90 Jahre

Baugenossenschaft Viernheim eG

1920 - 2010

„Wohnungen für große Teile der Bevölkerung“

Matthias Baaß
Bürgermeister der Stadt Viernheim

Die Geschichte der Baugenossenschaft Viernheim ist ein Spiegelbild der gesellschaftlichen Entwicklung Deutschlands und der Stadt Viernheim. Alle Nöte und „Trends“ ihrer Zeit spiegeln sich in den Gebäuden der BG und auch in den Strategien der Geschäftsführung.

Auf die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges wurde ab 1950 für zwei Jahrzehnte mit sozialem Wohnungsbau vorwiegend als Neubau reagiert. Die Wohnungen sollten in Größe, Ausstattung und Miethöhe für „die breiten Schichten des Volkes“ geeignet sein. Die Zugangsgrenzen zu diesen Wohnungen waren so weit gefasst, dass der überwiegende Anteil aller Haushalte die Berechtigung hatte, eine solche Wohnung zu bekommen. Ohne allzu große Probleme war es möglich, Flüchtlinge und die erste Gastarbeitergeneration in die Häuser zu integrieren. Der Wiederaufbau der Stadt stand im Vordergrund! In dieser Zeit entstanden in Viernheim sehr viele Häuser der Baugenossenschaft – zur Freude vieler Mieter.

Mit dem 1965 eingeführten Wohnungsbindungsgesetz zur Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen wurde den Gemeinden – bei finanzieller Beteiligung an der Förderung – das „Dreierbenennungsrecht“ eingeräumt, so wird es in Viernheim heute noch praktiziert!

In den 90er-Jahren sorgte die im Vergleich zur generellen Einkommensentwicklung deutlich langsamere Anpassung der Einkommensgrenzen für eine Verengung des Zugangs zu sozialen Mietwohnungen. So waren Anfang der 90er-Jahre nur noch 20 % der Erwerbstätigen wohnungsberechtigt. Die Politik hatte abzuwägen zwischen eher weiten Einkommensgrenzen, die den Zugang verbreitern sowie die Mischung in den Häusern verbessern, und engen Einkommensgrenzen, die auf die Unterbringung allein der Einkommensschwächsten abzielt.

Hohe Zuwanderungen nach der unerwarteten Wiedervereinigung und der Grenzöffnung zu Osteuropa sowie kriegerische und soziale Unruhen, die viele Asylbewerber nach Deutschland brachten, führten zu einem plötzlich steigenden Wohnungsbedarf. Auch in Viernheim wurden Maßnahmen ergriffen, um kurzfristig für zusätzlichen Wohnraum zu sorgen, z. B. durch den Ausbau von Dachgeschossen.

Seit den 90er-Jahren sehen sich Wohnungsbauunternehmen sehr vielfältigen Herausforderungen gegenüber. Diese sind ohne Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbänden, Vereinen und öffentlichen Einrichtungen vor allem der kommunalen Ebene nicht zu bewältigen.

Glücklicherweise ist es in Viernheim gelungen, einen Negativtrend mittels vorausschauendem Handeln zu vermeiden: In Viernheim gibt es keine zu starke Ballung problematischer Wohnungsbezirke, früh wurde an eine Verteilung auf alle Teile der Stadt gedacht. Dafür gilt es auch in Zukunft ein wachsames Auge zu haben.

Die Partnerschaft von Stadt und BG ist traditionell eng, auch wenn die Nähe zu bestimmten Zeitphasen lediglich in Zentimetern auszudrücken war, zu anderen Zeiten aber auch in Metern hätte gemessen werden können. Aufeinander angewiesen sind beide aber schon immer. Das gilt auch heute.

Es dient der Neu -und Weiterentwicklung unserer Stadtviertel, wenn die BG etwa in der Kirschenstraße oder in der Franz-Schubert-Straße demnächst zeitgemäß investiert, aktuell notwendigen Wohnraum schafft und so für ein zeitgemäßes frisches Stadtbild sorgt.

Es dient dem Gemeinwesen, wenn die Häuser der BG energetisch auf Vordermann gebracht werden und so die Mieter dauerhaft Energiekosten sparen.

Es ist ein großer Beitrag für das Gemeinwesen, wenn viele Häuser der BG mit zusätzlichen Fahrstühlen ausgerüstet werden. Damit erhöht sich die Chance, dass älter werdende Bewohner länger in ihrer angestammten Umgebung bleiben können.

Es dient dem Gemeinwesen, wenn nahende Räumungsklagen vermieden werden können, stattdessen ein kompetenter Dienstleister auf die betroffenen Haushalte zugeht und für Klärung sorgt.

Soziale Ansätze in einem Unternehmensleitbild können auch zu betriebswirtschaftlich positiven Effekten für ein Wohnungsunternehmen führen, auch wenn diese Effekte oft nur schwer monetarisierbar sind. Es muss um eine nachhaltige Betrachtung und Steuerung der Entwicklung gehen. Wohnungsunternehmen können Beiträge zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts leisten.

