung. Die Gesamtbaukosten beliefen sich auf 1,7 Millionen D-Mark. Bezugsfertig waren die Wohnungen am 1. September 1990, die Geschäftsräume, in denen fortan Dieter Kress als Geschäftsführer und drei Mitarbeiterinnen tätig waren, konnten im Februar des Folgejahres bezogen werden. Ab März 1993 wurde erstmals ein Lehrling beschäftigt, der Bauverein nahm sich also auch der Ausbildung an.

Am Kloster 3/5 errichtete die Genossenschaft 1990 auf dem hinteren Grundstücksteil (später: An der Ziegelei 1a) ein zweigeschossiges Haus mit acht Wohnungen. Auch hier setzte man auf gehobenen Standard: Gästetoilette, Gas-Etagenheizung und Loggia sowie Schallschutz im Treppenhaus. Die Baukosten lagen bei 1,25 Millionen D-Mark. Im Sommer 1991 wurde in der Peter-Bremer-Straße 21 ein ebenfalls zweigeschossiges Haus errichtet, das sechs Wohnungen im Erdgeschoss und vier im ersten Obergeschoss aufwies, die öffentlich gefördert wurden. Im Dach befanden sich zudem zwei frei finanzierte Wohnungen von je 55 Quadratmetern.

Auch in diesem Jahrzehnt waren neu errichtete Wohnungen in der Regel bereits vorab vergeben, Neumitglieder mussten Wartezeiten in Kauf nehmen und taten dies in großer Zahl. Und dies, obwohl sich in manch anderer Stadt die Lage auf dem Markt entschärfte. Zugleich begannen die Mieter immer höhere Ansprüche zu stellen.



## Neue Wege: ökologisches Bauen

Spar- und Bauverein schafft damit ein Modell im Kreis – Fördermittel vom Land

Leichlingen – Der 1919 gegründete Spar- und Bauverein, der in den Nachkriegsjahren als Bauförderer maßgeblich mit zur Linderung der Wohnungsnot beigetragen hat, will 1992 ein großes Wohnbauprojekt verwirklichen, das unter dem Stichwort „ökologisches Bauen“ für den Rheinisch-Bergischen Kreis Modellcharakter tragen wird.

Die Architekten Gbela Hertel und Wolfgang Buntenschuch (Oden) haben zusammen mit dem geschäftsführenden Vorstandmitglied des Spar- und Bauverein, Dieter Kress, die Rahmenbedingungen geschaffen.

### Vierraumwohnungen

An der Brückenstraße 17 entstehen öffentlich geförderte Mietwohnungen, davon vier Vierraumwohnungen für Kinderreiche und 13 Dreiraumwohnungen. Die Mietobergrenze für dieses Objekt beträgt 6,70 Mark pro Quadratmeter monatlich. Weiterhin entstehen eine freifinanzierte Wohnmöglichkeit und 22 Tiefgarageplätze. Dieses Projekt wird vom Land

gefördert. Geschäftsführendes Vorstandmitglied Dieter Kress: „Das Neubauvorhaben soll ausschließlich in ökologischer Bauweise errichtet werden. So ist an eine besondere Auswahl der Baustoffe gedacht, die Wärmedämmung des Objektes soll die Anforderungen der heutigen Normen deutlich übersteigen, die Heizungsanlage soll durch Auswahl des Kessels und der technischen Peripherien einen überaus günstigen Verbrauch garantieren.“

Bei den Fenstern sollen nur europäischer Hersteller verwendet werden. Architekt Wolfgang Buntenschuch wies auch auf die Begrünung des Tiefgaragesuches hin: „Die Nutzer werden nicht auf ein Terracch blicken.“

Am Goldberg entstehen weitere 12 Wohnungen in konventioneller Bauweise mit einer Reihe von Kolonien. Die 12 Dreiraumwohnungen haben 75 und 78 Quadratmeter.

Für beide Objekte liegen der Genossenschaft Bewilligungsschritte des Rheinisch-Bergischen Kreises vor. Alle Wohnungen wer-

den den Ausstattungsstandard des Spar- und Bauvereins Leichlingen erhalten. Bad mit getrenntem Gäste-WC, Schallschutz, Wärmedämmung und Balken.

Der Spar- und Bauverein Leichlingen geht mit der Verwirklichung dieser großen Bauvorhaben an die Grenze der Leistungskraft, sagte Dieter Kress. Neben der Einbringung der erforderlichen Grundstücke müsse der Verein über eine Million DM an Eigenmitteln investieren.

### Baubeginn im Frühjahr?

Das gemeinnützige Wohnungsbaustreben hoffen, die Baugeschwindigkeiten so rechtzeitig zu erhalten, daß im Frühjahr mit dem Bau der großen Projekte begonnen werden kann.

Das Neubauvorhaben Brückenstraße, dessen Gesamtbaukosten mit 3 725 000 Mark veranschlagt sind, soll vornehmlich im Herbst 1993 fertiggestellt werden. Die Gesamtbaukosten für das Objekt Am Goldberg betragen 2 300 000 Mark. (bwt)

2004 veröffentlichte der Spar- und Bauverein erstmals seine jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift „Intern“. Auf dem Cover dieser Ausgabe: die 1989 in der Moltkestraße 3 eingerichtete Geschäftsstelle

Richtfest am Turnplatz 6. Im Bild einer der Zimmermänner und der Aufsichtsratsvorsitzende der Genossenschaft, Walter Schüller

Ökologisch zu bauen machte sich der Spar- und Bauverein bereits 1991 zum Ziel bei seinen Häusern am Turnplatz. Die Regional-Presse berichtete

Auch hierauf reagierte der Spar- und Bauverein, einerseits mit einem höheren Standard bei Neubauten. Andererseits betrieb man weiterhin – auch in Reaktion auf den Mangel an Baugrundstücken sowie Verzögerungen bei Baugenehmigungen – die Modernisierung des Altbestandes, um diesen attraktiv zu halten. 1990 investierte man hier über 390.000 D-Mark, zwischen 1994 und 1996 lag der Betrag jeweils bei etwa einer Million D-Mark, 1997 und 1998 dann gar jeweils bei 1,4 Millionen D-Mark. Bei Mieterwechseln wurden weiterhin neue Bäder und Gasheizungen eingebaut. Dafür wurde im Geschäftsjahr 1997 erstmals seit Langem kein neues Haus fertiggestellt. Die Wartezeit auf eine Wohnung lag am Ende jenes Jahres noch bei einem halben Jahr.

