

KAPITEL 9

Hatzenberg und Biggensee GmbH

1963–1970

98 1963–1970



Geschäftsführer Werner Loos
besichtigt 1964 nach starken
Regenflüssen den halb erschlossenen
Hatzenberg.

Im September 1965 stand wieder einmal ein Umzug an: Weil die »beängstigende Raumenge« in der Westfälischen Straße 32 die Arbeit behinderte und für den enormen Betreuungsaufwand mehr Personal untergebracht werden musste, mietete die Genossenschaft 1965 von der Post eine 800 qm große Holzbaracke »In der Trift 8–10«. Vorher war in dem Gebäude die Bauleitung der Biggetalsperre untergebracht gewesen. Der Standort war zwar nicht ideal, war aber auch von vornherein nur als Übergangslösung gedacht, bis ein eigenes Bürogebäude gebaut werden konnte. Für die große Fläche wurden nun auch zwei Putzfrauen engagiert.

1963: Die Biggensee GmbH

Zu Beginn des Jahres 1963 gründeten der Kreis, der Ruhrtalesperrenverein und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe die Biggensee GmbH. Aufgabe der Gesellschaft war es, den »Erholungssuchenden von Rhein und Ruhr« rund um den Biggensee »eine Stätte der Erholung« zur »Sicherung der Volksgesundheit« zu verschaffen und den »Erholungsverkehr in sinnvoller Ordnung und durch die Schaffung zweckdienlicher Anlagen in die richtigen Bahnen zu lenken«. Prosaischer ausgedrückt: Die Gesellschaft sollte also Freizeitanlagen rund um den See bauen und betreiben. Diese Anlagen waren zwar im Raumordnungsplan vorgesehen, aber trotz jahrelangem Drängen des Kreises war bis 1965 noch nichts gebaut. 1965 entstanden dann mit den Fußgängerbrücken bei Neu-Listernohl die ersten Bauten. In den nächsten Jahren folgten Wanderwege, Badeanstalten, Campingplätze, das Freibad Kessenhammer, die Erholungsanlagen bei Kirchesohl und das Erholungsgebiet Sondernere Kopf.

Die Geschäftsführung der Biggensee GmbH übernahm zunächst nebenberuflich der Leiter der Kraftverkehr Olpe AG und der Kreiswasserwerke, Direktor Fiege. Schon Anfang 1966 war aber klar, dass er die Arbeit nicht mehr zusätzlich bewältigen konnte. Ein hauptamtlicher Geschäftsführer war allerdings auch noch nicht zu rechtfertigen. Oberkreisdirektor Zimmermann schlug daraufhin den Geschäftsführer der Genossenschaft, Werner Loos, als neuen Leiter der Biggensee GmbH vor. Nach seiner Ansicht war die Zusammenfassung der Aufgaben von eG und GmbH »in der Hand des Herrn Loos durchaus möglich und glücklich«. Obwohl einige Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder Bedenken hatten, dass Loos' Arbeit für die Genossenschaft unter der neuen Aufgabe leiden könnte, setzte sich Zimmermann durch. Immerhin ging es um ein 8-Millionen-



Der Hatzenberg in Olpe war das
höchst bedeutende Projekt der
Genossenschaft: 236 Einfamilienhäuser
und 250 Mietwohnungen auf
mehr als 51.000 Quadratmetern.
Gesamtansicht vom April 1971.



Die Biggese GmbH organisiert 1969 eine Campingplatz-Besichtigung, ganz links Werner Loos, in der Mitte (mit verschränkten Armen) Dr. Klaus-Peter Jürgens.

Mark-Projekt und die Tätigkeit war tatsächlich ähnlich der Bautätigkeit der Genossenschaft. Außerdem verlangte Zimmermann, dass die Genossenschaft auf die »besonderen Interessen des Landkreises Rücksicht nehmen« sollte, der »bislang seine schützende und fördernde Hand über die Genossenschaft gehalten habe«.

Das war eine ziemlich deutliche Forderung. Trotz anhaltender Bedenken, weil bereits jetzt manche Aufgaben »nicht immer so erledigt« würden, »wie das erwünscht gewesen wäre«, genehmigte der Aufsichtsrat 1966 für zwei Jahre Loos' Nebentätigkeit. Damit waren Genossenschaft und Biggese GmbH vom Personal und den Räumen her fast identisch, mit Werner Loos als Geschäftsführer und Margret Schulte als seine rechte Hand. Und die Kooperation



Werner Loos

Wirtschaftskrise und Wohnungsbaukrise in den 60er-Jahren

Im Kreis Olpe erbrachte die Baugenossenschaft in den 60er-Jahre etwa 20 Prozent der Bauleistung. Allerdings verschoben sich im Gegensatz zu den 50er-Jahren die geografischen Gewichte, denn die Bevölkerung – und damit die Bauleistung – wuchs in den 60er-Jahren vor allem im Westen, im Amt Olpe (+ 22,6 %), im Amt Wenden (+ 18,2 %), der Stadt Attendorn (+ 12,1 %), der Stadt Olpe (+ 9,6 %) und dem Amt Attendorn (+ 9,4 %), während die östlichen Kreisteile stagnierten.

Steigende Kapitalmarktzinsen sorgten seit Mitte der 60er-Jahre für erhebliche Finanzierungsschwierigkeiten bei den Baugenossenschaften. Von 1964 bis 1970 – also während der Arbeiten am Hatzenberg – ging der Wohnungsbau insgesamt kontinuierlich zurück. Von 1966 bis 1968 geriet die Wirtschaft in eine Rezession, die seit 1967 auch die Wohnungswirtschaft traf. Viele baureife Eigentumsvorhaben konnten nicht mehr ausgeführt werden, weil die öffentlichen Mittel fehlten. Allein fünfzig von der Wohnungsgenossenschaft betreute Bauherren warteten 1967 auf ihre Landesdarlehen. Schwierig war die Lage auch beim Mietwohnungsbau, weil der Kreis nur Mittel für 100 Wohnungen jährlich bekam. Die Wohnungsgenossenschaft Olpe stand wegen des Hatzenbergprojektes finanziell mit dem Rücken an der Wand. Die Lage des Wohnungsbaues besserte sich erst, als die Politik die Bauwirtschaft zur Konjunkturförderung einsetzte: In NRW wurde ein Vierjahresprogramm aufgelegt, das bis 1970 die Förderung von 280.000 Wohnungen vorsah. 1967 legte auch die Bundesregierung ein Konjunkturprogramm auf, das eine Zusatzförderung des sozialen Wohnungsbaues beinhaltete und den zweiten Förderweg (Regionalförderung des Bundes) auch für Mietwohnungen erlaubte. Außerdem gab es Zuschüsse für Modernisierungen. So stieg der Anteil des sozialen Wohnungsbaus an der Gesamtproduktion zwar wieder an, absolut sanken die Zahlen aber bis 1970 weiter.

ging sogar noch weiter, denn die Wohnungsgenossenschaft baute auch im Auftrag der Biggese GmbH.

Trotz der enormen Doppelbelastung erledigten Werner Loos und Margret Schulte die Arbeit der Biggese GmbH erfolgreich und mit sehr viel Freude. Ohne das große Engagement von Werner Loos hätte der Ausbau der Freizeitanlagen rund um den Biggesee vermutlich sehr viel länger gedauert. Zwei Jahre später allerdings, im April 1968, beanstandete der Bauminister den Vertrag zwischen Genossenschaft und GmbH, weil die Aufgaben der GmbH nicht dem Gemeinnützigkeitsgesetz entsprachen. Man einigte sich schließlich darauf, dass Loos weiterhin die Einrichtungen der Genossenschaft »in einer Weise ..., die dem Gemeinnützigkeitsrecht nicht entgegensteht« nutzen durfte. Im März 1969 kritisierte auch der

Westfälische Revisionsverband die Abwicklung der Geschäfte der Biggese GmbH im Bürobetrieb der Genossenschaft. Diese entgegnete, dass die Unterstützung nur unbedeutend sei, da die Biggese GmbH seit Anfang 1969 einen vollbeschäftigten Angestellten habe. Im Oktober 1973 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat, dass Werner Loos weiterhin nebenberuflich für die Biggese GmbH arbeiten durfte.