Für den Magistrat der Stadt Viernheim darf ich dem Vorstand der BG Viernheim, dem Aufsichtsrat und dem Mitarbeiterteam sehr herzlich für seine Leistungen für das Gemeinwesen danken. Gemeinsam werden wir auch die zukünftigen Herausforderungen bewältigen.

Ihr
Matthias Baaß
Bürgermeister

Was ist die bg?

Die Baugenossenschaft ist ein Unternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft - das ist eine demokratische Rechtsform. Jedes Mitglied hat das gleiche Stimmrecht - egal, wie viele Anteile es an der Baugenossenschaft besitzt.

Der Ursprung der Genossenschaft ist eine Interessengemeinschaft mit dem Ziel der Hilfe zur Selbsthilfe. Im Rahmen der Unternehmensgründung hat sich ein Personenkreis zusammengeschlossen, um mit Unterstützung Wohnraum zu schaffen.

Der Zweck der Genossenschaft ist satzungsgemäß die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortungsvolle Wohnungsversorgung.

Grundsätzlich kann jeder Bürger Mitglied werden. Voraussetzung ist, den genossenschaftlichen Grundgedanken mitzuverfolgen und sich in die Gemeinschaft einfügen zu wollen. Dazu muss ein entsprechender Mitgliedsantrag gestellt werden und ein Pflichtanteil von derzeit 520 Euro ist einzubezahlen. Der Vorstand befindet dann über die Aufnahme des Mitglieds.

Aufbau der Baugenossenschaft

Mitglieder: Aktuell hat die Baugenossenschaft Viernheim über 3100 Mitglieder. Sie wählen alle fünf Jahre die Vertreter für die Vertreterversammlung. Pro 50 Mitglieder wird dabei ein Vertreter gewählt.

Vertreterversammlung: Sie besteht aus derzeit 62 Personen. Die Versammlung tagt regelmäßig und vertritt die Interessen aller Mitglieder. Jährlich wählen die Vertreter den Aufsichtsrat, der sich jeweils auf zwei Positionen verändert.

Aufsichtsrat: Er besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Wenn eine höhere Zahl festgelegt wird, muss diese durch drei teilbar sein. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus sechs Personen, die für jeweils drei Jahre gewählt sind. Der Aufsichtsrat bestellt, kontrolliert und berät den Vorstand.

Vorstand: Aus den Reihen der Mitglieder bestellt der Aufsichtsrat den Vorstand der Baugenossenschaft. Mindestens zwei Personen bilden den Vorstand. Seit dem 1. Oktober 2010 besteht der Vorstand wieder aus drei Personen.

Vorstandsmitglieder seit der Gründung

Kühlwein, Michael *	1920-1938	Liebertz, Peter	1973-1983
Engel, Johann	1920-1925	Schmitt, Hans	1979-1984
Adler, Georg August II.	1920-1925	Beikert, Manfred	1983
Berberich, Lorenz *	1920-1948	Selbert, Bernhard *	1983-2003
Winkenbach, Franz II.	1923-1927	Bugert, Albert	1983-1991
Gärtner, Johann II.	1925-1946	Dewald, Manfred	1984-1989
Winkenbach, Heinrich	1925-1933	Hammel, Herbert	1991-1997
Hofmann, Heinrich I.	1933-1936	Stefanow, Jolanthe	1995
Müller, August II.	1933-1945	Gehbauer, Kurt	1996-2000
Brügel, Karl	1933	Dewald, Manfred	2000-2001
Friedel, Jakob III.	1933-1946	Dewald, Bernd	2001-2007
Müller, Franz V.	1947-1952	Martin, Helmut	2003-2007
Haas, Adam VI.	1947-1956	Becker, Joachim *	2003-2009
Beikert, Jakob *	1948-1979	Sax, Rolf	2008-heute
Schmitt, Georg	1952-1974	Weik, Harald	2008-heute
Breburda, Georg	1956-1976	Hölscher, Reinhard	2010-heute
Kosak, Wenzel	1964-1973		
Denefleh, Willi *	1973-1983		

* = Vorstandsvorsitzende

„Genossenschaftliches Wohnen - zeitgemäßer denn je!“

Dr. Rudolf Ridinger
Verband der Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft

Die Genossenschaftsidee stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Zu den zentralen Grundprinzipen des Genossenschaftsgedankens gehören die Förderung der Mitglieder, die Selbstverwaltung und die Selbstverantwortung, basierend auf dem Leitgedanken der solidarischen Selbsthilfe.