Trotz dieser Frist stieg die Zahl der Mitglieder. Waren es Ende 1990 1.745, so zählte man Ende 1992 bereits 1.836 – steigende Mieten, knappe Baugrundstücke, zu geringe staatliche Zuschüsse und kletternde Baupreise trugen dazu bei. Auch der Bauverein klagte darüber, dass der Anteil des Bodens an den Gesamtkosten des Wohnungsbaus innerhalb weniger Jahre von 20 auf mehr als 50 Prozent hochgeschwungen sei. Anfang 1991 war Bauland also dringend gesucht, ein neuerlicher Appell an die Gemeinde folgte.

Das nächste Bauprojekt konnte dann Am Goldberg 2a und 2b realisiert werden: zwölf Wohnungen in konventioneller Bauweise, Bezugstermin war im September. Es folgte in der Brückenstraße 62 und 62a (Letzteres später Turnplatz 4) der Bau von 17 öffentlich geförderten Wohnungen mit insgesamt 1.396 Quadratmetern sowie einer frei finanzierten 43 Quadratmeter-Wohnung und hinzu 36 frei finanzierten Tiefgaragenstellplätzen. Bei diesem Objekt beschritt man seitens der Genossenschaft neue Wege ökologischen Bauens, nicht nur, was die Auswahl der Baustoffe und die Wärmedämmung des Objektes betraf. Man verwendete Hohlblocksteine aus Ton, installierte eine Fußbodenheizung, die Fenster waren wieder aus Holz, die Dächer der Tiefgaragen wurden bepflanzt. Beide Grundstücke waren bereits vorhanden und wurden von der Genossenschaft in das Projekt eingebracht, außerdem eine Million D-Mark an Eigenmitteln.

Die Baukosten betragen Am Goldberg 2,3 Millionen D-Mark, in der Brückenstraße 3,7 Millionen D-Mark – der Spar- und Bauverein ging damit an den Rand seiner finanziellen Leistungsfähigkeit. Das Haus Turnplatz 4 wurde im November 1994 bezugsfertig, im März 1995 kamen zehn Wohnungen in der Brückenstraße 62 hinzu. Parallel wurde ab Herbst 1992 in der Brückenstraße 62 b (später Turnplatz 6) ein Sechsfamilienhaus errichtet, das im Februar 1994 bezogen werden konnte.

Zum 75-jährigen Jubiläum des Spar- und Bauvereins 1994 gingen zahlreiche Glückwünsche und Festgaben ein. Die Feier fand am 14. Mai in der Aula des Schulzentrums Am Hammer statt. Zahlreiche Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Handwerk waren eingeladen, und allein aus Raumgründen lediglich jene, die bereits seit mindestens 25 Jahren Mieter der Genossenschaft waren. Über 2.400 Jubiläumsbroschüren wurden gedruckt und verteilt, umfangreich war die Berichterstattung in der regionalen Presse. Anlässlich des Jubiläums sammelte der Spar- und Bauverein unter befreundeten Handwerkern und Unternehmern in Leichlingen und Umland 7.800 D-Mark als Spende für die Rheinische Schule für Körperbehinderte in der eigenen Stadt. Auch die wirtschaftliche Bilanz war ausgesprochen positiv: Zum Januar 1994 hatte die Genossenschaft 1.864 Mitglieder und verfügte über eine Gesamtwohnfläche von 47.511 Quadratmetern. Die Bilanzsumme hatte zum vorangegangenen 31. Dezember rund 39,9 Millionen D-Mark betragen, der Bilanzgewinn 64.000 D-Mark. Zwei Jahre nach dem 75-jährigen Jubiläum konnte der Spar- und Bauverein dann die Fertigstellung seiner achthundertsten Wohnung feiern, die am Turnplatz 8 entstand. 1997 lebte jeder zwölfte Leichlinger in einem Haus des Bauvereins, der damit weiterhin größter Wohnungseigentümer der Stadt war. Mit ihren fast 2.000 Mitgliedern gehörte die Genossenschaft 1996 zu den größten Vereinigungen in Leichlingen. 1994 hielt die Gemeinde 200 Anteile, das zulässige Maximum. 2010 erhielt sie dann im Rahmen eines Grundstückskaufs 300 weitere.

Hatte die Genossenschaft Ende 1994 an 1.916 Mitglieder 4.782 Anteile ausgegeben, so hielten ein Jahr später 1.922 Genossen 6.211 Anteile.



1992 errichtet:  
Turnplatz 4



Mehrgenerationenhaus mit barrierefreiem Zugang im Erdgeschoss und Tiefgarage errichtet 1998/1999:  
Turnplatz 12 und 14

Vorangegangen war diesem deutlichen Anstieg die Erhöhung von zwei auf drei Pflichtanteile à 500 D-Mark im Mai 1995. Allerdings führte die Erhöhung mittelfristig zu sinkenden Mitgliederzahlen: 1997 gab es 143 Kündigungen, aber nur 81 Eintritte. Für einige Jahre setzte sich eine schwankende und leicht sinkende Tendenz durch. Ende 1998 waren 1.850 Mitglieder verzeichnet mit zusammen 6.349 Anteilen, 2003 waren es nur noch 1.775 Genossen mit 6.124 Anteilen.