1966: Verwaltungsumbau

Da die Genossenschaft immer mehr eigene Wohnungen verwaltete – 1964 waren es bereits 1.140 Einheiten – musste die Verwaltung umstrukturiert werden, um mit dieser Aufgabe fertig zu werden: 1966 wurde daher die Hausverwaltung in zwei Bezirke mit jeweils 600 Wohnungen aufgeteilt, für die auch jeweils ein Handwerker zuständig war. Auf diese Weise wollte die Genossenschaft den Kontakt zu ihren Mietern verbessern, Kleinreparaturen schneller erledigen und »nunmehr« regelmäßig Mieterversammlungen einberufen. 1967 stellte der Vorstand fest, dass sich die Verwaltungsaufteilung bewährt hatte.



1962: Erste Vorbereitungen für den Hatzenberg

1962 begannen die ersten Vorbereitungen für das bis dahin größte und bedeutendste Projekt der Wohnungsgenossenschaft, das städtebauliche Großprojekt Hatzenberg. Auf einem breiten Hang nordwestlich des



Die Planungen für den Hatzenberg begannen 1962. Die Stadt Olpe wurde durch den Hatzenberg erheblich vergrößert. Die Straßenführung schmiegt sich harmonisch an den Berghang an.

Stadtzentrums sollten 135 Einfamilienhäuser für junge Familien und 250 Mietwohnungen vor allem für Angestellte entstehen, insgesamt rund 500 Wohnungen. Die Initiative ging diesmal von der Wohnungsgenossenschaft selbst aus, und zwar besonders von Geschäftsführer Werner Loos. Während seine Vorstandskollegen Langemann und Brauer eher vorsichtig agierten, war Loos auch bereit, Risiken einzugehen. Nachdem die Genossenschaft bisher vor allem auf aktuelle Notsituationen reagiert hatte, wollte sie nun einmal zeigen, was sie konnte: »Wir wollten jetzt endlich mal

was *Schönes machen, mal richtig kreativ sein*«, erklärten die beteiligten Mitarbeiter später. Das Projekt sei eine *»tolle Sache«* für die Genossenschaft gewesen und wurde mit viel Elan betrieben. Planer und Techniker konnten sich endlich einmal *»richtig austoben«*, so die Mitarbeiter. Finanziell aber brachte das Projekt die Genossenschaft an ihre Grenzen: Da die Stadt Olpe weder Geld für den Kauf der Flächen noch zu ihrer Erschließung hatte, musste die Genossenschaft das gesamte Projekt in eigener Regie planen, finanzieren und realisieren. Während bisher die Kommunen sich in der Regel um die Aufschließung gekümmert hatten, übernahm die Genossenschaft nun erstmals auch den Aufschluss eines großen Baugebietes.

Von 1962 an verhandelte die Genossenschaft mit der Olper Stadtverwaltung über Grundstücksankäufe, ihr Mitspracherecht bei der Verteilung von Bauplätzen und den Aufschließungsvertrag. Als Erstes kaufte sie 1962 die ehemalige Apfelplantage auf dem Hatzenberg. Später kamen weitere Flächen hinzu, so dass schließlich 18 Hektar

bebaut werden konnten. Bis 1965 hatte die Genossenschaft mehr als 51.000 qm gekauft, knapp 19.000 qm aus städtischem Eigentum und weitere Flächen aus Privatbesitz. Verhandlungen über weitere 28.000 qm waren im Gang.

Planung

1963 beauftragte die Stadtverwaltung den Diplomingenieur Bonin aus Siegen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dessen erster Vorentwurf wurde im Olper Stadtbauamt weiter bearbeitet, während auf Veranlassung von Zimmermann der Kreisplaner Krebber einen eigenen Entwurf vorlegte. Die Wohnungs-



Der Hatzenberg im Frühjahr 1963 vor der Bebauung. Blick über die Westfälische Straße nach Nordosten in Richtung Palottihaus.

Neue Bau- und Wohnformen: Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Altenwohnungen

Ein Haus bleibt nicht immer ein Haus. Während ihrer langen Geschichte setzte sich die Genossenschaft immer wieder mit neuen Bau-, Wohn- und Eigentumsformen im Wohnungsbau auseinander und übernahm, was Zukunft zu haben schien. Als die Genossenschaft 1953 ihr Neubauprogramm für das Gebiet *»Hoher Stein«* diskutierte, war erstmals vom *»Reihenhaus«* die Rede, damals noch ganz fremd, und so musste Kreisoberinspektor Steiger diese neue Bauform anhand von Bauzeichnungen erläutern. Seit 1965 machte die Genossenschaft sich beim Bebauungsplan Hatzenberg Gedanken über das neue *»Stockwerkseigentum«* oder auch *»Etageneigentum«*. Da sich der Oberkreisdirektor für diese neue Form einsetzte und auch Interessenten vorhanden waren, wollte die Genossenschaft einen Versuch mit *»Eigentumswohnungen«* wagen und plante Werbemaßnahmen für diese neue Eigentumsform, allerdings zunächst erfolglos. 1967 betonte der Aufsichtsrat, dass die Genossenschaft den technischen Fortschritt in der Bauwirtschaft (Fertigbauweise) nutze und sich auch *»an die individuellen Wohnungsbedarfsumschichtung«* anpasse: *»Die ersten in Olpe entstehenden Hochhäuser bestätigen diese Zielsetzung«*. Noch im gleichen Jahr wandte sich die Genossenschaft neben Eigentumswohnungen und *»Vorratsreihenhäusern«* verstärkt den Altenwohnungen zu, und zwar in Form von modernen Kleinwohnungen und Appartements.

genossenschaft favorisierte – im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung – diesen Entwurf als Grundlage für einen endgültigen Bebauungsplan. Krebbers Plan, der im November 1963 vorlag, sah zehn dreigeschossige Häuser mit zusammen 60 Wohnungen vor, vier viergeschossige Gebäude mit ebenfalls 60 Wohnungen, eine Gruppe von 24 zweigeschossigen Eigentümshäusern mit Einliegerwohnungen und weitere 90 Einfamilienhäuser. Platz für 1.000 bis 1.500 Menschen, zu deren Versorgung Krebber einen Supermarkt für den täglichen Bedarf vorsah, der auch zunächst gut lief, dazu Kirche und Kindergarten, die aber nicht gebaut wurden.

Erschließung

Das Ingenieurbüro Tilke in Olpe bekam 1964 den Planungsauftrag und anschließend die Bauaufsicht über die Erschließungsarbeiten. Auf die Wohnungsgenossenschaft kamen dabei Erschließungskosten von 2,2 Millionen Mark zu. Allein die Kanal- und Straßenbauten im ersten Bauabschnitt verschlangen eine Million Mark, für die die Genossenschaft einen



Rodung des Hatzenbergs im November 1962 und die ersten Kanalarbeiten. Da die Stadt Olpe kein Geld hatte, mußte die Genossenschaft Kauf und Erschließung der Flächen in eigener Regie finanzieren.



kurzfristigen Kredit der LVA Münster in Anspruch nahm. Angesichts dieser Kosten sah die Genossenschaft ein schwieriges Jahr 1965 auf sich zukommen und es war klar, dass die Mieter nun selbst mit Darlehen oder Geschäftsanteilen das Eigenkapital aufbringen mussten. Im Frühjahr 1965 sollten die Arbeiten losgehen.