Diese Grundpfeiler der Genossenschaftsidee sind auch nach über 150 Jahren alles andere als antiquiert. Vielmehr erleben sie derzeit insbesondere im Bereich des Wohnungswesens - hier vor allem im Bereich des so genannten gemeinschaftlichen Wohnens - eine Renaissance. Über 2000 bundesweit existierende Wohnungsgenossenschaften und zahlreiche Neugründungen zeigen, dass die Genossenschaftsidee nicht „zum alten Eisen“ gehört, sondern gerade in den heutigen Krisenzeiten einen besonderen Stellenwert genießt. Die Genossenschaftsidee ist heute - auch aufgrund der sich abzeichnenden künftigen gesellschaftlichen Entwicklungen - immer noch zeitgemäß, konkurrenzfähig und modern.

Denken wir etwa daran, dass die staatlichen sozialen Sicherungssysteme an die Grenzen der Belastbarkeit gestoßen sind. Dies ist besonders dramatisch, da wir gleichzeitig einen tief greifenden demografischen Wandel erleben. Ein Aspekt ist dabei etwa die Veränderung der Altersstruktur in unserer Bevölkerung.

Genossenschaften können zwar nur teilweise die in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Herausforderungen lösen, aber im Bereich des Wohnens sind sie wichtige Akteure, um ein selbstbestimmtes Wohnen und damit eine selbstbestimmte Lebensweise auch im fortgeschrittenen Alter zu ermöglichen.

Wohnungsgenossenschaften leisten heute wie in der Vergangenheit wichtige Beiträge bei der Stadtentwicklung und beim Stadtumbau, bei der Entwicklung von Wohnformen für das Alter, für Familien, für junge Menschen, für das Mehr-Generationen-Wohnen oder bei der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund.

Die Baugenossenschaft Viernheim mit ihren rund 1860 Wohneinheiten steht, wie übrigens auch andere Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften, vor der besonderen Herausforderung der Anpassung an den demografischen Wandel. Dies sind gravierende Herausforderungen, da deren Bewältigung doch erhebliche Anpassungen unserer Wohnungsbestände abverlangt. Die Dimensionen dieser Herausforderungen sind enorm, schließlich greifen diese sowohl in die Notwendigkeit der Anpassung des Wohnungsbestandes als auch in das Zusammenwirken und Zusammenleben der Genossenschaftsmitglieder.

Die Baugenossenschaft Viernheim kann diese Herausforderungen allerdings auch mit einem gehörigen Schuss von Selbstbewusstsein und Optimismus angehen. Ein 90-jähriges Jubiläum zeigt schließlich, dass stark wechselnde Herausforderungen in der Vergangenheit erfolgreich bewältigt werden konnten.

Eine Genossenschaft lebt insbesondere vom ehrenamtlichen Engagement. Dies kann sehr aufwendig sein. Vor diesem Hintergrund gilt mein besonderer Dank im Rahmen des 90-jährigen Jubiläums denjenigen, die in der Vergangenheit und auch heute noch ihr ehrenamtliches Engagement in die Baugenossenschaft Viernheim einbringen.

In diesem Sinne wünsche ich allen - dem Vorstand, den Mitgliedern des Aufsichtsrats, den Mitarbeitern, den Mitgliedern der Genossenschaft - weiterhin eine glückliche Hand!

Dr. Rudolf Ridinger
Vorstandssprecher
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
(VdW südwest), Frankfurt a.M.

Rückblick: 1920 bis 1933

Wohnungsprobleme gab es schon immer. Am meisten spürbar waren sie in Zeiten besonderer Not, wie sie zum Beispiel in den Jahren nach einem Kriege- und umso nachhaltiger wenn dieser verloren ging - anzutreffen ist. Not aber macht erfinderisch und so wurde 1920 die Idee zu einer Initiative entwickelt, die wir heute die Gründung der Baugenossenschaft Viernheim nennen. Für die Gründungsmitglieder war im Jahre 1920 der eben erst zu Ende gegangene Erste Weltkrieg mit seinen schlimmen Folgen der Anlass, in gemeinsamer Anstrengung vieler einzelner unter dem Dach einer Genossenschaft für Wohnraum zu sorgen. Um Ungerechtigkeiten und Benachteiligungen des Einzelnen zu vermeiden, schritt man zur Gründung einer Baugenossenschaft auf gemeinnütziger Grundlage. Damit konnten auch die Verhältnisse der einzelnen Genossen besser berücksichtigt werden.

Die Bemühungen um die Gründung einer Baugenossenschaft führten nicht sofort zu einem positiven Ergebnis. Die Versammlung im „Schwarzen Peter" kam zu keinem Beschluss. Nach verschiedenen Besprechungen berief der Architekt Michael Kühlwein für den 5. September 1920 eine öffentliche Versammlung in den „Fürst Alexander" ein. Hier wurde die Gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH., Viernheim, geboren.

Mit Lorenz Berberich als Vorstandsvorsitzendem, Architekt Michael Kühlwein als Geschäftsführer und Johannes Engel als Rechner startete das junge Unternehmen Baugenossenschaft in eine ungewisse Zukunft. 101 Gründungsmitglieder und acht Aufsichtsräte unter Vorsitz des Ratsschreibers Alter wurden notiert. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 7. November 1920.