Es folgte der Bau von neun Wohnungen am Turnplatz 8. Die Kosten beliefen sich auf 2,1 Millionen D-Mark, der Rheinisch-Bergische Kreis stellte dabei eine Million D-Mark als zinsgünstiges Darlehen zur Verfügung. Der Kreis war der wichtigste

Kooperationspartner und Förderer in dieser Phase, dem in den Geschäftsberichten des Spar- und Bauvereins ausdrücklich immer wieder gedankt wurde. Die Wohnungen waren schon bei Baubeginn vergeben und konnten Anfang September 1996 bezogen werden. Hinzu kam der Bau von 19 Wohnungen am Turnplatz 10 und 12. Rasch darauf folgten die Planungen für den Turnplatz 14 mit einer Drei- und sieben Vier-Zimmer-Wohnungen, da nicht ausgeschöpfte Fördermittel des Landes kurzfristig zur Verfügung standen. Der Bauverein bewarb sich erfolgreich, unter tätiger Mithilfe des Architekten Buntenbach, der rechtzeitig genehmigungsfähige Pläne erstellte. Die rasche Planung führte allerdings zu Unstimmigkeiten und zu Konflikten mit dem Leichlinger Baudezernenten, was

wiederum Verzögerungen nach sich zog. Die Häuser Turnplatz 10 und 12 wurden am 1. Juni 1998 fertiggestellt, die Nummer 14 im Oktober 1999. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund sechs Millionen D-Mark, 2,95 Millionen D-Mark kamen vom Land an Fördermitteln. Konzeptuell war hier von der Genossenschaft erstmals ausdrücklich ein „Mehrgenerationenhaus“ angestrebt, mit barrierefreiem Zugang zum Erdgeschoss. Die Verdichtung im betreffenden Wohngebiet führte allerdings zu Problemen, was die Schaffung der erforderlichen Parkplätze anging, sodass der Bauverein sich für nachfolgende Bauten mit der Forderung konfrontiert sah, Tiefgaragen zu errichten – ein enormer Kostenpunkt, der am Turnplatz jedoch bewältigt werden konnte.

Kurz nach dem 75-jährigen Jubiläum kam es auf der Mitgliederversammlung zu Unruhe. Manfred Schmidt-May stellte den Antrag, das Alter der Aufsichtsräte auf 70 Jahre zu begrenzen, was der 75-jährige Vorsitzende, Walter Schüller, naturgemäß als gegen sich persönlich gerichtet auffassen musste. Die Erregung der Versammlung mündete in Debatten über den ordnungsgemäßen Ablauf der Aufsichtsratswahlen und ein Handgemenge zwischen den Hauptkontrahenten. Die Teilnehmer verließen in Scharen das Treffen, die am Ende durchgeführten Wahlen waren ungültig, die Zusammenkunft wurde vertagt. Auf einer außerordentlichen Mitgliederversammlung Anfang Juli gelang es dann, sich auf ein Procedere zu einigen und die Wahlen durchzuführen, bei denen sich Schmidt-May nicht durchsetzen konnte. Der Vorgang, der auch als ein Generationenkonflikt innerhalb der Genossenschaft interpretiert wurde, löste Besorgnis aus, er könne deren gutes öffentliches Image beschädigen. 1996 stellte Schüller sich dann letztmalig zur Wiederwahl und amtierte bis 1999. Ihm folgte sein Stellvertreter, Stadtdirektor a.D. Otto Birkendahl, als Aufsichtsratsvorsitzender nach, der fünfeinhalb Jahre im Amt blieb. Ihn wiederum ersetzte Anfang 2005 der ehemalige Sparkassendirektor Heinrich Hendricks, der schon seit 1981 Mitglied des Aufsichtsrats gewesen war und bis Mai 2018 amtierte. Birkendahl seinerseits verblieb als einfaches Mitglied bis Ende Mai 2006 im Aufsichtsrat. Eine Altersgrenze für den Aufsichtsrat wurde erst auf der

Hauptversammlung im Mai 2018 per Satzungsänderung eingeführt, Wählbarkeit besteht seither bis zur Vollendung des 75. Lebensjahres. Die bereits bestehende Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wurde von 70 auf ebenfalls 75 Jahre angehoben, Hintergrund hierfür war die Erhöhung des gesetzlichen Rentenalters. Der Aufsichtsrat wurde im gleichen Zuge auf fünf Mitglieder verkleinert, dies in Reaktion auf die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen.

Die Auseinandersetzung gab seinerzeit den Auftakt zu einem erneuten, behutsamen Generationenwechsel auf den Führungspositionen der Genossenschaft um die Jahrtausendwende. Engelbert Brück etwa trat in dieser Zeit ab, nachdem er von 1959 bis 1993 im Aufsichtsrat, von Januar 1993 bis Februar 1997 als Nachfolger von Armin Schädlich im Vorstand und danach wieder bis zum Juni 2002 im Aufsichtsrat amtiert hatte, insgesamt also 43 Jahre. Auch Walter Müller, von 1966 bis 1975 Mitglied im Aufsichtsrat, ab 1975 als Nachfolger von Kurt Funk dann im Vorstand tätig, schied Ende Juni 2003 aus dem Amt, nach insgesamt 37 Jahren.

Bereits Mitte Juni 1999 war auch Dieter Kress in den Ruhestand gegangen, nach 39 Jahren ehren- und hauptamtlicher Arbeit für den Spar- und Bauverein. Seine Nachfolgerin als geschäftsführendes Vorstandsmitglied wurde am 1. Juli Christa Kolb (später Kolb-Schwenk), die bis heute amtiert. Sie setzt so die Tradition der langen Amtszeiten fort – jedoch mit einem bedeutenden Unterschied für die Strukturen der Genossenschaft: Erstmals erlangte mit Kolb eine Frau Führungsverantwortung. Überhaupt gilt, dass ab der Jahrtausendwende endlich mehr Frauen in die Leitungsgremien des Spar- und Bauvereins vordrangen. 2003 etwa gehörten Gisela Ley (als stellvertretende Vorsitzende), Renate Müller und Iris Wehres dem Aufsichtsrat an, während Christa Kolb den Vorstand leitete – über die dann 2013 die Zeitschrift „Wohnungswirtschaft aktuell“ schrieb: „Es ist noch nicht allzu lange her, (...) da bekam Christa Kolb-Schwenk auf wohnungswirtschaftlichen Exkursionen bei ihrer Ankunft sofort das Begleitprogramm für die Ehefrauen der Geschäftsführer ausgehändigt. (...) ‚Ich muss hier arbeiten‘, entgegnete sie knapp.“



Das zentrale Organ genossenschaftlicher Mitbestimmung; im Bild die Mitgliederversammlung des Spar- und Bauvereins 1993



Der Aufsichtsrat 1994: im Jahr des 75-jährigen Jubiläums: (v.l.n.r.) Heinrich Hendricks, Peter Holtwick, Ernst Lange, Otto Birkendahl, Ulrich Koch, Walter Schüller, Ingo Denkhaus, Willi Schönberger, Hans-Josef Hilgers