Probleme gab es allerdings mit dem Aufschließungsvertrag mit der Stadt Olpe, bei dem die Genossenschaft ihre Wünsche nicht ausreichend berücksichtigt fand. Nach einigem Hin und Her übernahm die Genossenschaft die Erschließung des gesamten Baugebietes. Die Kosten von Grunderwerb und Erschließung wurden durch zinsgünstige mittelfristige Kredite mit Zinszuschüssen des Bundes finanziert. Mitte Mai 1965 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig und die Genossenschaft begann mit den Erschließungsarbeiten für den ersten und zweiten Bauabschnitt. Ein Jahr später waren die Kanäle, Wasser- und Gasleitungen sowie die Straßen fertig. Nachdem sich Anfang 1966 herausstellte, dass das Katasteramt Olpe mit der Vermessung des Hatzenbergs zeitlich überfordert war, beauftragte die Genossenschaft das Ingenieurbüro Rose.



Mietwohnungsbau

Mit dem Bau der ersten 72 Mietwohnungen in dreigeschossigen Flachdachbauten sollte eigentlich im Herbst 1965 begonnen werden, aber es dauerte dann doch bis zum Mai 1966. Sie kosteten die Genossenschaft 3,7 Millionen Mark und wurden finanziert mit Landesdarlehen, Mitteln der Wohnungsbauförderungsanstalt und der Provinzial-Lebensversicherungsanstalt, Arbeitgeberdarlehen, Mieterdarlehen sowie immerhin 550.000 Mark Eigenkapital. Dank dieser günstigen Mittel betrug die Miete nur 2,55 Mark pro Quadratmeter. Zwischen Dezember 1967 und März 1968 wurden die Wohnungen bezogen. Es handelte sich um 68-Quadratmeter mit $3\frac{1}{2}$ Zimmern und um 81 Quadratmeter mit $4\frac{1}{2}$ Zimmern auf einem »wirtschaftlichen und neuzeitlichen Grundriss«. Einstellplätze, Sandkästen und Kinderspielplatz folgten später. Anfang Mai 1968 wurde auch der »neuzeitliche Selbstbedienungsladen« auf 190 Quadratmetern eröffnet und im selben Jahr die beiden siebengeschossigen Miethäuser – so etwas hatte die Genossenschaft noch nie gebaut – mit zusammen 56 Wohnungen (Bauplatz 58 und 59) begonnen. Übergeben wurden sie im März 1969. Um Kosten zu sparen, verwendete die Genossenschaft bei den beiden Gebäuden weitgehend Fertigteile und vereinbarte feste Termine. Dadurch konnte die Bauzeit von 18 auf 12 Monate gesenkt werden. Außerdem beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat einen Bauzeitenplan und sorgten



Der Hatzenberg im August 1966: Einfamilienhäuser und Mietwohnungen sind im Bau. Die enorm hohen Belastungen, Zinssteigerungen und ein schleppender Grundstücksverkauf brachten die Genossenschaft 1968 fast an den Rand der Pleite.



Zimmermanns Zukunftspläne

1965 war der Vorstand noch voller Optimismus und dachte bereits über das Projekt Hatzenberg hinaus: »Es wäre zu begrüßen, wenn es uns auch in anderen Teilen des Kreisgebietes gelingen würde, ein so großes und schönes Baugebiet für den Eigenheim- und Mietwohnungsbau zu erwerben«. Auch Aufsichtsratsvorsitzender August Zimmermann betonte im März 1966, dass der Olper Hatzenberg längst noch nicht das Ende sei: Angesichts des Entwicklungstrends im Kreis, vor allem der wirtschaftlichen Entwicklung und der Wanderungsbewegungen, bedürfte auch der Nordkreis und die Stadt Attendorn »einer nachhaltigen Wohnungsneubautätigkeit in mindestens gleichem, wenn nicht größerem Umfange ... als das Olper Gebiet«. Außerdem würde die Stadt- und Dorfsanierung an Bedeutung gewinnen, daher müsse sich die Genossenschaft in diese Sanierungen einschalten. Zimmermann kritisierte den Vorrang der Eigentumsmaßnahmen bei der Landesförderung vor dem Mietwohnungsbau als der Genossenschaft »hinderlich«. Aufgrund dieser Politik würde das Eigenkapital der Genossenschaft immer wichtiger werden. Um hier keine Überraschungen zu erleben, forderte Zimmermann eine laufende Kontrolle der Liquidität.

für eine Kosten sparende, zentrale Bauplanung bei den Mietwohnungen. Insgesamt wurden bis Juli 1969 138 Mietwohnungen bezogen.

Auf dem Hatzenberg errichtete die Genossenschaft erstmals nicht nur Häuser und Mietwohnungen, sondern sie plante auch Eigentumswohnungen. Zimmermann warb für diese neue Eigentumsform und da auch Interessenten vorhanden waren, wollte die Genossenschaft einen Versuch wagen, der allerdings weitgehend erfolglos blieb.

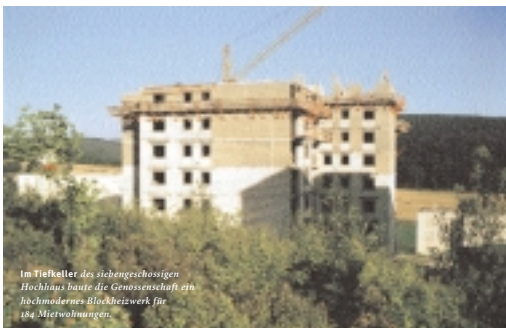
Blockheizwerk

Ein weiteres innovatives Projekt war das zentrale Blockheizwerk für den Hatzenberg, das 1.500 Menschen mit Wärme versorgen sollte. Weil man damit Neuland betrat, beschafften sich die Techniker der Genossenschaft erst einmal Fachliteratur, besuchten Vorträge und besichtigten vorhandene Werke. Damit das Kraftwerk rentabel arbeitete, mussten allerdings alle Wohnungen in drei bis vier Jahren fertig sein. Die Genossenschaft stand also unter Zeitdruck. 1967 wurde der Bau eines Blockheizwerkes für die ersten 184 Mietwohnungen im Tiefkeller des siebengeschossigen Wohnhauses 59 beschlossen. Kostenpunkt: 230.000 Mark. 1968 ging das Heizwerk zur Versorgung der ersten 138 Mietwohnungen in Betrieb.

Alle Eigenheime wurden an das städtische Gasnetz angeschlossen und bekamen einen Fernsprechanschluss. An Bauanwärtern war kein Mangel: Für 15 Mark pro Quadratmeter, von denen 12 Mark für die Erschließung im Voraus zu zahlen waren, bekamen sie ihren Bauplatz. Mit der Baubetreuung konnten die Bauherren entweder die Genossenschaft oder einen eigenen Architekten beauftragen. Falls die Bauherren allerdings öffentliche Mittel in Anspruch nahmen, übernahm die Genossenschaft auf jeden Fall zumindest die finanzielle Betreuung der Bauten.

1967 wurden die ersten 35 Eigenheime fertig, bis Ende 1968 waren bereits 50 Häuser bezogen, ein halbes Jahr später schon 64. Angesichts der veränderten Wünsche der Bauwilligen und Mieter wurde 1969 der dritte und vierte Bauabschnitt (oben auf der Höhe) noch einmal neu geplant,

um den Veränderungen Rechnung zu tragen. Das betraf vor allem die Grundstücksgröße, denn Grundstücke von mehr als 1.000 qm ließen sich kaum noch verkaufen. Die Eigenheimbauer zogen 500 bis 600 qm vor. Statt 57 Eigenheimen und vier Mietshäusern wurden nun 66 Eigenheime und nur noch drei Mietshochhäuser geplant. Die Erschließung sollte bis



Im Tiefkeller des siebengeschossigen Hochhaus baute die Genossenschaft ein hochmodernes Blockheizwerk für 184 Mietwohnungen.

Herbst fertig sein. Zum dritten Abschnitt gehörten 19 Eigenheime (von denen im Sommer 1969 bereits sechs verkauft waren) und zum vierten Bauabschnitt noch einmal 47 Eigenheime und drei Mietshochhäuser.