Schon am Tage der Gründungsversammlung trugen sich 76 Bauinteressenten in die Mitgliederliste ein. Die in den Vorverhandlungen aufgestellten und den örtlichen Verhältnissen so weit als möglich angepassten Grundsätze wurden von der Gründungsversammlung gutgeheißen und in der später beschlossenen Satzung festgelegt.
Zum Bauen aber brauchte man Geld und wollte man die Hilfe der Baugenossenschaft in Anspruch nehmen, brauchte der Bauherr gleich 2000 Reichsmark mehr, nämlich die Summe, die zum Erwerb der Mitgliedschaft und eines Geschäftsanteils erforderlich war.

Aus den zarten Anfängen 1920 entwickelte sich im Laufe der Jahre eine verstärkte Bautätigkeit der jungen Baugenossenschaft Viernheim, bis 1932 waren rund 300 Wohnungen entstanden.

Konjunkturaufschwung ab 1926

42 Wohnungen wurden in den ersten 3 Jahren nach der Gründung gebaut. Folglich musste bei über 100 Interessenten eine Auswahl getroffen werden, das Los entschied darüber, wer den Zuschlag für das Grundstück erhielt.

Die Währungsumstellung 1923 auf Goldmark brachte nicht den erhofften Aufschwung. Die Wohnungsnot wurde größer, ebenso die Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Baumaterialien. Die Bauwilligen kümmerten sich selbst um die Herstellung von Schlackensteinen und anderen Bauteilen.

So wuchsen die meist mit einer Einliegerwohnung ausgestatteten Häuser in den Himmel. Mit Hilfe der Genossenschaft wurden die von dem Verein „Selbsthilfe" begonnenen Wohnhäuser fertig gestellt. Auch der „Verein zur Förderung des Wohnungsbaus" kam über eine Anfangbegeisterung nicht hinaus.

Die Jahre 1926 bis 1930 brachten eine bessere Konjunktur und damit eine verstärkte Bautätigkeit. 104 Eigenheime konnten in dieser Zeit errichtet werden. Doch die Schatten der Weltwirtschaftskrise hatten Viernheim schon erreicht und es ging wie mit dem Beschäftigungsstand, so auch mit der Baukonjunktur, in den Keller.

Zwölf Jahre hatte bis dahin die Genossenschaft bestanden. 150 Eigenheime mit rund 300 Wohnungen wurden durch sie während dieser Zeit errichtet. Die Genossenschaft hatte die Bewährungsprobe bestanden und galt fortan als Instrument zur Erfüllung der Bauwünsche derjenigen, die der besonderen Hilfe bedurften, auch wenn sie nur darin bestehen sollte, den Bauherrn zu bestärken, mit seinem Bauvorhaben zu beginnen.

„Hilfe zur Selbsthilfe“

Rolf Sax, Harald Weik, Reinhard Hölscher
Vorstand der Baugenossenschaft Viernheim

Sehr geehrte Mitglieder,

als sich unsere damaligen Gründer vor 90 Jahren zusammen fanden, um eine Genossenschaft zu errichten, war es das Anliegen der Urväter der Baugenossenschaft Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen und damit der Wohnungsnot in Viernheim entgegenzutreten.
Hilfe zur Selbsthilfe, dies ist der Ursprungsgedanke einer Genossenschaft, der auch die damaligen Pioniere antrieb.

Nach verschiedenen Besprechungen im kleinen Kreise berief der Architekt Michael Kühlwein eine öffentliche Versammlung ein, um die „Gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH Viernheim“ ins Leben zu rufen. Am Besprechungstage trugen sich bereits 76 Baufreunde in das Mitgliederverzeichnis ein, das Gründungsjahr endete sogar mit 101 Mitgliedern. Der erste Vorstand setzte sich seinerzeit aus

dem Stadtbaumeister Lorenz Berberich als Vorsitzenden
dem Architekten Michael Kühlwein als Geschäftsführer
Herrn Georg August Adler als Schriftführer und
dem Rechtskonsulent Johannes Engel als Rechner

zusammen.

Diese Initiatoren und weitere Akteure waren sich im Rahmen ihrer seinerzeitigen Initiative sicher nicht bewusst, welch große Bedeutung die damals allgemein „Gemeinnützige“ genannte Baugenossenschaft im Laufe ihrer Geschichte für Viernheim und deren Bürger einnehmen würde.
In den vergangenen 90 Jahren hat sich die Baugenossenschaft Viernheim über verschiedene Generationen von Mitgliedern, Vertretern, Aufsichtsräten, Vorständen und Mitarbeitern zu einem wesentlichen Stützpfeiler für urbanes Wohnen in Viernheim entwickelt.

