

KAPITEL 12

Entschuldung und Perspektiven

1996–2002

Die jüngste Entwicklungsphase der Genossenschaft begann erneut mit einem Wechsel des Aufsichtsratsvorsitzenden: Oberkreisdirektor Frank Beckehoff (1990–1995 Stadtdirektor von Attendorn, 1995 Oberkreisdirektor, 1999 Landrat) löste im Mai 1996 den schwer erkrankten Aufsichtsratsvorsitzenden Kreisdi- rektor Knut Friedrich Platz ab. Damit stand zum ersten Mal seit 1968 wieder der Oberkreisdirektor an der Spitze des Aufsichtsrates. Nach dem Bauboom zu Beginn der 90er-Jahre – im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung – wurden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Mitte der 90er-Jahre wieder schwieriger, ein stabiler Aufschwung war nicht in Sicht. Der Wohnungsmarkt hatte sich zwar wieder beruhigt, aber die Nachfrage nach preiswerten und trotzdem attraktiven Wohnungen blieb hoch. Um ihre Wohnungen interessant zu halten, investierte die Genossenschaft nach wie vor erhebliche Summen an Eigenkapital in Instandhaltung und Modernisierung.

Ablösung der öffentlichen Mittel – gegen soziale Ghettos

Seit 1990 unterlag die Genossenschaft zwar nicht mehr den Beschränkungen des Gemeinnützigkeitsgesetzes, aber die öffentlich geförderten Wohnungen unterlagen immer noch sozialen Bindungen und konnten nicht frei vermietet werden. So bestand nach wie vor die Gefahr, dass der Anteil an wirtschaftlich schwächeren Mietern überproportional wuchs und die Mieterschaft in eine soziale Schieflage geraten könnte. Das bedeutete einerseits Mietausfälle, andererseits ein Absinken des Niveaus des gesam-



Frank Beckehoff

ten Wohnungsbestandes. 1997 warnte die Genossenschaft vor der wachsenden sozialen Kluft einer Zwei-Drittel-Gesellschaft und vor der Gefahr einer Ghettoisierung von Problemgruppen in Projekten des sozialen Wohnungsbaus. Der Genossenschaft war klar, dass sie unbedingt für breite Schichten der Bevölkerung attraktiv bleiben musste. Es war ein Kernstück ihrer Wohnungspolitik, dass die unterschiedlichen Haushalte – ob Singles, Wohngemeinschaften, Alleinerziehende oder ganze Familien, ob Alte oder Junge, Deutsche oder Ausländer und auch verschiedene Einkommensgruppen – friedlich nebeneinander leben sollten. Um das leichter zu erreichen, forderte die Genossenschaft die Abschaffung des Wohnberechtigungsscheins.

Eine andere Möglichkeit, freier über den eigenen Wohnungsbestand zu verfügen und so der sozialen Schieflage entgegen zu wirken, bestand darin, die öffentlichen Mittel abzulösen. Frei finanzierte Wohnungen unterliegen nicht mehr der Sozialbindung. Daher begann die Wohnungsgenossenschaft 1996 mit einer konsequenten Entschuldungspolitik: Die öffentlichen Mittel wurden abgelöst und durch Eigenmittel oder durch preiswerte Kapitalmarktmittel ersetzt. Bis 2006 werden auf diese Weise rund 70 Prozent der Genossenschaftswohnungen frei von Bindungen sein, so dass eine gesunde soziale Mischung der Mieterschaft erzielt werden kann.

Ende der 90er-Jahre zeigte sich, dass – dank niedriger Zinsen und öffentlicher Förderung (Eigenheimzulage) – der Abschwung im Wohnungsbau geringer als erwartet ausfiel, sodass weiterhin immer mehr Wohnungen auf den Markt kamen. Dank des guten Preis-Leistungs-



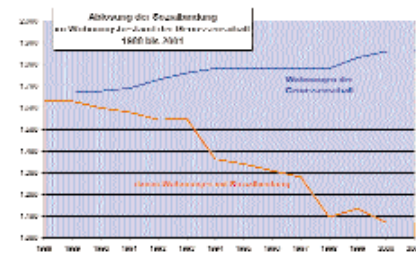
Der Hatzenberg aus der Luft. Die geschwungene Straßenführung (1963), die Eigenheimer, die Mietwohnungen und der Biggese im Hintergrund sind gut zu erkennen.



verhältnisse ihrer kontinuierlich modernisierten Wohnungen musste die Genossenschaft aber keine Leerstände verkraften. Und das, obwohl die Fluktuation durch den ausgeglichenen Wohnungsmarkt recht hoch war (1999 wurden 12,3 Prozent der Wohnungen neu vermietet). Weiterhin fehlten allerdings preiswerte Wohnungen für bestimmte gesellschaftliche Gruppen, wie etwa kinderreiche Familien.