Der Vorstand 1994: (v.l.n.r.) Walter Müller, Dieter Kress und Engelbert Brück. Brück amtierte insgesamt 43 Jahre, Kress 39 Jahre für den Spar- und Bauverein. Ein Faktor für die Kontinuität der Arbeit der Leitungsgremien

# Gegenwart und Zukunft: Sich neu erfinden aus den eigenen Wurzeln

Die Herausforderungen wurden nicht geringer. Schon der Geschäftsbericht 1998 hatte festgestellt: „Die Nachfrage nach Wohnungen hat sich (...) grundsätzlich geändert. Während Großstädte im Umkreis von Leichlingen nach wie vor über Wohnungsmangel (...) klagen, ist in vielen Kleinstädten, wie z. B. Leichlingen, die Nachfrage zurückgegangen, zumal viele Wohnungssuchende (...) das relative Wagnis des Bauens eines eigenen Heimes eingehen. Das heißt nicht, dass die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen nachgelassen hat. Aber man ist selbstbewusster in der Auswahl der Wohnung geworden. Man prüft die Infrastruktur hinsichtlich der Lage, Wohnungen ohne Balkon sind ‚out‘, Wohnungen aus den 20er Jahren werden vor allem von Singles aufgrund ihrer übersichtlichen Größe gern genommen. Sind aber keine separaten Küchen, sondern nur sogenannte Wohnküchen vorhanden, ist man in vielen Fällen erst nach dem Nichtfinden einer Wohnung bereit, eine solche zu akzeptieren. (...) Die Zeiten, in denen – wenn eine Wohnung abesagt wurde – 15 bis 20 weitere Mitbewerber bereits vor der Türe standen, sind vorbei.“ Dennoch konnten im betreffenden Jahr alle freiwerdenden Wohnungen neu vermietet werden.

Und der Spar- und Bauverein reagierte auf die veränderte Lage. Seine Strategie setzte dabei auf vier Elemente: erstens eine gedrosselte Neubautätigkeit, die stärker auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtet wurde; zweitens die weitere Modernisierung des Hausbestandes; drittens eine Intensivierung des Marketing; viertens eine Ausweitung des Dienstleistungsangebots, in Reaktion sowohl auf die Veränderung der Struktur der Bevölkerung als auch der individuellen Lebens- und Wohnentwürfe.

Was, erstens, die Neuerrichtung von Wohnraum betraf, so wurden nun häufig Dachgeschosse ausgebaut. Im Jahr 2000 wurden die Häuser der Peter-Bremer-Straße 1, 3 und 5 sowie 7, 9 und 11 mit je acht neuen Wohnungen aufgestockt, des Weiteren die Nummern 2 bis 8 mit 16 Einheiten. Hierbei gingen allerdings die alten kleineren Dachgeschosswohnungen verloren, was den Zuwachs an Wohnungen entsprechend verringerte. 2001 verfügte die Genossenschaft über 102 Häuser mit 832 Wohnungen sowie 335 Garagen und Stellplätze, drei Läden und ein Büro mit 57.807 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche auf Grundstücken von insgesamt 97.637 Quadratmetern. Ende 2007 waren es dann 844 Wohnungen. Seit 2013 und bis heute, 2018, sind es 107 Häuser mit zusammen 880 Wohnungen.

2008 überschritt die Bilanzsumme die Marke von 50 Millionen Euro. Ende 2004 hielten 1.769 Mitglieder dabei 6.181 Anteile, 2005 waren es zwar zwei Genossen weniger, die Verbliebenen aber hielten 6.445 Anteile, ein deutlicher Anstieg. Vorgegangen war der Aufruf der Genossenschaft an ihre Mitglieder, unabhängig von der Satzung einen vierten Anteil als Kapitalanlage zu zeichnen – offenbar eine attraktive Empfehlung.

Der Bauverein reagierte, zweitens, indem er seine Modernisierungsstrategie fortführte, also durch den Einbau neuer Heizungen, Bäder und Gegensprechanlagen, aber auch Wärme- und Schalldämmungsmaßnahmen. 1998 wurden der Genossenschaft 4,2 Millionen D-Mark öffentlicher Gelder bewilligt, und 2000/1 begann man, die Häuser in der Peter-Bremer-Straße 1 bis 11 und 2 bis 8 mit den so gefragten Balkonen auszustatten. Konstant lagen die Ausgaben für Instandhaltung auf hohem Niveau: 1999 bei 1,275 Millionen D-Mark, 2000 bei 1,158 Millionen D-Mark, 2001 dann bei 732.000 Euro, 2002 bei 655.000 Euro, 2003 bei 589.000 Euro. Und der Erfolg: 2008 waren von 844 Wohnungen 283 bereits einer großen Modernisierung unterzogen worden, 122 waren Neubauten und 83 neubaugleich – insgesamt deutlich mehr als die Hälfte des Bestandes. Ab den 2000er Jahren betrieb die Genossenschaft auch den Einbau von Fotovoltaik-Anlagen. Energie zu sparen wurde nicht nur aus Umweltgründen angestrebt, sondern auch als Wettbewerbsvorteil.



Die Häuser Am Goldberg im neuen Gewand nach umfassenden Modernisierungen: gedämmte Fassaden, neu gedeckte Dächer und angefügte Balkone

Die Investitionen in den Bestand machten Mieterhöhungen allerdings unausweichlich. Im Soll lag der Mietertrag 1998 bei 2.378.000 Euro und 2008 bei 3.381.000 Euro. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter erhöhte sich dabei von etwas über 3,50 Euro auf 4,60 Euro, wobei der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter in Leichlingen 2014 dann 6,75 Euro betrug – bereits unterdurchschnittlich in der Region –, beim Spar- und Bauverein hingegen nur 5,51 Euro.