1966: Finanzierungsschwierigkeiten

Bereits 1966 hatten die Verbandsprüfer zwar die ehrgeizigen Pläne der Genossenschaft mit Erwerb, Aufschließung und Bebauung eines großen Projektes gelobt, gleichzeitig aber vor einer Unterdeckung bei den Eigenmitteln gewarnt. Wegen der schlechten Liquidität der Genossenschaft sei eine Beleihung des Althausbesitzes notwendig. Tatsächlich beklagte die Genossenschaft im Jahresbericht für 1966 bereits große Finanzierungsprobleme: Die Entwicklung des Kapitalmarktes hatte die Zinsen kräftig

ansteigen lassen, während eine wirtschaftliche Rezession den Wohnungsbau schrumpfen ließ. Es kündigte sich an, dass sich der soziale Wohnungsbau nach Überwindung der Wohnungsnot völlig verändern würde. Die Lage der Wohnungsgenossenschaft wurde außerdem noch dadurch belastet, dass auf Grund der hohen Zinsen und der Verknappung der öffent-



Dreigeschossige Mietshäuser am Hatzenberg.

Millionendarlehen der Sparkasse Attendorn ermöglichte den Weiterbau. Um die Liquiditätsschwierigkeiten zu überwinden, musste der Hatzenberg möglichst schnell komplett aufgeschlossen, bebaut und verkauft werden. Nur so konnte die Genossenschaft ihre Mittel für Grunderwerb und Erschließung wieder hereinbekommen. Statt Mietwohnungen sollten nun verstärkt Eigenheime gebaut werden, um schneller wieder Geld in die Kasse zu bekommen. Aber gerade hier hakte es: Weil den Bauherren die Mittel fehlten, ging der Verkauf der Bauplätze schon im Mai nur noch zögerlich voran. Im September 1968 war die Unterdeckung auf 1,1 Millionen Mark gestiegen.

1967: Der Kampf um die Baubetreuung

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wurde zusätzlich dadurch erschwert, dass gleichzeitig eine der wichtigsten Einnahmequellen der Genossenschaft, die Betreuungstätigkeit für andere Bauherren, dramatisch zurückging: Von 274 Betreuungsaufträgen im Jahr 1966 war die Zahl jedes Jahr immer weiter gefallen bis auf nur noch 169 Aufträge im Jahr 1969. Die Ursachen waren dieselben wie bei den Schwierigkeiten am Hatzenberg: Steigende Zinsen und knappe Landemittel. Von den Einnahmen aus dem Betreuungsgeschäft, 1966 immerhin 300.000 Mark, hing jedoch die wirtschaftliche Existenz der Wohnungsgenossenschaft ab. Und nun wurde der Kuchen kleiner. Für die Genossenschaft bedeutete dieser Auftrags-

rückgang, dass die teure technische Abteilung mit sieben Architekten und fünf kaufmännischen Angestellten nicht ausgelastet war und daher nicht

Wichtige Neuerungen im Kreis in den 60er-Jahren

- Gründung der Naturparks Ebbegebirge, Rothaargebirge und Homert
- 1961: Gründung der Kreis-Volkshochschule
- 1964: Bau des Hallenbades vor dem Attendomer Wassertor
- 1965: Elektrifizierung der Ruhr-Sieg-Strecke
- 1966: Einweihung des neuen Mutterhauses der »Armen Franziskanerinnen von der ewigen Anbetung« auf dem Kimicker Berg in Olpe. An Stelle des alten neugotischen Klosters in der Innenstadt wurde später das Rathaus gebaut.

lichen Mittel das Betreuungsvolumen zurückging. Um der Genossenschaft unter die Arme zu greifen und ihr Eigenkapital zu stärken, erhöhte der Kreis 1966 die Zahl seiner Geschäftsanteile auf 62. Dafür musste die Satzung (§ 16 Abs. 3) geändert und die Zahl der erlaubten Geschäftsanteile von 50 auf 100 erhöht werden.

Auf dem Hatzenberg fehlten 1967 noch die Sonderfinanzierungsmittel für 16 Eigenheime des ersten Bauabschnittes. Im November 1967 – die ersten 72 Mietwohnungen waren fast fertig – bemerkte der Aufsichtsrat besorgt: »Unter dieser Depression ist die Fortsetzung der Bebauung des großen Hatzenbergkomplexes gehemmt, wodurch wiederum erhebliche finanzielle Mittel länger gebunden werden als dies vorgesehen war.« Um 1968 geriet die Genossenschaft an den Rand der Zahlungsunfähigkeit. Nur ein

mehr bezahlt werden konnte. Die Genossenschaft musste sich einschränken und rationalisieren.

Als sich der Genossenschaft dann die Möglichkeit bot, die Baubetreuung von den Gemeinden komplett zu übernehmen, kämpfte sie entschlossen um diese Chance: Im Dezember 1965 hatte nämlich der Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes NRW in einem Runderlass den Gemeinden die Baubetreuung untersagt. Hintergrund war, dass die Gemeinden als Betreuer die Baugenehmigungen und Baufinanzierungen zunächst beantragten, sich dann selbst prüften und schließlich ihre eigenen Anträge genehmigten, gelegentlich alles durch ein und dieselbe Person. Interessenkonflikte und Verstöße gegen die Bewilligungsrichtlinien waren da unvermeidbar.

Die Gemeinden, relativ stark im Betreuungsgeschäft, schenken diesem Erlass jedoch zunächst kaum Beachtung und machten weiter wie bisher. Da die Wohnungsgenossenschaft ihr eigenes Betreuungsgeschäft schwinden sah, riskierte sie den Konflikt mit den Gemeinden: Im Dezember 1966 machte sie eine Eingabe an den Kreis und bat, »den Gemeinden künftig die Betreuungstätigkeit zu untersagen«. Anfang Februar 1967 bat der Kreis die Ortsbehörden um ihre Stellungnahme, wobei sich herausstellte, dass die Genossenschaft sehr viel teurer war als die Gemeinden: Während die Genossenschaft bei Mietwohnungen 1,5 Prozent der Bausumme und bei Eigenheimen 800 oder 1.000 Mark verlangte (dabei gab es ab dem dritten Kind einen Nachlass von 10 Prozent je Kind), verlangten die Gemeinden lediglich 0,5 oder 0,6 Prozent der Baukosten bzw. zwischen 55 und 600 Mark.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Zimmermann musste zugeben, dass diese außerordentliche Diskrepanz ein Politikum war. Der Vorstand verteidigte sich damit, dass die Genossenschaft intensiver und individueller als Gemeinden betreue, was der Stadtdirektor von Olpe, Paul Habbel, allerdings bestritt. Die Genossenschaft musste auf jeden Fall anders rech-

nen als die Gemeinden: Unter 2,5 Prozent der Baukosten sei die Betreuung unwirtschaftlich. Oberkreisdirektor Zimmermann kündigte an, die Forderung der Genossenschaft zu unterstützen, aber er sah allherd Argere auf sich zukommen.

Und der ließ auch nicht lange auf sich warten: Besonders die Gemeinde Wenden wehrte sich dagegen, dass die Genossenschaft die Baubetreuung komplett übernehmen sollte. Als der Kreis im November 1967 mit den Gemeinden über diese Frage verhandelte, wurde der »Anspruch der Genossenschaft« dort diskutiert und von den Gemeinden »negativ beschieden«. Der Geschäftsführer der Genossenschaft, Werner Loos, wollte sich daraufhin beim Ministerium beschweren, wurde aber von seinem eigenen Aufsichtsrat zurückgehalten. Man wollte weiteren Schaden für die Genossenschaft vermeiden, denn deren hohe Betreuungsgebühren waren inzwischen Gegenstand der öffentlichen Kritik geworden.

Im April 1968 waren die örtlichen Verwaltungen zwar dazu bereit, die Genossenschaft einzuschalten, kritisierten aber deren Gebührenhöhe. »Angesichts des Rückgangs im sozialen Wohnungsbau ... muß die Genossenschaft auf diesem Gebiet das Gewinnstreben weise beschränken«, lenkte der Aufsichtsrat ein und beauftragte den Vorstand, die Gebühren zu senken und künftig »nach dem Aufwand zu bemessen«. Um das zu können, sollten der Zeitaufwand für jedes Projekt genau verfolgt und auch soziale Aspekte berücksichtigt werden.