Sie werden sich fragen – was bedeutet dies denn konkret? Gerne möchten wir Ihnen hierzu einige Beispiele aufzählen:
Rund 1860 Wohnungen, davon eine sehr große Anzahl im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet, sichern heute das bezahlbare Dach über dem Kopf von fast 4000 Einwohnern unserer Stadt. Und uns allen ist es sicher bewusst, dass der feste Wohnsitz eine wesentliche Lebensgrundlage für die Familie, den Beruf, das soziale Leben und Wirken bildet.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Über die Hälfte der Zeit verbringen die Bundesbürger in der Wohnung, und sie geben für das Wohnen mehr Geld aus als für jeden anderen Lebensbereich. Über 126.000 Quadratmeter Wohnfläche, das ist der Wohnraum, den unsere Baugenossenschaft zur Deckung eines der wichtigsten menschlichen Grundbedürfnisse, für ihre über 3.100 Mitglieder bewirtschaftet.

Noch deutlicher wird die Bedeutung der Baugenossenschaft für unsere Heimatstadt Viernheim, wenn man die Relationen betrachtet. Fast jeder zehnte Mitbürger Viernheims unterhält eine Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft Viernheim eG, etwa jeder achte Viernheimer wohnt in einer Wohnung unserer Genossenschaft.

Neben der Schaffung und Unterhaltung von Wohnraum erfährt unsere Stadt auch erhebliche Mehrwerte durch das Wirken der Baugenossenschaft. In der Wohnungswirtschaft spricht man in diesem Zusammenhang auch von der so genannten Stadtrendite des Wohnungsunternehmens:
Jährlich nimmt unsere Baugenossenschaft einen zweistelligen Millionenbetrag an Umsatzerlösen ein und bringt diesen wieder in den Wirtschaftskreislauf ein. Der Löwenanteil der Ausgaben und Investitionen verteilt sich auf Geschäftspartner der Baugenossenschaft, welche mehrheitlich ihren Unternehmenssitz am Standort Viernheim und in der Rhein-Neckar-Region unterhalten.

Die Baugenossenschaft Viernheim ist damit ein sehr wichtiger und verlässlicher Partner für viele mittelständische Unternehmen in unserer Stadt. Dies hat sich insbesondere auch in den vergangenen Jahren, den schwierigen Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise bestätigt. Sind in der Rezession weltweit und über alle Branchen hinweg Aufträge weggebrochen und Unternehmen an den Rand der Existenz geraten, hat sich unsere Baugenossenschaft als starker Fels in der Brandung gezeigt und das Investitionsvolumen konstant gehalten.
Gerade unsere Zusammenarbeit mit kleineren, regional agierenden Unternehmen sichert auf diese Weise eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in Viernheim.

Auch der indirekte Nutzen für unsere Heimatstadt darf an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben. Nennen wir zum Beispiel die sicher namhafte Geschäftsbeziehung zu den hiesigen Stadtwerken und auch das erhebliche Steueraufkommen zu Gunsten der Stadt Viernheim. Die Baugenossenschaft leistet auch hier einen Beitrag für die Vorzüge, welche die Kommune für die Bürger in Viernheim vorhält.

Viernheim wurde 1994 vom Hessischen Umweltministerium der Titel Brundtlandstadt verliehen. Der Gebäudebestand der Baugenossenschaft in Viernheim wurde in den vergangenen Jahren und wird auch in den kommenden Jahren mit zeitgemäßen energetischen Konzepten überarbeitet. Schon heute können wir mit Stolz einen beachtlichen Durchschnittswert zum Endenergiebedarf unseres Häuserbestandes ermitteln.

Der durchschnittliche Endenergiebedarf unserer Häuser liegt bei rund 86 kWh (m²a). Im Vergleich der Bewertungsskala der Energieausweise liegen wir damit deutlich unterhalb durchschnittlich ausgestatteter oder nicht modernisierter Wohngebäude mit Bedarfskennzahlen von 250 kWh (m²a) und mehr. Neben der Einsparung von Energiekosten für unsere Mieter tragen wir damit auch namhaft zum effektiven Klimaschutz durch Vermeidung von CO_2 und damit auch zur besseren Wohnqualität in unserer Stadt bei.
Vor 90 Jahren wurde im wahrsten Sinne des Wortes der erste Grundstein für eine wichtige Säule des Lebens in Viernheim und die Entwicklung unserer Heimatstadt gelegt. Der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Belegschaft der Baugenossenschaft sind sich der Verantwortung bewusst, die wir von den Gründern und Vorgängern übernommen haben. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass wir unserer bedeutungsvollen Aufgabenstellung im Sinne unserer und auch späterer Generationen gerecht werden. Sich den Herausforderungen der Zukunft zu stellen, um unseren Mitglieder auch in der Zukunft ein ordentliches Dach über dem Kopf bieten zu können, das ist unser Anspruch.

In diesem Sinne freuen wir uns in diesem Jahr mit Ihnen zusammen das 90 jährige Jubiläum der Baugenossenschaft Viernheim eG feiern zu dürfen.

Der Vorstand
Reinhard Hölscher *Rolf Sax* *Harald Weik*

„Wer niemals anfängt, bringt niemals etwas zu Stande."