Wohnungskauf und Modernisierung

1999 betrat die Genossenschaft wieder einmal Neuland und kaufte für 1,8 Millionen Mark von der Stadt Olpe 50 ältere Wohnungen. Da die Wohnungsknappheit überwunden war und die öffentlichen Kassen leer waren, gab es für die Gemeinden keinen Grund mehr, noch über eigene Wohnungen zu verfügen, zumal die kommunalen Wohnungen durch den Modernisierungstau vernachlässigt und nur noch schwer zu vermieten





waren. Im Jahre 2000 kaufte die Genossenschaft für zwei Millionen Mark von der Stadt Attendorf 30 Wohnungen.

Um die langfristige Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu sichern, werden Modernisierung und Instandhalten kontinuierlich fortgesetzt und gesteigert. So wurden für fast 1,4 Millionen Mark die Balkone aus den 60er- und 70er-Jahren in Stand gesetzt. Zwischen 3,5 und 5,5 Millionen Mark investiert die Genossenschaft jedes Jahr in die Moder-

nisierung ihrer Wohnungen. Nach wie vor werden diese Kosten aus dem Eigenkapital finanziert und kaum auf die Mieter umgelegt. Also bleiben die Mieten mit weniger als sieben Mark pro Quadratmeter niedrig und es gibt – trotz Überangebot auf dem Wohnungsmarkt – keine Leerstände. Im Gegenteil: 2001 bewarben sich 800 Parteien um eine der 250 frei werdenden Genossenschaftswohnungen. Und diese Politik zahlte sich für die Genossenschaft auch wirtschaftlich aus: Wegen ihrer guten Lage kann die

Genossenschaft ihren Anteilseignern inzwischen sechs Prozent Dividende zahlen und ist damit sogar für Geldanleger interessant geworden.

Technische Highlights

Dank der kontinuierlichen Modernisierung besonders der Heizungsanlagen konnte die Genossenschaft den Energieverbrauch ihrer Häuser und Wohnungen auf dem Hatzenberg in den letzten Jahren um ein Drittel reduzieren. Ermöglicht wurde das durch eine Modernisierung der Heizung und durch eine ganz neue Gebäudeleittechnik: Mit ihr werden die Heizungsanlagen von derzeit 250 Wohnungen Tag und Nacht zentral überwacht und die Daten auf den Computern der Genossenschaft gespeichert, ausgewertet und visualisiert. Das Verbrauchsverhalten wird analysiert und so Wege zur Energieeinsparung aufgezeigt. Nach der Etagenheizung ist die zentrale Versorgung ganzer Straßenzüge der logische und technisch sinnvolle nächste Schritt. Nach und nach wird die Genossenschaft bei Erneuerungsbedarf ihren gesamten Wohnungsbestand entsprechend umrüsten. Ganz neue Wege beschreitet die Genossenschaft auch mit der Beteiligung an einem Pilotprojekt, die Wohnungen mit Hilfe von Brennstoffzellen, die lediglich Wasserstoff verbrennen, noch sauberer und energiesparender zu heizen.

Mitglieder

Die Mieter der Wohnungsgenossenschaft müssen zwar nach wie vor Genossen, also Mitglieder sein, betrachten aber heute ihren Genossenschaftsanteil eher als Mietkaution denn als echten Geschäftsanteil. Zu den Mitgliederversammlungen kommen jedes Jahr etwa 100 bis 120 Mitglieder (also seit den frühen 70er-Jahren eine leicht steigende Tendenz). Durch die Vorschaltung von Sprechstunden für Einzelprobleme wurden die Mitgliederversammlungen von Zeit raubenden Diskussionen um individuelle Probleme entlastet. Für Beschwerden gibt es offenbar kaum noch einen Grund und die Genossen sind sich klar, dass die Genossenschaft heute alles Machbare für sie tut. Beispielsweise kann die Genossenschaft dank der eigenen Handwerker und Gärtner sehr schnell auf Beschwerden und Probleme reagieren. Selbst am Heiligabend sind bei Notfällen innerhalb einer halben Stunde die Handwerker der Genossenschaft da. Im Aufsichtsrat sind die Mieter derzeit mit sieben Mitgliedern vertreten, Gemeinden und Kreis haben drei Vertreter und die Wirtschaft fünf Vertreter. In den

vergangenen Jahren hat der Aufsichtsrat auch erreicht, dass Frauen und ausländische Mitglieder im Aufsichtsrat vertreten sind.