Mitte 1968 wurde im Kreisausschuss »eine starke und heftige Kritik gegen die Wohnungsgenossenschaft erhoben«, deren Gebühren man weiterhin zu hoch fand. Außerdem wurden das Monopol der Genossenschaft und die Qualität der Betreuung kritisiert. Nachdem der Kreis aber die Gemeinden aufgefordert hatte, die Baubetreuung einzustellen, lief deren Betreuungstätigkeit Ende 1968 aus. Die Bauwilligen kamen nun zur Genossenschaft, die jetzt nur noch 1,8 bis 2,0 Prozent verlangte, oder gingen – stärker als es die Genossenschaft erwartet hatte – zu den für die



Werner Loos (1968)

Baubetreuung zugelassenen freien Architekten. Hinzu kam, dass viele Bauherren es aufgegeben hatten, auf Landesmittel zu warten und nun frei finanziert bauten. So stieg die Zahl der Betreuungen langsam wieder an. Tatsächlich erholte sich die ganze Bauwirtschaft seit 1968 langsam von dem Tiefstand der vorhergehenden Jahre.

1968: Zimmermann wird Vorstandsvorsitzender

Als Rudolf Langemann 1968 aus Altersgründen als Vorstandsvorsitzender ausscheiden wollte, erklärte sich der eben pensionierte Oberkreisdirektor August Zimmermann bereit, aus dem Aufsichtsrat auszusteigen und für zwei Jahre den Vorstandsvorsitz zu übernehmen. Am 11. April 1968 wurde er zum ehrenamtlichen Vorsitzenden gewählt. Sein Nachfolger als Aufsichtsratsvorsitzender wurde für anderthalb Jahre der ehemalige Sachtleben-Direktor Andreas Borgards aus Altenhundem. Der Gewerkschaftssekretär Willi Kleinberg, selbst Genosse und Mieter, übernahm den Vorsitz des Bauausschusses. Einer von Zimmermanns ersten Plänen als Vorstand war die Verjüngung und Umgestaltung des Aufsichtsrates.



Verabschiedung von Rudolf Langemann (links) im Jahre 1968. Neben ihm August Zimmermann und Karl Brauer.



Vorstand und Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft: oberste Reihe v.l.n.r.: Bauseler, Hennecke, Brauer, Viegener, Mittlere Reihe: Habbel, Graf, Kleinberg, Vordere Reihe: Borgards, Langemann, Zimmermann, Dr. Weber, Adam, Hackmann und Loos.

1968: Ende der Wohnungszwangswirtschaft im Kreis Olpe

Die im Ersten Weltkrieg und erneut Mitte der 30er-Jahre eingeführte »Wohnungszwangswirtschaft«, also die staatliche Wohnraumbewirtschaftung, war ein Ergebnis der Wohnungsnot. Angesichts des Baubooms wurde folgerichtig seit Ende der 50er-Jahre über ihren Abbau debattiert. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft setzte sich dabei für einen längerfristigen Zeitplan ein, weil der Fehlbestand nicht so schnell zu überwinden sei. Am 1. Juli 1960 trat schließlich das »Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein neues soziales Wohn- und Mietrecht« vom 23. Juni 1960 (Abbaugesetz) in Kraft, das den Übergang von der Zwangswirtschaft zur sozialen Marktwirtschaft bis 1965 regelte. Dieser so genannte »Lücke-Plan«, benannt nach dem damaligen Bundesbauminister

Paul Lücke, sah gestaffelte Mietpreiserhöhungen vor, um den Althausbesitz wirtschaftlicher zu machen. Es gab ein neues soziales Miet- und Wohnrecht. 1963 wurden die Mietpreisbindungen für frei finanzierte Wohnungen in bestimmten Gebieten – den so genannten »weißen Kreisen« – aufgehoben und 1964 das »Wohngeld« eingeführt, um individuelle Härten auszugleichen (»Subjektförderung« des Mieters statt »Objektförderung« der Wohnung). Außerdem entfiel das Belegungsrecht der Gemeinden für die öffentlich geförderten Wohnungen. Die Wohnungsunternehmen konnten sich nun ihre Mieter selbst aussuchen. Allerdings entspannte sich der Wohnungsmarkt langsamer als erwartet. Dennoch ließen jetzt die wirtschaftlichen Probleme der Bauvereine deutlich nach und 1969 war die Ertragslage der meisten Unternehmen »zufriedenstellend«.

Einen gewissen Abschluss fanden die Neuregelungen 1965 mit dem »Gesetz zur verstärkten Eigentumsbildung im Wohnungsbau und zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen«. Die langfristigen Fördermittel wurden abgebaut, Förderungsanfragen mit einem Vorschlag für kinderreiche Familien festgelegt, die Kontrolle der Wohnungsbelegung geregelt und der zweite Förderweg für Eigentumswohnungen eingeführt.

Bereits seit 1960 war der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe klar, dass mit dem Ende der Zwangswirtschaft die Mieten steigen würden, für Altbauten vermutlich um 15 Prozent. Die Genossenschaft wusste, dass sie die Qualität ihres Althausbestandes verbessern musste, wenn sie auf dem Markt konkurrenzfähig bleiben wollte. Zum 1. Januar 1968 wurde die Wohnraumbewirtschaftung im Kreis aufgegeben. Olpe gehörte nun zu den »weißen Kreisen«, das Belegungsrecht der Gemeinden an den freifinanzierten Wohnungen entfiel. Im Frühjahr 1968 wurden die Mieten

angehoben. Der Genossenschaft war bewusst, dass sich die Bauerfolge der Vergangenheit angesichts sinkender öffentlicher Mittel in Zukunft nicht mehr wiederholen ließen. Dennoch rechnete man mit einem Bedarf von mindestens 145 Genossenschaftswohnungen jährlich. Nur so könne man trotz steigender Einwohnerzahlen einen guten Übergang in einen geordneten, freien Wohnungsmarkt erreichen. Weiterhin sei der »Bau guter und gesunder Wohnungen für die werktätige Bevölkerung zu erschwinglichen Mieten« das Ziel der Genossenschaft (1967).

Die Wohnungsgenossenschaft rechnete 1968 vor, dass für die Bevölkerungszunahme im Kreis von jährlich 1.200 Personen 300 bis 350 Wohnungen gebaut werden müssten. Dazu kam der Bestandsverlust in Höhe von 1,5 Prozent jährlich (400 bis 450 Wohnungen), sodass der gesamte Neubaubedarf im Kreis jährlich 700 bis 800 Wohnungen betrage. Da bisher 70 Prozent aller Bauvorhaben vom Land unterstützt worden seien, müssten weiterhin 500 bis 550 Wohnungen sozial gefördert werden, um den derzeitigen Stand

zu halten – nicht ihn zu verbessern. Gefördert würden aber nach dem Vierjahresplan des Landes nur 100 Wohnungen. Es sei also absehbar, dass der »Wohnungsmangel ... sehr schnell wieder drastische Formen annehmen« werde. Die Genossenschaft hoffe nach der Wohnungszählung zum Ende des Vierjahresplanes 1970 auf steigende öffentliche Zuweisungen.