(Deutsches Sprichwort)

Matthias Wilkes
Landrat Kreis Bergstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Baugenossenschaft Viernheim eG hat wortwörtlich etwas zu Stande gebracht, denn sie hat einen Grundstein gesetzt und kann auf 90 Jahre erfolgreiche Wohnungsversorgung zurückblicken.

Ich spreche hiermit den Vorstands- und Aufsichtsratsvorsitzenden sowie allen weiteren Mitgliedern meine herzlichsten Glückwünsche aus und verbinde damit meinen Dank und Anerkennung für die bisherige Leistung.

In einer Wachstumsregion wie unser Kreis Bergstraße haben die Baugenossenschaften einen hohen Stellenwert. Hier setzt sich die Baugenossenschaft Viernheim eG seit den ersten Zusammenkünften im Gründungsjahr 1920 für eine soziale und sichere Vermittlung von Wohnungen ein.
Es kommt dabei als Tätigkeitsfeld nicht nur die Schaffung und Vermittlung von Wohnungen zum Tragen, sondern auch die Instandsetzung und die ökologischen Aspekte, wie Modernisierung und Energieeinsparung.

In diesem Sinne wünsche ich der Jubiläumsveranstaltung einen guten Verlauf und für die Zukunft weiterhin viel Erfolg bei der Verwirklichung des genossenschaftlichen Ziels.

Ihr Landrat
Matthias Wilkes

Rückblick: 1933 bis 1945

Das Jahr 1933 ist als Jahr der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten in die deutsche Geschichte eingegangen. Auch die Baugenossenschaft bekam die Auswüchse dieser Macht zu spüren, denn die Gesinnung derer, die die Genossenschaft darstellten, stimmte nicht mit den Zielen der auf den Schild gehobenen Arbeiterpartei überein. Im Rahmen der Gleichschaltung wurden Vorstand und Aufsichtsrat abgelöst und im Sinne der Erneuerung ersetzt.

Aber gebaut wurde nicht. Vielmehr konzentrierte sich die öffentliche Hand auf das Durchstöbern der Bücher der Genossenschaft mit dem Ziel, Fehler und Unterschlagungen aufzudecken. Dieses Ziel wurde natürlich nicht erreicht. Auch die einberufene Generalversammlung war von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und erteilte einstimmig Entlastung, auf Antrag des Ortsgruppenleiters.

Ratsschreiber Martin Alter, aufgrund seiner Verdienste in Gemeinde und Genossenschaft im Aufsichtsrat verblieben, bemühte sich für die Genossenschaft um Anerkennung als Siedlungsträger, was schließlich auch gelang. Zusammen mit Lorenz Berberich, inzwischen rehabilitiert, konnten die ersten genossenschaftlichen Siedlerstellen gebaut und den Bewerbern übergeben werden. Auf diese Weise entstanden in den Jahren 1938 bis 1940 insgesamt 30 Siedlungshäuser, vornehmlich in der Kettelerstraße, Kriemhildstraße und Kreuzstraße.

Was dann folgte war der Ausbruch des Krieges, der jegliche Wohnungsbautätigkeit lahm legte und der die Ursache dafür war, dass die schreckliche Wohnungsnot nur ein Teil des gesamten Elendes darstellte, bei dem die Bevölkerung 1945 angelangte.

Rückblick: 1945 bis 1960

Was im Jahre 1920 richtig war, erwies sich bei Ende des Zweiten Weltkrieges mit den katastrophalen Folgen gerade im Bereich der Wohnungsversorgung als besonders angebracht und vorteilhaft. Hätte die Baugenossenschaft nicht bereits bestanden, sie hätte in den Nachkriegsjahren des Zweiten Weltkrieges gegründet werden müssen - wie es im ganzen Lande und an vielen Orten zu dieser Zeit auch praktiziert wurde.
Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Viernheim eGmbH war zum Zeitpunkt der Währungsreform 1948 existent und konnte im Zuge des beginnenden wirtschaftlichen Aufschwunges und dem damit einhergehenden Wohnungsbau sofort wieder aktiv werden. Für die leistungsbereite Genossenschaft als Organisation fanden sich Genossenschaftsmitglieder, die in Vorstand und Aufsichtsrat aktiv waren und unter Ausnutzung der politischen Vorgaben - Förderung des sozialen Wohnungsbaues -zielstrebig begannen.

Weichen für eine bessere Zukunft

Einer außerordentlichen Generalversammlung im Jahre 1947 im „Fürst Alexander" war es vorbehalten, die Weichen für die Fahrt in eine bessere Zukunft zu stellen. Lothar Berberich wurde wieder zum ehrenamtlichen Vorstandsvorsitzenden gewählt, und Peter Josef Müller übernahm ab sofort und für viele Jahre den Vorsitz des Aufsichtsrates.