Drittens intensivierte die Genossenschaft ihr Marketing und verstärkte ihre Präsenz in der Öffentlichkeit, etwa in Verbänden und auf Veranstaltungen, wofür insbesondere die neue Geschäftsführerin verantwortlich zeichnete: „Wenn es eine Person gibt, die für genossenschaftliches Marketing in der Wohnungswirtschaft steht, dann ist es Christa Kolb-Schwenk“, konnte man erneut in „Wohnungswirtschaft aktuell“ lesen. Sie sei „in Gremien auf allen Ebenen unterwegs“, vom eigenen Unternehmen über die regionale Ebene – in der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften

Rheinland Westfalen – bis hin zur Bundesebene der Marketinginitiative, deren Vorstandsvorsitzende sie bis November 2018 war. „Kolb-Schwenk trommelt eben gerne für eine gute Idee, die ihrer Meinung nach noch viel lauter in die Welt hinaus getragen werden müsste: die Idee der Genossenschaft.“ Mitgliedschaften des Spar- und Bauvereins bestehen daher heute nicht nur im gesetzlichen Prüfungsverband, wie früher, und in den oben genannten Organisationen, sondern auch im Förderverein für die Aus- und Weiterbildung im EBZ, im Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business-School e.V., bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen, im Verein zur Förderung der genossenschaftswissenschaftlichen Forschung an der Universität zu Köln, im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft, dem Verein Wohnen in Genossenschaften, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Leverkusen und Umgebung, im Wirtschaftsförderverein sowie dem Verkehrs- und Verschönerungsverein der Blütenstadt Leichlingen. Auch die Vernetzung des Bauvereins wurde in den letzten Jahren also erheblich ausgebaut.

2009/10 wurde zudem ein neues Corporate Design entworfen, das SBV-Logo überarbeitet und für alle Darstellungsformen wie Briefpapier, Visitenkarten u.ä. vereinheitlicht. Neue Geschäftsdrucksachen wurden erstellt und der Internetauftritt neu strukturiert. Seit Mai 2004 veröffentlicht die Genossenschaft zudem einmal jährlich die eigene Zeitschrift „Intern“, welche die Mitglieder reich illustriert über Vorgänge im Bauverein informiert, also die geschäftliche Lage, Bauprojekte, Veranstaltungen oder soziale Aktivitäten, welche Ansprechpartner und Kontaktdaten nennt und auch über Verbandsaktivitäten berichtet.

Dies leitet über zum vierten Punkt der Strategie: der Neuerfindung aus den eigenen Wurzeln heraus. Genossenschaft wurde im Spar- und Bauverein fortan verstärkt als Gemeinschaft verstanden und präsentiert: „Genossenschaft heißt auch gelebte Nachbarschaft. Die fördern wir durch ein regelmäßiges und umfangreiches Angebot an Veranstaltungen, Festen und gemeinschaftlichen Erlebnissen – natürlich immer auf freiwilliger Basis.“ Der Bauverein zielte auf eine Aktivierung der Nachbarschaft – und zwar in Zeiten, in denen bedingt durch den demografischen Wandel der traditionelle Familienverband immer weniger gelebt wurde, aber umso notwendiger war. Und in denen die öffentliche Hand aus finanziellen Gründen immer seltener bereit war, soziale Funktionen zu übernehmen. Die neue Herausforderung wurde angenommen, indem der Bauverein gleichermaßen dem Trend der wachsenden Individualisierung wie dem Trend hin zu Wohnformen entsprach, die verstärkt nach Gemeinschaftlichkeit und gemeinsamem Erleben streben.



Das Mietercafé: Im Spar- und Bauverein wird Genossenschaft als Gemeinschaft gelebt

Traditionelle Zielgruppen der Genossenschaft waren Nicht-Vermögende, nach dem Ersten Weltkrieg Kriegsversehrte sowie junge und kinderreiche Familien. Jetzt plante man Wohnkonzepte für einzelne – und zum Teil neue – Zielgruppen und begleitende soziale Angebote. Seit Anfang der 2000er Jahre etwa stand das „Senioren-Wohnen“ verstärkt im Fokus des Spar- und Bauvereins. Die ersten zwölf „Altenwohnungen“ hatte man bereits 1967 gebaut, jetzt aber plante man gemeinschaftliches Wohnen in Senioren-Wohngruppen. Ebenso rückten Wohngruppen für junge Menschen mit Handicap in den Blick, wobei in beiden Fällen vonseiten des Bauvereins Hilfestellung gegeben wurde, etwa im Rahmen der Wohnberatung, bei der Vermittlung von Pflegediensten, Essen auf Rädern oder Haushaltshilfen. Ziel war es, den Betroffenen zu helfen, aber auch den sozialen Charakter der Genossenschaft bewusst am Markt herauszustellen und als Wettbewerbsvorteil zu nutzen. Barrierefreiheit wurde zum strategischen Ziel. Die Senioren-Versorgung zu fördern war dabei nicht bloß gerechtfertigt, sondern regelrecht geboten mit Blick auf die Altersstruktur der Genossenschaft: 165 Mitglieder waren zwischen 51 und 60 Jahren alt, 304 Mitglieder zwischen 61 und 70 Jahren, 207 Mitglieder zählten zwischen 71 und 80 Jahre und 102 Genossen waren älter als 81. Heute organisiert die Genossenschaft auch einen Busservice für die Mitgliederversammlung, um den Weg dorthin zu erleichtern.

Hinzu koordinierte der Bauverein Nachbarschaftshilfe, etwa indem Sitzgarnituren für Mieterfeste angeschafft wurden, die man ausleihen konnte. Oder man bot eine Mietschuldenberatung an. Seit Juli 2004 gab es auch ein Mitgliedercafé, den „SBV-Treff“, das – von sechs Damen ehrenamtlich geführt – als Nachbarschaftstreff und als Rahmen für gemeinsamen Austausch gedacht war und auf große Resonanz stieß. Das Mietercafé konnte von Mitgliedern für private Feiern gemietet werden, einmal im Monat wurde Bingo angeboten, auch fanden hier in regelmäßigen Abständen Sprechstunden des Mietervereins Leverkusen/Leichlingen statt, zudem Ausstellungen, Treffen für Menschen mit Demenz unter fachlicher Begleitung und ein Deutsch-Konversations-Treff für Migrantinnen.