1968: Erhöhung der Geschäftsanteile

Neben dem schnelleren Verkauf von Grundstücken und Häusern, dem Ausbau der Baubetreuung und der Kreditaufnahme war natürlich auch eine Erhöhung der Geschäftsanteile ein Mittel, um die Liquidität der Genossenschaft angesichts ihres Mammutprojektes Hatzenberg aufrechtzuerhalten. Nach der konfliktreichen Erhöhung der Geschäftsanteile auf

600 Mark im Jahre 1960 hatte der Aufsichtsrat 1965 davor zurückgeschreckt, die Anteile auf 1.000 Mark zu erhöhen. Er war der Meinung, die Mieter müssten erst noch darauf vorbereitet werden. Im März 1968 – die Betreuung war dramatisch gesunken, die Verwaltungskosten waren viel zu hoch – forderte der Vorstand erneut eine Erhöhung der Geschäftsanteile auf 1.000 Mark und setzte sie auf die Tagesordnung der Mitgliederversammlung im Mai 1968. So kurz nach Mieterhöhungen befürchtete der neue Vorstandsvorsitzende Zimmermann Schwierigkeiten bei der Durchsetzung. Er schrieb daher an alle Mitglieder, warb für die Erhöhung und wies auf die Vorteile hin.

Einen Erfolg hatte der Brief jedenfalls: Das Interesse der Genossen war groß, und mit 150 Personen war die Versammlung am 12. Juni 1968 in der Olper Stadthalle so gut besucht wie seit Jahren nicht mehr. Vorstand und Aufsichtsrat warben um die Zustimmung zu ihrem Plan, stellten günstige Ratenzahlungen für die Geschäftsanteile in Aussicht und verwiesen auf die Vergünstigungen durch Wohnungsbauprüfungen. Auch der neue Oberkreisdirektor Dr. Grünewald warb um Zustimmung und erläuterte die Notwendigkeit und die Wichtigkeit der Erhöhung. Aber offenbar konnten sie den anwesenden Genossenschaftsmitgliedern die Dramatik der Lage nicht deutlich machen, denn diese kritisierten im Gegenzug die Mieterhöhungen und die niedrige Verzinsung der Geschäftsanteile. Wie 1957 wurde eine geheime Abstimmung beantragt. Das Ergebnis: Mit 76 gegen 61 Stimmen wurde die Erhöhung von 600 auf 1.000 Mark abgelehnt. Enttäuscht kündigte der Aufsichtsrat an, wegen der angespannten Finanzlage der Genossenschaft den Antrag erneut einzubringen.

Bei der nächsten gemeinsamen Sitzung diskutierten Aufsichtsrat und Vorstand die Ursachen der Ablehnung. Aufsichtsratsvorsitzender Borgards und andere sahen Versäumnisse bei der Vorbereitung, was dazu geführt habe, dass viele Mitglieder mit vorgefasster Meinung erschienen seien. Außerdem sei der Zeitpunkt falsch gewesen und die Verzinsung tatsächlich zu gering. Bis zur nächsten außerordentlichen Mitgliederversammlung, auf der man die Erhöhung der Geschäftsanteile beschließen lassen wollte, sollte der Kontakt zu den Mitgliedern verbessert werden. Mieterversammlungen kamen dafür allerdings kaum in Frage, weil sie schlecht besucht waren; stattdessen wurde über »Hauswartversammlungen« oder regionale Mieterversammlungen diskutiert. Außerdem könne man Vortragsabende zu aktuellen Themen veranstalten, um die Mitglieder

zu locken. Durch mehr Werbung wollte man Industrie und Handwerker zum Eintritt ermuntern. Bei der nächsten Mitgliederversammlung sollte der Vorstand außerdem einen Vortrag über Steuererleichterung halten und einzelne Mitglieder sollten dafür gewonnen werden, sich öffentlich für eine Erhöhung auszusprechen.

1969: Zweiter Versuch

So gut vorbereitet ging der Vorstand zuversichtlich in die nächste Mitgliederversammlung am 8. März 1969. Diesmal gab es schon vorab 170 Anmeldungen und mehr als 360 Mitglieder waren schließlich da. Mit Bussen wurden die Auswärtigen hergebracht. Um die Mitglieder zu überzeugen, hatte der Vorstand den Verbandsprüfer Henschel aus Münster als Referenten eingeladen. Er berichtete, dass die Wohnungsgenossenschaft viel mehr baue als andere Wohnungsunternehmen, und verwies auf die Steuerbegünstigungen und auf die Dringlichkeit der Erhöhung. Es kam daraufhin laut Protokoll zu einer »lebhaften Diskussion, die zum Teil unsachlich« verlief. Vergeblich bat der Vorsitzende darum, »zur Sache« zu sprechen. In den vielen negativen Äußerungen gingen die Wortmeldungen der beiden alten Mitglieder unter, die wie verabredet »in sachlichen Worten auf die Notwendigkeit der Erhöhung in aller Eindringlichkeit hinweisen«. Aber auch sie »konnten die allgemeine Gegenstimmung nicht beeinflussen.« Wieder setzten die Mitglieder gegen den Vorstand eine geheime Abstimmung durch und wieder lehnten sie die Erhöhung mit 201 gegen 161 Stimmen ab. Es blieb bei 600 Mark. Das war eine bittere Niederlage. Der Vorstand konnte nur bedauern, wie »wenig Verständnis für den Geldbedarf der Genossenschaft in den Reihen der Mitglieder« vorhanden war.

In der nächsten Vorstandssitzung versuchte man noch einmal, herauszufinden, woher die ablehnende Haltung der Mitglieder kam. Bei der Durchsicht der Teilnehmerliste stellte sich heraus, dass vor allem die Mieter der älteren Wohnungen offenbar unzufrieden mit dem Zustand ihrer Wohnungen waren und deshalb keine Lust hatten, in Neubauten für jüngere Genossenschaftsmitglieder zu investieren, während sie selbst in heruntergekommenen Altbauten saßen. Der Appell an die Solidarität musste hier auf taube Ohren stoßen. Dem Vorstand wurde klar, dass die Altbauten modernisiert und akzeptabel gestaltet werden mussten, aber das war im Moment kaum zu finanzieren. Der Architekt der Genossen-



Hatzenberg: Seit 1965 versuchte die Genossenschaft erfolglos, auf dem Hatzenberg auch »Eigentumswohnungen« zu verkaufen.

schaft, Brauer, sollte ein Renovierungskonzept für die Altbauten der Nachkriegszeit erstellen.

1969: Modernisierung der Altbauten

Im August 1969 begannen dann die Modernisierungen von 48 Altbauwohnungen in der Attendorfer Kampstraße. Die Wohnungen bekamen

Warmwasser in Küche und Bad, ein Waschbecken im Badezimmer und einen stärkeren Elektroanschluss. Der Aufsichtsrat kritisierte allerdings, dass die Modernisierung so langsam voranginge und in drei Monaten nur ein Haus fertig gestellt worden sei: »Bis zur nächsten Mitgliederversammlung muss ein nachhaltiger Erfolg nachgewiesen werden können«, forderte der Aufsichtsrat und drängte den Vorstand, »die nächsten Maßnahmen zügiger voranzutreiben.«

Bei der Modernisierung kam es noch einmal zu einem unschönen Missverständnis, als Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft gegenüber Mietern angeblich durchblicken ließen, dass wegen des Verhaltens der Mieter in der Mitgliederversammlung »in naher Zukunft keine Veränderungen ... mehr durchgeführt würden«. Die Mieter waren natürlich empört über diese vermeintliche Abstraffung und der Vorstand berief eine Mieterversammlung ein, um die Sache zu klären.

Das Problem der Liquidität war damit aber nach wie vor ungelöst. Man überlegte, die Mitglieder um die freiwillige Übernahme weiterer Geschäftsanteile zu bitten, verschob diesen Plan aber erst einmal, solange die Stimmung so schlecht war. Um an Geld zu kommen, verkaufte die Genossenschaft 1969 die Altbauten in der Maria-Theresa-Straße und der Josefstraße für rund 280.000 Mark, nachdem der Plan, hier Altenwohnungen zu errichten, aufgegeben worden war. Aber schon 1970 stand eine Erhöhung der Geschäftsanteile zur Verbesserung der Liquidität erneut auf der Tagesordnung des Aufsichtsrates, dem es allerdings »in diesem Jahr nicht zweckmäßig« erschien, damit in die Mitgliederversammlung zu gehen. Wegen anhaltender Liquiditätsschwierigkeiten verlangte die Genossenschaft nun von neuen Mietern den Erwerb von zwei Geschäftsanteilen. Und dabei blieb es bis heute.