Mit Vertretern der Firma Kaiser & Kellermann, der Sachtleben AG, des Arbeitgeberverbandes, der Kreishandwerkerschaft und der Volksbank sind immer noch Industrie und Wirtschaft im Aufsichtsrat vertreten. Bei den letzten Bauten Anfang der 90er-Jahre steuerten die an der Genossenschaft beteiligten Industrieunternehmen auch noch zinslose Darlehen bei, da sie dringend Wohnraum für ihre Mitarbeiter brauchten.

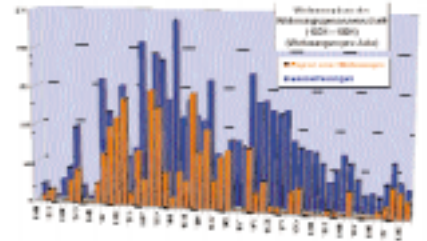
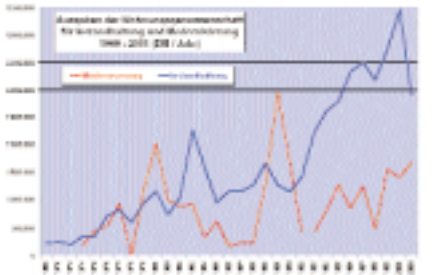
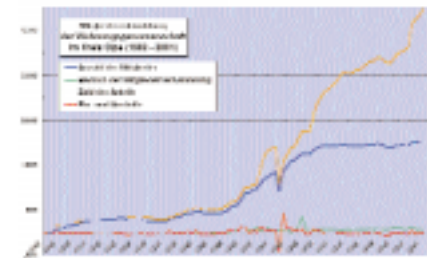
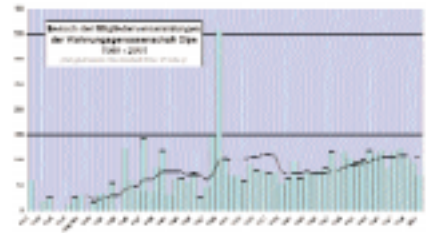
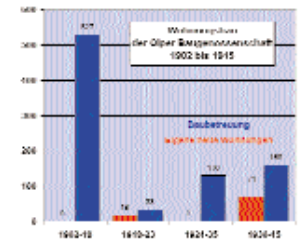
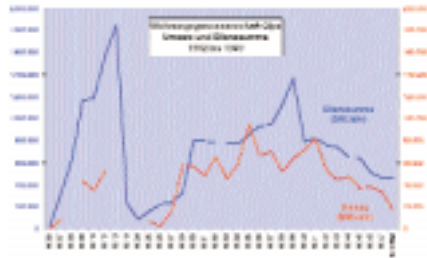
Ausblick in die Zukunft

Drei Punkte sind es, die die Wohnungsgenossenschaft mit Blick auf die Zukunft beschäftigen: Der Wohnungsmarkt der Zukunft, die Betreuung von Großprojekten und die Integration von Zuwanderern.

Zum einen wird der allgemeine Bevölkerungsrückgang auch den Wohnungsmarkt entlasten und damit die Genossenschaft vor schwierige Aufgaben stellen. Wie können Leerstände vermieden werden? Welche Wohnungen werden in Zukunft gebraucht? Was muss heute gebaut werden, das auch in Jahrzehnten noch Bestand hat?

Da die technische und finanzielle Betreuung von freifinanziertem Eigenheimbau heute kaum noch eine Rolle spielt, bemüht sich die Genossenschaft verstärkt um die Betreuung von Großprojekten für Behörden, Wohlfahrtsverbände, kirchliche Einrichtungen, Pflegeheime und dergleichen. Hier muss die Genossenschaft dafür sorgen, dass sie ein verlässlicher und interessanter Partner für die Investoren bleibt.