Die soziale Ausrichtung der Genossenschaft findet ihren Ausdruck auch in Konzepten für gemeinschaftliches Wohnen: hier die Einweihungsfeier für eines der Häuser, die das Leben in Wohngruppen ermöglichen

Bei der Eröffnung dabei: Vorstand Rolf Wolter, Christa Kolb-Schwenk und Aufsichtsratsvorsitzender Heinrich Hendricks

Am Goldberg 2 ist eines der Häuser, die über speziell für Senioren eingerichtete Wohnungen verfügen. Schon seit 1967 ist der Wohnungsbau für ältere Menschen ein Augenmerk des Spar- und Bauvereins



Schon früh war die Einbindung von Mitbürgern mit ausländischen Wurzeln erklärtes Ziel des Spar- und Bauvereins. „Fremdheit“, so hieß es im Geschäftsbericht aus dem Jahr 2000, „darf nicht zu Angst, Hass oder Gewalt führen. Hier werden wir alles tun, um eine Integration zu fördern und zu erleichtern“. Schon nach dem Zweiten Weltkrieg engagierte sich der Bauverein bei der Unterbringung von Vertriebenen und Flüchtlingen, später von Spätaussiedlern. Früh für das Thema Migration sensibilisiert, stellte er ab September 2015 der Gemeinde ein Doppelhaus für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung, 2017 wohnten dort 15 Personen. Hinzu wurden einige Wohnungen der Genossenschaft in Zusammenarbeit mit der Stadt Leichlingen an Flüchtlinge vermietet. Gleichzeitig öffnete sie dem Ökumenischen Arbeitskreis „Migration“ mittwochnachmittags die Räume des -Treffs kostenlos als Begegnungsstätte.

Auf eine Erweiterung des sozialen Aktionsfeldes der Genossenschaft zielte auch die Einrichtung von Gästewohnungen ab 2005, einer ersten in der Brückenstraße 33, mit drei Zimmern, Küche, Diele, Duschbad und Balkon, für bis zu sechs Personen; 2007 einer zweiten, diesmal barrierefreie Wohnung in Numer 35, mit zwei Zimmern, Küche, Diele und Bad. Beide Wohnungen sind gut vermietet, auch durch den deutschlandweiten Zusammenschluss von über 400 Wohnungsbaugenossenschaften im Rahmen ihrer Marketinginitiative. Dadurch erlangten die Mitglieder des Bauvereins die Möglichkeit, in 43 Regionen Deutschlands bei 82 Wohnungsbaugenossenschaften 110 günstige Gästewohnungen zu mieten.

Ende 2005 begann der Bau des Hauses „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ Am Goldberg 2, ein frei finanziertes Projekt, für welches das alte, dort vorhandene Haus abgerissen wurde. Es entstanden eine Wohngruppe mit acht Einheiten und Gemeinschaftsräumen sowie vier senioren- und behindertengerechte Wohnungen mit barrierefreiem Zugang und barrierearmen Bädern. Ebenfalls aufgenommen wurden die öffentlich geförderten Bauarbeiten Am Goldberg 3a für ein weiteres Haus, in dem Wohnraum für junge Menschen mit Behinderung geschaffen wurde: auch hier eine Wohngruppe mit acht Einheiten sowie hinzu vier senioren- und

behindertengerechten Wohnungen. Bei diesem Vorhaben kooperierte der Bauverein mit der Evangelischen Stiftung Hephata. Beide Häuser konnten Ende 2007 bezogen werden.

Ein weiteres modellhaftes Projekt wurde in der Elisabeth-Lindner-Straße 1 bis 5 umgesetzt. Hier entstanden zwei Neubauten – bis heute die letzten des Bauvereins – und wurden drei Häuser modernisiert. Die Architekten waren wiederum Hortel und Buntenbach, die Bauzeit betrug insgesamt drei Jahre, die Baukosten beliefen sich auf rund zehn Millionen Euro. 45 Wohnungen wurden dabei vollständig modernisiert, 20 Einheiten in den ausgebauten Dachgeschossen der modernisierten Häuser neu geschaffen, und alle mit Wärmedämmung für energiesparendes Heizen ausgestattet, das aus Erdwärme erfolgte. Die Warmwasserversorgung wurde aus Solarenergie gespeist. Drei der Wohnungen waren für junge Leute vorgesehen, die erstmals ihr Elternhaus verlassen. Um ihnen den Start in die Unabhängigkeit finanziell zu erleichtern, wurde angeboten, diese Einheiten mit Einbauküchen auszustatten.

Der Schwerpunkt der zwei Neubauhäuser lag auf dem integrativen Wohnen. Einer der Neubauten wurde von sechs Senioren, der andere von neun jungen Menschen mit gesundheitlichen Handicaps bezogen, eine Wohneinheit beherbergte eine betreute Pflege- und Demenz-Erkrankten-Wohngruppe mit zehn Plätzen, die im Juli 2012 bezogen wurde. Alle Räume und Wege waren behindertengerecht und barrierefrei gestaltet. „Eigenständig, aber nicht allein wohnen“ lautete das Konzept. Zusätzlich zum Wohnraum wurden daher auch Räume für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner geschaffen. Hierbei kooperierte der Bauverein erneut mit der Hephata. Bereits 2010, kurz nach Baubeginn, wurde der Bauverein für das Projekt vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft und des Wohnungsministeriums mit dem Genossenschaftspreis Wohnen ausgezeichnet. Ausschlaggebend für die Preisvergabe waren die „zukunftsweisende energetische Sanierung“ vorhandenen Baubestands und die vorbildliche „Einrichtung von Barrierefreiheit in einem zusammenhängenden Wohngebiet“.



Pläne für die Bauten in der Elisabeth-Lindner-Straße: Das jüngste Bauprojekt des Spar- und Bauvereins wurde 2010 prämiert mit dem Genossenschaftspreis Wohnen

Partnerschaftlicher Umgang mit den Genossen durch lokale Ansprechpartner; Führungspersonal, das sich größtenteils ehrenamtlich engagiert, das nüchtern die Bedürfnisse und Entwicklungsmöglichkeiten analysiert und mit Entschluss- und Tatkraft handelt; Mitspracherecht und Mitbestimmung; Selbsthilfe mit dem Gemeinwohl als Ziel, nämlich hochwertigen, lebenswerten Wohnraum für eine Vielzahl von Menschen bereitzustellen; die hohe Qualität der Wohnungsausstattungen; das deutliche Streben, ökologisch zu Bauen; die Ausrichtung auf unterschiedliche Mitgliedergruppen – und Barrierefreiheit für Alte und Menschen mit Handicap; nicht zuletzt faire Mieten und die Bereitstellung von spekulationsfreiem Wohnraum; das Dauernutzungsrecht, das auf eine Kündigung aus „Eigenbedarf“ verzichtet; Investition eines Großteils der Erlöse im Interesse der Mitglieder in die Werterhaltung und -steigerung des Immobilienbestandes; sowie hinzu, dass über Jahrzehnte konstant eine Dividende von vier Prozent ausbezahlt werden konnte: Aus all dem resultiert eine bemerkenswerte Konstanz bei der Mitglied-