1969: Verkäufe am Hatzenberg vorantreiben

Nachdem die Erhöhung der Geschäftsanteile gescheitert war, wurde es für die Genossenschaft umso dringlicher, die Erschließung des Hatzenbergs zu beschleunigen, um die Grundstücke und Eigentumswohnungen so schnell wie möglich zu verkaufen. Nur so war die Liquidität der Genossenschaft wieder herzustellen, denn in den letzten fünf Jahren hatte die Ge-



Schöne Aussichten: Blick über die fertigen Einfamilienhäuser am Hatzenberg auf Olpe.

nossenschaft mehr als 4,3 Millionen Mark in den Hatzenberg investiert, davon allein in die Erschließung 1,1 Millionen. Und um die Grundstücke jetzt (im September 1968) verkaufen zu können, musste noch einmal eine halbe Million aufgebracht werden. Zur Finanzierung wollte der Vorstand zunächst die noch unbelasteten Altbauten beleihen. Allerdings gab es Zweifel, ob sich alle Grundstücke im III. und IV. Bauabschnitt schnell genug verkaufen ließen. Dennoch war der Vorstand im Juni 1969 zuversichtlich, alle Grundstücke verkaufen zu können, und trieb daher die Erschließung voran. Dahinter stand auch die Überlegung, dass die »städteliche Wirkung einer unfertigen Maßnahme aus repräsentativer Sicht für die Genossenschaft nicht unbeachtlich« sei. Ende 1969 lief der Verkauf der Grundstücke im III. und IV. Bauabschnitt, wenn auch nur zögerlich.

Das Rechenzentrum der Wohnungswirtschaft (RZW) in Münster

Seit Ende der 50er-Jahre bemühte sich August Flender vom Rheinischen Verband um den Aufbau eines wohnungswirtschaftlichen Rechenzentrums, das 1964 als Erstes seiner Art in Düsseldorf den Betrieb aufnahm. Anfangs brachten 28 Unternehmen rund 100.000 Mieterkonten ein und 1980 hatten schon 200 Unternehmen ihr komplettes Rechnungswesen übergeben. 1968 wurde das westfälische »Rechenzentrum der Wohnungswirtschaft mbH« (RZW) in Münster gegründet, 1970 führte es bereits 154.000 Mieterkonten für 53 Wohnungsunternehmen. 1978 fusionierte das RZW mit der »Treuhändstelle der westfälischen und lippsischen Wohnungsunternehmen« zur »Wohnungswirtschaftlichen Treuhand Westfalen mbH«. Ende 1982 verschmolz auch das rheinische Rechenzentrum mit der rheinischen Treuhand zur »WTR – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland GmbH«. Die Rechenzentren boten zunächst eine Mietbuchhaltung und Mitgliederverwaltung, dann aber auch die Finanzbuchhaltung, die Verwaltung von Wohnungseigentum, Lohn- und Gehaltsbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung, Betriebskostenanalyse und die Gesamtbuchhaltung samt Zahlungsverkehr, Mieterhöhungen, Baukosten- und Finanzierungslisten, Zinsberechnungen, statistische Analysen, Heizkostenabrechnungen und Adressierarbeiten. Gemeinsam mit dem Rechenzentrum Mainz der Deutsche Bau- und Bodenbank AG entwickelten die Rechenzentren neue Programme.

1963–1970: Verwaltungsautomatisierung

Bereits 1942 hatte die Genossenschaft zusammen mit einem neuen Kontenplan eine moderne »Kontinental-Buchungsmaschine« angeschafft. 1963 kaufte die Genossenschaft für die stolze Summe von 44.000 Mark einen neuen elektromechanischen Buchungsmaschinen der Marke »Asco-ta« mit 45 Zahlwerken (5 für Speicherung, Saldierung, Fortschreibung und Kontrolle, 30 für Gewinn- und Verlustrechnung, zehn für die Hausbewirtschaftungsbücher, acht bis zehn für das Baubuch). Zwei Arbeitskräfte konnten damit eingespart werden. Gleichzeitig gestaltete die Genossenschaft auf Empfehlung des Verbandes und nach dem Vorbild der Kreisverwaltung die Buchhaltung nach modernen Grundsätzen um. 1968 drohte nach 350.000 bis 400.000 Buchungen der Bruch der Hauptachse und die Genossenschaft plante die Anschaffung einer neuen, kleineren Maschine. 1964 wurde auch die erste elektrische Schreibmaschine angeschafft und die technische Abteilung bekam 1965, nach dem Umzug in die Trift, für knapp 3.000 Mark zwei neue Rechenmaschinen vom Typ »Facit CA 2–16«.

So richtig modern war die Buchhaltung aber immer noch nicht: Noch 1970 kritisierte der Verband, dass die Buchhaltung immer noch stark von der Kameralistik beeinflusst sei und endlich komplett auf kaufmännische Buchhaltung umgestellt werden sollte. Gelöst wurde das Problem schließlich dadurch, dass die Buchhaltung – zunächst nur die Mietbuchhaltung – zum 1. Oktober 1970 auf das Rechenzentrum der Wohnungswirtschaft und damit auf EDV umgestellt wurde. Bereits 1970 ließen mehr als 90 Prozent der Mieter ihre Miete über das Rechenzentrum abbuchen. 1972 wurden auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Geschäftsguthabenbuchführung und Mietkalkulationen aufs Rechenzentrum übertragen.

1969/70: Wer wird neuer Aufsichtsratsvorsitzender?

Im Oktober 1969 schied der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Borgards aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat aus. Um seine Nachfolge gab es einige Unstimmigkeiten: Der zunächst als Nachfolger vorgesehene Oberkreisdirektor Dr. Joachim Grünewald wollte eine Ämterhäufung vermeiden, föhnte sich auch beruflich – nicht zuletzt durch die kommunale Neugliederung und ihre Auswirkungen – zu sehr in Anspruch genommen und lehnte daher den Posten überraschend ab. Die Reaktion im Aufsichtsrat war – laut Protokoll – »eine ziemliche Verstimmung«. Man föhnte sich missachtet und argwöhnte, Dr. Grünewald sei die Wohnungsgenossenschaft wohl nicht wichtig genug. Die Aufsichtsratsmitglieder sahen nicht ein, warum Dr. Grünewald angesichts seiner Mitgliedschaft in vielen Gremien ausgerechnet bei der Wohnungsgenossenschaft eine Grenze ziehe. Letztlich wurde hier ein Bedeutungsverlust der Wohnungsgenossenschaft sichtbar, die – aus Sicht des Kreises – mit dem Ende der Wohnungsnote ihre Aufgabe weitgehend erfüllt hatte. Als Ersatz schlug Dr. Grünewald seinen ständigen Vertreter, Kreisdirektor Dr. Klaus-Peter Jürgens vor, der im Januar 1970 zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt wurde. Sein Vertreter wurde Horst Ruegenberg. Die Wahl von Dr. Jürgens erwies sich im Nachhinein als guter Griff für die