Die Genossenschaft sieht sich vor der wichtigen Aufgabe, Menschen aus sozial schwierigen Verhältnissen oder ausländischer Herkunft in den allgemeinen Wohnungsmarkt und damit in die Gesellschaft zu integrieren. Die Verschlechterung der Förderbestimmungen sorgt jedoch dafür, dass nur noch eine Minderheit der Bevölkerung Anspruch auf öffentlich geförderten Wohnraum hat. Damit droht die Gefahr einer sozialen Ghetto-Bildung. Mit einer verantwortungsbewussten Vergabepraxis, die sich nicht an der Gewinnmaximierung orientiert, und der Ablösung der öffentlichen Mittel und damit der Sozialbindung kann die Genossenschaft hier gegensteuern. Nur wenn das Niveau der Genossenschaftswohnungen hoch bleibt, haben die Mieter und deren Kinder die sozialen Chancen, die sie brauchen und verdienen.



Aufsichtsratsmitglieder

Beginn—Ende	Name, Vorname	Ort, Beruf
06.05.02—26.06.16	Freusberg, Friedrich	Olpe, Landrat
06.05.02—29.12.07	Hess, Hubert	Olpe, Direktor
06.05.02—	Loehr, Carl	Meggen, Direktor des Walzwerkes
06.05.02—20.12.14	Grundhoff, Carl	Meggen, Direktor der Sachtleben AG
06.05.02—	Engelhardt, A.	Altenhundem, Bauunternehmer
19.11.05—31.12.10	Isphording, Theodor	Attendorf, Fabrikant
29.12.07—	Hesse, Josef	Olpe, Direktor
31.12.10—	Pletsch, C.	Attendorf, Gewerke
24.02.15—1937	Fries, Rudolf	Meggen, Geschäftsführer
—26.05.40	Kremer, Heinrich	Berlinghausen, Fabrikarbeiter
08.05.24—1937	Simon, Franz	Altenhundem, Kaufmann
19.12.26—1937	Glatzel, Dr. Ing., Richard	Meggen, Direktor
05.08.30—1937	Hauemann, Josef	Langenei, Betriebsleiter
23.11.33—1945	Evers, Dr., Herbert	Olpe, Landrat
23.11.33—	Lütticke, Josef	Listernohl, Fabrikarbeiter
23.11.33—14.09.46	Plugge, Josef	Attendorf, Stellmachermeister
28.12.34—26.03.42	Meyer, Wilhelm	Drolshagen, Fabrikant
28.02.35—1946	Contzen, Fritz	Attendorf/Kirchhundem, Amtsbürgermeister
28.12.34—15.06.43	Schulte, Theodor	Olpe, Bürgermeister
1936—1937	Wiemers	Wenden, Bürgermeister
1936—14.09.46	Grünewald, Julius	Kirchhundem, Fabrikant
1936—18.04.44	Wolff, Dr., Hermann	Dortmund, Ingenieur
1936—14.09.46	Drücke, Anton	Bilstein, Amtsbaumeister
1937—14.09.46	Sommer, Albert	Grevenbrück, Dachdeckermeister
1937—14.09.46	Heuel, Franz	Olpe, Scherenmeister
1940—14.09.46	Schürheck, Michael	Attendorf, Schlosser
1940—1946	Schütte, Josef	Attendorf, Bürgermeister
1941—06.12.52	Terjung, Arnold	Dortmund, Prokurist
27.06.42—	Gummersbach, Hugo	Olpe, Kaufmann
14.09.46—13.10.51	Beul, Lorenz	Drolshagen, Amtsdirektor
14.09.46—16.10.50	Stahl, Peter	Olpe, Dachdeckermeister
14.09.46—28.10.70	Weber, Dr., Johannes	Attendorf, Stadtdirektor
14.09.46—29.01.51	Kebben, Franz	Hofolpe, Fabrikarbeiter
14.09.46—15.11.47	Kötting, Bernhard	Krube, Fabrikarbeiter
17.09.46—10.12.69	Hennecke, Josef	Attendorf, Fabrikarbeiter
15.11.47—13.10.51	Schneider, Josef	Olpe, Oberkreisdirektor
15.11.47—27.11.53	Schrage, Josef	Olpe, Stadtdirektor
13.10.51—06.05.68	Zimmermann, August	Olpe, Oberkreisdirektor
13.10.51—17.12.84	Rügenberg, Horst	Olpe, Dipl.-Ing.
13.10.51—17.10.74	Adam, August	Olpe, Geschäftsführer