Ein Jahr später schaffte die Währungsreform wieder klare Verhältnisse auf dem Geldmarkt. Mit der Fortführung der Bautätigkeit sah sich die Genossenschaft vor eine neue Aufgabe gestellt. Der herrschenden Wohnungsnot war mit der Erstellung von Eigenheimen allein nicht beizukommen. Bund, Länder und Gemeinden taten das ihre, den Mietwohnungsbau zu fördern und neue Wege im sozialen Wohnungsbau zu gehen. In allen Regionen entstanden die ersten Sozialwohnungen der Nachkriegszeit, in den Großstädten, auf dem Lande und in Viernheim.

Jakob Beikert wurde 1949 in den Vorstand der Baugenossenschaft gewählt und sollte die Geschichte der bg maßgeblich mitgestalten.

Nach dem Krieg enstanden am Kleegarten die ersten Wohnhäuser, die die notdürftig errichteten Baracken ersetzten.

Der für die Genossenschaft neue Weg wurde mit einem neuen Mann beschritten: Jakob Beikert. 1949 in den Vorstand gewählt, setzte er alle Hebel in Bewegung, den sozialen Wohnungsbau voran zu treiben. Mit seiner Berufung zum geschäftsführenden Vorstandsvorsitzenden begann ein neuer Abschnitt in der Entwicklung der Baugenossenschaft: die Errichtung eines Geschäftsbetriebs, die Erstellung von Sozialwohnungen und die Übernahme dieser Mietwohnungen in das Geschäftsvermögen.

425 Sozialwohnungen in acht Jahren

1952 wurde das erste Miethaus bezogen. Ihm folgten in rascher Reihenfolge weitere Neubezüge. Nach acht Jahren waren insgesamt 425 Sozialwohnungen erstellt.

Aber auch der Bau von Eigenheimen, meist in der Form von Baubetreuung, bei der die Genossenschaft die Grundstücke zur Verfügung stellte, florierte. 179 Wohnungen wurden bis 1960 geschaffen. Neben der baulichen Betreuung übernahm die Genossenschaft auch die Beschaffung der Finanzierungsmittel und war vor allem bei der Beschaffung der öffentlichen Förderungsmittel behilflich.

Der Weg geht steil nach oben

Mit wachsendem Wohnungsbestand und Mitgliederzahlen nahm auch das Interesse an Eigentumswohnungen zu. Zum Ende der 50er Jahre konnten 77 Eigentumswohnungen geplant, gebaut und verkauft werden. Die Bau- und Verwaltungsleistung war vielseitig geworden. Sämtliche in der Wohnungswirtschaft vorkommenden Leistungen konnten den Mitgliedern angeboten werden: Bauerstellung von Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen, technische und wirtschaftliche Baubetreuung, Wohnungsverwaltung und Verwaltung von Hausbesitz Dritter.

Die eigentliche Expansion des Unternehmens erfolgte jedoch in den kommenden zwei Jahrzehnten. Die Kurven der Bauleistungen, des Wohnungsbestandes, der Mitgliederzahlen und Bilanzsumme gingen steil nach oben.

Nicht zuletzt durch den tatkräftigen Antrieb des Motors aller Unternehmungen, Jakob Beikert, unterstützt und gefördert durch Initiativen des Bürgermeisters der Stadt Viernheim, Hans Mandel, und des Landtagsabgeordneten Erwin Bugert, durch die erhebliche Landesmittel für den sozialen Wohnungsbau kanalisiert wurden.

Auszüge aus dem Gästebuch der Wohnungsausstellung 1955

Die Durchführung der Ausstellung war ein recht glücklicher Gedanke. Sie hat gezeigt, daß im sozialen Wohnungsbau wirkliche schöne Wohnungen geschaffen werden.

Wir freuen uns über die fortschrittliche Innen- und Außenarchitektur der Bauten der Viernheimer Baugenossenschaft.

25. 4. 1955

Jadotte Reinfelder
Peter Bernhold

Die Ausstellung hat uns viele Anregungen gegeben wie wir unser Heim noch schöner und vollendeter gestalten können. Wir wissen also wie wir dem Eigenheim den letzten Schliff geben können
Vielen Dank
Viernheim, d.
26. IV. 55

Ich bin tief beeindruckt von der praktischen Anordnung der Wohnungen in dem vorzüglichen Geschäft der Ausstellerfirmen.

Für diejenigen Käufluftigen die glauben in Mannheim oder sonstwo kaufen zu müssen ist diese Ausstellung ein schlagender Beweis wie leistungsfähig Viernheimer Geschäfte sind.

Großer Zuspruch bei der Aufbaufeier 1971.

Rückblick: 1960 bis 1979

Die hastigen Zeiten erfasste auch die Genossenschaft. Wohnungssuchende und Bauwillige bedrängten nach wie vor zuständige Stellen und Ämter. Die Genossenschaft tat das ihre.