Dr. Klaus-Peter Jürgens



Kommunale Neugliederung 1969

Die kommunale Neugliederung zum 1. Juli 1969 veränderte das Gesicht des Kreises: So wuchs die Einwohnerzahl von Olpe durch die Eingemeindungen der früher selbstständigen Gemeinden Olpe-Land, Rhode und Kleusheim von 14.000 auf 21.000 Einwohner (heute 25.300). Die Gemeinde Finnentrop (18.500 Einwohner), das ehemalige Amt Serkenrode des Kreises Meschede, kam – mit rund 500 öffentlich geförderten Wohnungen der Baugenossenschaft Meschede – neu zum Kreis Olpe hinzu. Das Gebiet der Stadt Attendorf (24.500 Einwohner) vergrößerte sich durch die Zusammenlegung der Stadt Attendorf mit den Gemeinden Attendorf-Land und Helden (ohne Heggen und Oberveischede) um das Achtefache auf gut 97 qkm. Die Gemeinde Kirchhundem (13.000 Einwohner) entstand aus den Gemeinden des ehemaligen Amtes Kirchhundem (Heinsberg, Kohlhagen und Oberhundem) und Teilen des ehemaligen Amtes Bilstein (Rahrbach und Benolpe). Aus 52 Dörfern an Lenne, Veischede und Elspe entstand die neue Stadt Lennestadt (28.000 Einwohner), in der Gebiete und Gebietsteile der ehemaligen Gemeinden Oedingen, Saalhausen, Grevenbrück, Elspe, Kirchveischede und Kirchhundem zusammengefasst wurden. Lennestadt ist die bevölkerungsreichste Gemeinde des Kreises Olpe. Die Stadt Drolshagen (12.300 Einwohner) entstand 1969 aus den Gemeinden Drolshagen-Stadt und Drolshagen-Land, insgesamt 58 Ortschaften. Die kommunale Neugliederung war auch die Geburtsstunde der Gemeinde Wenden (19.600 Einwohner), die aus den Gemeinden Wenden und Römershagen gebildet wurde und 72,56 qkm umfasst. Die kleine Gemeinde Lenne blieb aus dem Neugliederungsgesetz zunächst ausgespart und ging 1975 in der neu gebildeten Stadt Schmallenberg (Hochsauerlandkreis) auf.

Wohnungsgenossenschaft: »Er war immer da, man konnte sich auf ihn verlassen, er war knallhart und geradlinig, ein hartgesottenes und trinkfestes Arbeitsstier«, urteilten Mitarbeiter der Genossenschaft im Rückblick. 1970 wurde außerdem der Aufsichtsrat von 12 auf 15 Mitglieder erweitert, um die Interessenvertretung der Mieter sowie der Städte und Gemeinden zu verbessern. Bei dieser Erweiterung wurde besonders darauf geachtet, dass der Aufsichtsrat weiterhin aus den drei Gruppen der Mieter, der Wirtschaft und der Gemeindevertreter bestand.

1970 – 1974: Abschluss der Bauten am Hatzenberg

Um 1970 war die Liquiditätskrise der Genossenschaft weitgehend überwunden, das Großprojekt Hatzenberg war weitgehend bewältigt. Nachdem der Kreis bereits Anfang 1969 auf das Belegungsrecht verzichtet

hatte, konnte die Genossenschaft alle Wohnungen ohne Wohnungsamt vergeben, und damit leichter und unbürokratischer. Zwar war der Verkauf der Eigentumswohnungen und Eigenheime noch schwierig, aber die Tilgung des Ein-Millionen-Kredits der LVA war gesichert. Bis 1971 wurden die restlichen Bauplätze für Eigenheime verkauft. Nun standen noch knapp 17.000 qm für acht Mietshäuser mit 120 Wohnungen zur Verfügung. Trotz Baupreissteigerung und Fertigbauteilen achtete die Wohnungsgenossenschaft sehr genau darauf, dass die Qualität der Bauten nicht litt, weil auf Dauer nur qualitativ gute Wohnungen nachhaltig zu vermieten waren. Anfang 1974 wurde das letzte siebengeschossige Hochhaus mit 26 Miet- und 11 Altenwohnungen am Pfarrer-Ermert-Weg am Hatzenberg fertig.



Hochhäuser, Miet- und Einfamilienhäuser auf dem Hatzenberg im April 1971.

1969: Die Modernisierung rückt in den Vordergrund

Nachdem die Erhöhung der Geschäftsanteile gescheitert war, hatte sich die Genossenschaft 1969 vorgenommen, sich mehr um die Modernisierung des Althausbestandes zu kümmern. Das betraf vor allem die elektrotechnische Ausrüstung: Verstärkung des Hausanschlusses, Durchlauferhitzer in Küche und Bad, Waschbecken und Wandstrahler im Bad, Starkstromdosen für Herd und Waschmaschine. Angesichts der enormen Investitionen in den Hatzenberg blieben diese Modernisierungen aber zunächst auf das Notwendigste beschränkt. 1972 musste die Genossenschaft aber feststellen, dass von denjenigen Mietern, die ihre Wohnung kündigten, mehr als die Hälfte einen besseren Komfort oder eine größere Wohnung wollten. Angesichts der Sättigung auf dem Wohnungsmarkt waren ältere Sozialwohnungen immer schwerer zu vermieten. Wertverbesserungen, beispielsweise durch den Einbau von Zentralheizungen, waren dringend notwendig.

1970: Mietwohnungen in Attendorf und Lennestadt

Durch die Arbeiten am Hatzenberg und die Liquiditätskrise war Attendorf zunächst etwas aus dem Blickfeld geraten. Im Zusammenhang mit der Diskussion über den Abschluss der letzten Bauabschnitte am Hatzenberg hatten Aufsichtsratsmitglieder sogar befürchtet, dass die Genossenschaft durch die Überspannung ihrer Kräfte auf Jahre hinaus in Attendorf

Die Trendwende im Wohnungsbaue

1969/70 war der Tiefpunkt des Wohnungsbaues in der Bundesrepublik Deutschland erreicht. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen war mit 315.000 so niedrig wie seit Anfang der 50er-Jahre nicht mehr. Auch der soziale Wohnungsbau hatte einen neuen Tiefstand erreicht. Auf Grund der explodierenden Bau- und Finanzierungskosten hätte der Wohnungsbau eigentlich eingestellt werden müssen, viele Unternehmen verlangsamten aus sozialer Verantwortung den Bau jedoch nur. Die öffentliche Förderung müsse dringend überdacht werden, forderte 1969 der Westfälische Verband: »Alle beteiligten und interessierten Stellen sind sich aber wohl einig darin, daß dringend etwas Durchschlagendes geschehen muß«. Tatsächlich besannen sich Bund und Länder und stockten 1970/71 die Mittel für den sozialen Wohnungsbau kräftig auf. Hilfreich war dabei die Hochkonjunktur, die seit 1970 wieder Geld in die öffentlichen Kassen brachte. Wie die neue sozial-liberale Bundesregierung erhöhte auch die Landesregierung die Fördermittel und legte ein »Nordrhein-Westfalen-Programm« auf, um bis 1975 200.000 Neubauten und 250.000 Altbau modernisierungen zu fördern. Tatsächlich stieg die Zahl der bundesweit fertig gestellten Wohnungen bis 1973 auf den historischen Höchststand von 714.200 Wohnungen, eine Steigerung um fünfzig Prozent innerhalb von drei Jahren. Auch die Zahl der Neubauten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Rheinland und in Westfalen stieg um 30 bzw. 37 Prozent; dabei boomte auch der Eigenheimbau, vielfach betreut von den Wohnungsunternehmen. 1971 wurden mit dem Wohnungsbauförderungsgesetz die Einkommensgrenzen erhöht, der zweite Förderweg ausgebaut und die Bindungsfristen für Sozialwohnungen verlängert. Der Mieterschutz wurde 1972 mit dem Wohnungskündigungsschutzgesetz deutlich verbessert.

keine Mietwohnungen mehr würde bauen können. Aber schon im Oktober 1970 beschäftigten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den Wirtschaftlichkeitsberechnungen für 16 Altenwohnungen und 12 Mietwohnungen für knapp 1,5 Millionen Mark in der Magdeburger Straße (Schwalbenohl) in Attendorf. Praktisch gleichzeitig errichtete die Genossenschaft vier Sechsfamilienhäuser mit Mietwohnungen »In der Strübecke« in Lennestadt.

1970 besaß die Genossenschaft 1.462 Wohnungen mit durchschnittlich 58,5 qm Fläche. Dazu kamen 86 Garagen, 130 Stellplätze, acht gewerbliche Räume, 33 Einzelwaschküchen und zwei Gemeinschaftswaschküchen. Die durch die Neugliederung zum Kreis Olpe hinzugekommene Gemeinde Finnentrop wurde weiterhin durch die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG betreut.