Beginn—Ende	Name, Vorname	Ort, Beruf
13.10.51—20.12.61	Nowak, Paul	Olpe, Gewerkschaftsangestellter
16.12.52—28.10.70	Viegner, Walter	Attendorf, Fabrikant
23.10.54—10.12.69	Borgards, Andreas	Altenhundem, Direktor
04.05.57—28.10.70	Happel, Paul	Olpe, Stadtdirektor
04.05.57—26.11.60	Blöcher, Werner	Hofolpe, Angestellter
04.05.57—	Gurniaczyk, Hermann	Grevenbrück, Fördermaschinist
26.11.60—10.12.69	Bauseler, Heinrich	Kirchhundem, Bundesbahnbeamter
20.12.61—08.12.83	Kleinberg, Willi	Olpe, Gewerkschaftssekretär
12.06.48—02.06.97	Graf, Paul	Attendorf, kfm. Angestellter
12.06.48—30.05.80	Backmann, Josef	Kirchhundem, Amtsdirektor
12.06.68—10.12.69	Langemann, Rudolf	Olpe, Kreisangestellter i.R.
10.12.69—20.10.78	Jürgens, Dr., Klaus-Peter	Olpe, Kreisdirektor
10.12.69—24.09.85	Vossel, Heinz	Olpe, Sparkassendirektor
10.12.69—20.10.78	Weiler, Josef	Meggen, Direktor
10.12.69—21.06.95	Scharpe, Werner	Attendorf, kfm. Angestellter
28.10.70—23.06.83	Muhr, Dr., Karl Heinrich	Attendorf, Fabrikant
28.10.70—15.06.89	Eibers, Dr., Ernst	Olpe, Stadtdirektor
28.10.70—07.12.90	Hundt, Rudolf	Olpe, Maschinenschlosser
28.10.70—11.03.87	Krollmann, Erwin	Grevenbrück, Stadtdirektor
28.10.70—08.06.79	Müller, Karl-Heinz	Maumke, Maschinenhauer
28.10.70—11.07.91	Sperling, Hans-Joachim	Attendorf, Stadtdirektor
17.10.74—19.06.00	Breuer, Erwin	Rothemühle, Geschäftsführer
20.10.78—	Platz, Knut-Friedrich	Olpe, Kreisdirektor
20.10.78—26.06.81	Dumstorff, Dr., Helmut	Maumke, Wirtschaftsingenieur
08.06.79—31.12.92	Bettendorf, Hubert	Maumke, Schachthauer
30.05.80—24.06.98	Hennecke, Walter	Olpe, Dreher
30.05.80—	Mann, Karl	Olpe, Maschinenschlosser
23.06.83—	Becker, Franz	Welschen-Ennest, Dipl.-Volkswirt
09.05.84—31.01.89	Pfaff, Herbert	Attendorf, Industriemeister
07.11.85—	Dresbach, Jörg	Olpe, Geschäftsführer
12.06.86—15.06.99	Unger, Dietmar	Olpe, Sparkassendirektor
25.06.87—	Meiworm, Günter	Meggen, Geschäftsführer
15.06.89—14.05.97	Leyendecker, Karl-Josef	Olpe, Stadtdirektor
15.06.89—04.07.98	Hoberg, Wolfgang	Attendorf, Werkzeugmacher
11.07.91—	Beckehoff, Frank	Attendorf, Landrat
11.07.91—	Weiß, Volker	Olpe, Kreisverwaltungsrat
07.07.93—24.06.98	Machura, Franz-Josef	Maumke, Kfz.-Meister
21.06.95—	Rameil, Karin	Attendorf, Lohnbuchhalterin
05.06.97—	Herweg, Günther	Attendorf, Verwaltungsangestellter
05.06.97—	Müller, Horst	Olpe, Bürgermeister

Beginn—Ende	Name, Vorname	Ort, Beruf
24.06.98—	Organtzi, Dimitra	Olpe, Dipl.-Physikerin
24.06.98—	Grewe, Guido	Lennestadt, Federmacher
15.06.99—	Siebert, Rudolf	Olpe, Bankdirektor
15.06.99—	Niekles, Danuta	Attendorf, Hausfrau
19.06.00—	Niklas, Ludgerus	Finnentrop, Rechtsanwalt

Unser Dank für Ihre freundliche Unterstützung bei der Erstellung dieser Unternehmensgeschichte gilt besonders Margret Schulte, Paul-Heinz Gummersbach, Erwin Wilm und Knut-Friedrich Platz sowie den Stadtarchivaren von Olpe (Herrn Wermert), Attendorn (Herrn Höffer), Lennestadt (Herrn Kalitzki) und dem Kreisarchivar Herrn Tröps.