schaft und in den Mietverhältnissen, und zwar von Anfang an, ebenso wie eine bemerkenswert gute Moral bei der Zahlung der Nutzungsgebühr. Für große Zufriedenheit mit der Arbeit der Genossenschaft sprechen auch die nahezu durchweg guten bis sehr guten Ergebnisse der Mitglieder- und Mieterbefragung 2010/11: In dieser Umfrage gaben 145 Genossen an, bereits länger als 20 Jahre Mieter des Spar- und Bauvereins zu sein. Dieser Stabilität korrespondierte aufseiten der Genossenschaft stets die Flexibilität in der Auseinandersetzung mit aktuellen Herausforderungen und in der Anpassung an die Bedürfnisse der Mieter.

2018 verfügte der Spar- und Bauverein über 107 Wohn- und Geschäftshäuser, 880 Wohnungen, 586 Garagen und Stellplätze sowie drei Läden und Büros mit 62.997 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche auf 115.798 Quadratmetern Grundstücksfläche. Die 1.653 Genossenschaftsmitglieder hielten 11.978 Geschäftsanteile – 2017 waren noch 16.650 Geschäftsanteile à 260 Euro im Umlauf. Der enorme Zuwachs erklärte sich daraus, dass

nach der Finanzkrise von 2008 eine Vielzahl von Investoren auf der Suche nach einer Geldanlage war und dabei unter anderem Baugenossenschaften für sich entdeckten. Im Mai 2014 beschloss der Bauverein daher einen Aufnahmestopp für lediglich investierende Mitglieder.

Im Mai 2018 wurden dann die drei Pflichtanteile von 260 Euro auf je 400 Euro erhöht. Grund hierfür war, dass Kosten, die sich beim Todesfall eines Mitglieds etwa bei ausgeschlagenem Erbe oder infolge von Kinderlosigkeit ergaben, oder die beim Umzug in ein Pflegeheim oder bei einer Räumung aufgrund von Privatinsolvenz durch Mietrückstände und die Sanierung anfielen, durch die bisherige Summe nicht mehr gedeckt waren. Die Höchstanzahl erwerbbarer Anteile wurde – orientiert an der bis dahin geltenden Summe in Euro – auf 325 abgesenkt. Dies ist zugleich die Anzahl der Anteile, die zurzeit die Gemeinde Leichlingen hält.

Das Geschäftsguthaben [verbl. MG] betrug 2018 rund 4.300.285 Euro, die Eigenkapitalquote lag bei 26,9 Prozent. Die Bilanzsumme ist von 62.196.000 Euro in 2012 leicht auf 57.353.376 Euro in 2018

Den Aufsichtsrat bildeten bis zum Mai 2018 der Vorsitzende Heinrich Hendricks, ihm folgte Horst Wende nach. Hinzu kam als stellvertretender Vorsitzender Handwerksmeister Michael Lintz, der bereits seit Mai 1999 Mitglied des Gremiums war. Das Amt der Schriftführerin hatte Rechtsanwältin Iris Wehres inne, sie war seit Juni 2002 im Aufsichtsrat. Weitere Mitglieder waren seit Mai 2004 der Elektromeister i.R. Heinz-Dieter Bremer, seit Juni 1993 der Geschäftsstellenleiter Ingo Denkhäus, seit 2013 der Kommunalbeamte Jürgen Öxmann, seit 2017 die Rentnerin Elke Päscher, seit 2011 der Stadtkämmerer Horst Wende und der Kaufmann Rolf Wolter. Dieser war von 2006 bis 2013 zunächst Vorstandsmitglied, ab 2014 dann Beirat des Aufsichtsrats und seit 2015 dessen reguläres Mitglied. Der Vorstand bestand im Jahr 2018 aus Christa Kolb-Schwenk als hauptamtliches, geschäftsführendes Mitglied und aus Hans-Ulrich Pfennigsdorf, Geschäftsstellenleiter i.R., seit 2009 ehrenamtliches Mitglied. Seit November 2018 ist Laura Henke Geschäftsführerin.

zurückgegangen. Zum Vergleich: 1972 lag sie bei über 20 Millionen D-Mark, im Jahr 2000 wurde die 50-Millionen-Marke überschritten. Bis zur Gegenwart hat sie also nochmals eine enorme Entwicklung genommen, steht doch jetzt mehr als derselbe Betrag in Euro zu Buche. Der Bilanzgewinn lag 2018 bei gut 529.000 Euro, der Jahresüberschuss bei 90.891 Euro. Wohnungsleerstand gab es – wie in den vergangenen Jahren – im Grunde keinen. Im Geschäftsjahr 2018 investierte der Spar- und Bauverein Leichlingen 1.446.000 Euro in seinen Immobilienbestand. Damit das Unternehmen auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten kann, wurde der Wohnungsbestand weiterhin den Anforderungen des Marktes entsprechend ausgerichtet und die Wohnqualität weiter nachhaltig erhöht.

Die Genossenschaft beschäftigte 2018 zwölf Mitarbeiter, davon sieben kaufmännische Angestellte, zwei Hauswarte und drei Reinigungskräfte. Sechs Mitarbeiter arbeiteten dabei in Teilzeit. Die Prüfung erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Beteiligt war der Spar- und Bauverein an der Volksbank Rhein-Wupper sowie der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

Der Spar- und Bauverein wird sich in den Jahren nach seinem 100-jährigen Jubiläum aller Voraussicht nach im Rahmen folgender Bedingungen weiterentwickeln: Leichlingen ist heute nahezu eine reine „Wohnstadt“. Die Auspendlerquote betrug 2015 73,4 Prozent. Doch Leichlingen wird aller Wahrscheinlichkeit nach weiter wachsen, da es im Einzugsbereich der „Schwarmstädte“ Düsseldorf und Köln liegt. Dies wird wahrscheinlich zu steigenden Mieten führen. Aber auch eine weitere Alterung der Wohnstadt ist absehbar: Leichlingen zählte 2017 zu den sechs demografisch ältesten Gemeinden der Region, mit steigender Tendenz.