Abbildungsverzeichnis:

Die meisten Fotos stammen aus der Fotosammlung der Wohnungsgenossenschaft. Die anderen Fotos wurden freundlicherweise zur Verfügung gestellt von
Paul-Heinz Gummersbach 32, 33, 67, 84, 88, 107, 108, 109, 110, 120, 123, 124, 126, 127, 129, 131, 132, 134, 139
Kreisarchiv Olpe 5, 7, 8, 13, 10, 14, 15, 21, 25, 28, 30, 36, 38, 45, 54, 55, 59, 62, 74, 81, 83, 90, 91, 92, 94, 96, 113, 138
Stadtarchiv Olpe 16, 35, 40, 42, 53, 57, 125
Stadtarchiv Lennestadt 6, 11, 26, 37, 83
Stadtarchiv Lennestadt, Sig. Freusberg 7, 10
Stadtarchiv Drolshagen, Sig. Julius Stahlhacke 8, 20
Stadtarchiv Attendorn 4, 17, 27, 29, 48, 85, 86
Kreisverwaltung Olpe 136
Pressebüro Bernd Heintze, Berlin 137, 140, *Umschlag*
Horst G. Koch, Siegen 12
Familie Wacker, Olpe 49
Familie Wolff, Olpe 69
Die Kreiskarten 9, 114 stammen aus »Der Kreis Olpe«, Münster: Ardey-Verlag 1998, Wiedergabe mit freundlicher Genehmigung der Geographischen Kommission für Westfalen.

Quellen:

Archiv der Genossenschaft:
 Geschäftsberichte und Bilanzen der Genossenschaft 1936 bis 2001
 Vorstandsberichte und -protokolle 1942–1970
 Protokolle des Bauausschuß 1950 bis 1971
 Vorstands- und Aufsichtsratsprotokolle 1942–62–75–90
 Protokolle der Generalversammlung 1940–70
 Prüfungsberichte 1917–1959

Kreisarchiv Olpe:

Archivbestand B, 80, 270, 271; Archivbestand A: 1789 bis 1806, 1820, 1821

Stadtarchiv Olpe:

Bestand A, 524, 527, 530, Bestand B 468, Bestand G, 126

Literatur (Auswahl):

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft für den Kreis Olpe e.G.m.b.H.
 in Olpe: 50 Jahre 1902–1952
Oberkreisdirektor Olpe (Hg.): Der Kreis Olpe 1945–1949. Nachdruck des Verwaltungsberichtes 1945–1949 des Landkreises Olpe, Olpe 1989
Grete Kemper: Olpe. Stadt und Land, Kreuztal 2000
Oberkreisdirektor Olpe (Hg.): Der Kreis Olpe in alten Ansichten, Olpe 1992
Günther Becker, Heinz Heineberg, Klaus Temnitz, Peter Weger (Hg.): Städte und Gemeinden in Westfalen, Der Kreis Olpe, Münster 1998
Albert K. Hömberg: Heimatchronik des Kreises Olpe, Köln 1967
Erhard H. Lange: Landrat Josef Schrage (1881–1953). Vor 50 Jahren Ehrenbürger der Stadt Olpe, in: Heimatstimmen aus dem Kreis Olpe Folge 203 2/2001
Dieter Tröps: 150 Jahre Verwaltungsgeschichte des Kreises Olpe – Die Hauptverwaltungsbeamten der Kreises Olpe, in: Bürger-Wirtschaft-Verkehr (Mai 1998), Hg: Kreisverkehrswacht Olpe e.V.
Knut Friedrich Platz: Werner Loos 1921–1997, in: Heimatstimmen 1/1998
Hans-Bodo Thieme: Herbert Evers. Landrat des Kreises Olpe von 1933 bis 1945. Ein politisches Leben in Widersprüchen, Olpe 2001
Miriam Hufnagel: Beiträge zur Geschichte des Bergbaus im Kreis Olpe, Teil 2: Der Bergbau in Meggen und Halberbracht, Olpe 1995
Matthias Gröger: Menschen aus der Ferne, die in die Heimat kamen. Die wirtschaftliche, kulturelle und politische Bedeutung der Vertriebenen für den Kreis Olpe von 1945–1965, Olpe 1998