Der Spar- und Bauverein wird seine Zukunftsstrategien hierauf ausrichten und kann dabei den Weg fortsetzen, den er mit seinen Bauprojekten und sozialen Aktivitäten im neuen Jahrtausend bereits eingeschlagen hat. Hierbei dürfte die Zeit, in der die Modernisierung des Bestandes einen Schwerpunkt der Aktivität bildete, langsam dem Ende zugehen,



Der Aufsichtsrat des Spar- und Bauvereins im Jahr 2018:  
(v.l.n.r.)

Heinz-Dieter Bremer  
 Horst Wende, Aufsichtsratsvorsitzender seit Mai 2018  
 Rolf Wolter  
 Michael Lintz, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  
 Elke Päsch  
 Ingo Denkhäus  
 Jürgen Öxmann  
 Iris Wehres  
 Heinrich Hendricks, Aufsichtsratsvorsitzender bis Mai 2018

Der Vorstand gemeinsam mit den derzeitigen und ehemaligen Geschäftsstellenmitarbeiter/innen:  
(v.l.n.r.)

Jessica Fink, Wohnungsverwalterin  
 Hans-Ulrich Pfennigsdorf, nebenamtlicher Vorstand  
 Christa Kolb-Schwenk, hauptamtlicher Vorstand, Geschäftsführerin  
 Laura Henke, Geschäftsführerin  
 Denny Dobroc, Hausmeister  
 Christiane Gusowski, Assistentin des Vorstandes  
 Tanja Scheffler, Buchhalterin  
 Yvonne Krieg, Finanzbuchhalterin  
 Gerda Weber ehemalige Mitarbeiterin  
 Ursula Krüger, ehemalige Mitarbeiterin  
 Angelika Ries, ehemalige Mitarbeiterin  
 Okan Koyun, Wohnungsverwalter



da dieser intensive Prozess zunächst einmal weitgehend abgeschlossen ist. Die Tatsache aber, dass der Bauverein mit Art und Umfang seiner Modernisierungen Maßstäbe gesetzt hat, bleibt.

Die nachhaltige und behutsame Bestandsentwicklung durch den Neubau von Wohnungen für bestimmte Zielgruppen dürfte dabei fortgesetzt werden, ebenso die markt- und altersgerechte Vermietung von modernisierten Einheiten. Auf Wünsche von Mitgliedern, zum Beispiel bei Bad- und Küchenmodernisierungen oder Grundriss-

änderungen, muss in der Zukunft gegebenenfalls unter finanzieller Beteiligung der Mitglieder flexibel reagiert werden.

Auch die Entwicklung hin zum energiesparenden Bauen und Wohnen, zu energetischen Sanierungsmaßnahmen im Bestand, hin zu einem ganzheitlichen strategischen Energiekonzept, zum Einsatz von erneuerbaren Energien, zur Verwendung von umweltfreundlichen Materialien bei der Umgestaltung des Wohnumfeldes wird sich aller Voraussicht nach fortsetzen und intensivieren.



Der Vorstand und die Geschäftsführung 2018: (v.l.n.r.)  
Christa Kolb-Schwenk, Laura Henke, Hans-Ulrich Pfennigsdorf

„Ein wirtschaftliches Wachstum mit Augenmaß“, formulierte bereits der Geschäftsbericht 2017, „ist für unser Fortbestehen notwendig, wobei wir uns jedoch immer am Wohl unserer Mitglieder orientieren“. Und weiter: „Unsere Mitglieder sind der Mittelpunkt unserer Arbeit. Deshalb suchen wir den regelmäßigen Austausch, beraten persönlich, haben für Probleme stets ein offenes Ohr und bieten Lösungen.“

Der Spar- und Bauverein setzt auf ein starkes Miteinander, Mitglieder und Mitarbeiter sollen sich als Teil einer großen Gemeinschaft fühlen. „Hierfür ist es wichtig, dass man sich respektvoll begegnet.“

Die Bindung an die Mitglieder hat auch nach der Aufhebung des „Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes“ dafür gesorgt, dass sich Genossenschaften gemeinnützig verhalten haben und wird auch in Zukunft dafür sorgen.

Ja, die stärkere Ausrichtung der Unternehmen auf den Markt hat sogar dazu beigetragen, dass neue Ideen entwickelt wurden, die sich stark an den Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungs- und Mitgliedergruppen orientieren. Die traditionellen genossenschaftlichen Werte wie Selbsthilfe, Selbstverwaltung und soziales Engagement werden sich dabei auch als zukunftsfähig erweisen.



Unter dem Siegel der „Bauklötzchen“ haben sich in Deutschland über 400 Genossenschaften mit ca. 800 000 Wohnungen zusammengeschlossen. Die Genossenschaften unserer Initiative stehen für moderne Dienstleistung und größtmögliche Kundenorientierung durch flexible Beratung und guten Service rund ums Wohnen. Wir sind dabei!



## Bildnachweis

Die Fotos der Grußworte wurden von den jeweiligen Organisationen zur Verfügung gestellt.

Seite 44, 49, 53 und 55 unten: Helmut Püllmanns ([www.pconsult.eu](http://www.pconsult.eu) <<http://www.pconsult.eu>>);

Seite 45 links: Stadtarchiv Leichlingen;

Seite 59 und 60 Nina Wenning und Florian Langel ([www.lichtecht-foto.de](http://www.lichtecht-foto.de) <<http://www.lichtecht-foto.de>>);

Titelbild und alle anderen Bilder stammen aus dem Archiv der Spar- und Bauverein Leichlingen eG oder wurden privat zur Verfügung gestellt.

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

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

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 berechtigt 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: Spar- und Bauverein Leichlingen eG

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

Autor: Dr. Henning Albrecht, Historiker-Genossenschaft eG

Layout/Produktion: Hardy & Hardy, Hamburg

Lektorat: Beate Carle

HistorikerVerlag in Historiker-Genossenschaft eG

Specksaalredder 54

22307 Hamburg

Tel. 040-64504335

Alle Rechte vorbehalten

Druck: Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG, Calbe (Saale) - gedruckt im Ultra HD Print

Printed in Germany

Copyright © 2019 Spar- und Bauverein Leichlingen eG

ISBN 978-3-9817595-4-9







# 100 Jahre SBV

Spar- und Bauverein Leichlingen eG