Mit Hilfe der Stadt wurden geeignete Grundstücke sondiert, erschlossen und dem Wohnungsunternehmen übertragen. Dieses wiederum sorgte für die Baureife, erstellte die Planung und gab dem Viernheimer Handwerk Auftrag und Arbeit. Der Schwerpunkt der Bauleistung konzentrierte sich auf den Mietwohnungsbau. Häuser im Geschosswohnungsbau, Hausgruppen, ganze Straßenzüge mit dem typischen Merkmal vorbildlicher Außenanlagen entstanden und als Ergebnis hervorragender Koordinierung von Staat, Gemeinde und Genossenschaft die Weststadt Viemheims. 1969 war die 1000. Mietwohnung bezugsfertig erstellt, 1976 die 1500. - alle belegt mit zufriedenen Mietern im Dauernutzungsrecht.

Genossenschaft erstellt Eigenheime

Auch der Bau von Eigentumsmaßnahmen hielt Schritt mit der Expansion. An bevorzugten Randlagen entstanden Eigentumswohnungen und Eigenheime. Die Viernheimer Oststadt, die Neubaugebiete „In der Leimenkaute" und „In den Strieten" sind vornehmlich Gegenden, in denen Eigentumsmaßnahmen durch die Genossenschaft erstellt wurden.
Eine Besonderheit in der Vielfalt der Bauvorhaben stellt der „Ratskellerneubau" dar. Als attraktives Wohn- und Geschäftshaus an exponierter Stelle, waren mit ihm gleich eine Vielzahl baulicher Probleme zu lösen, nämlich die Unterbringung von Ladengeschäften, einer Gaststätte, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen in der Form von Sozialwohnungen für ältere Menschen, alles unter einem Dach.

Die Genossenschaft Viernheim, als größtes Wohnungsunternehmen im südhessischen Raum, erstellte Mietshäuser in Fürth, Gras-Ellenbach, Groß-Rohrheim und außerdem in Kröckelbach das Feriendorf des Verein „Feriendorf im Odenwald e. V." mit 25 Ferienwohnungen.

Die Mitglieder wurden mehr und hatten bereits 1963 den Stand von 1500 erreicht. Damit war die Voraussetzung zur Bildung einer Vertreterversammlung geschaffen, die 1973 mit 2500 Mitgliedern eingeführt wurde. Je 50 Mitglieder wählten zur Vertretung ihrer Interessen je einen Genossenschaftsvertreter. Damit waren bei künftigen Jahreshauptversammlungen gleichviel mehr Mitglieder repräsentiert.
Auch der Geschäftsbetrieb musste zwangsläufig erweitert werden. 1965 wurde der Umzug des Geschäftsbetriebes in das neu errichtete Bürogebäude Mozartstraße 15 vorgenommen. Zuvor war die Verwaltung in zwei Genossenschaftwohnungen des Hauses Jägerstraße 18 untergebracht. Das neue Bürogebäude konnte die inzwischen auf 27 Mitarbeiter angewachsene Belegschaft problemlos aufnehmen.

Kinderfest beim Hessentag

Die Baugenossenschaft beteiligte sich natürlich auch am größten gesellschaftlichen Ereignis der 60er-Jahre. 1968 beim Hessentag in Viernheim hatte die bg schon die Zukunft im Blick. Auf dem TSV-Gelände wurde nämlich ein großes Kinderfest veranstaltet. Über 2500 Kinder tummelten sich auf dem Sportplatz bei Eierlaufen, Sackhüpfen, Klettern, und im 60-Meter-Lauf. Höhepunkt des Nachmittags: ein Luftballonwettbwerb. Über 4000 Luftballons stiegen in die Luft und brachten Grüße aus Viernheim und von der Baugenossenschaft nach ganz Deutschland.

Die Baugenossenschaft Viernheim eG im Jahr **2010**

Vorstandsassistentin: Petra Borgwardt

Vorstand: Reinhard Hölscher, Harald Weik, Rolf Sax (von links)

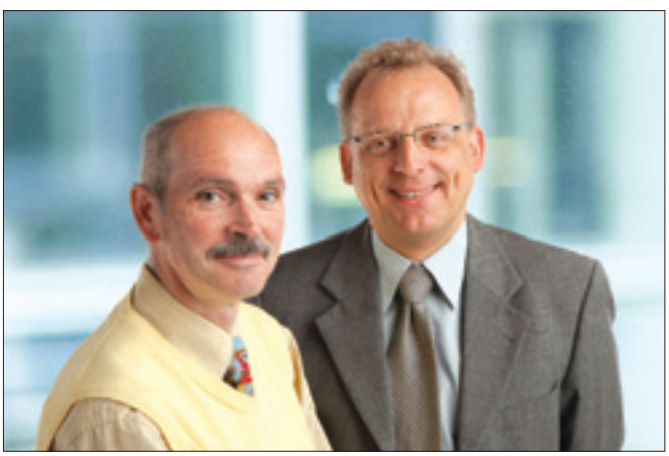
Aufsichtsrat: Rolf Bleiholder, Klaus Quarz, Dr. Ralph Franke, Walter Wohlfart, Eberhard Beikert, Bernhard Selbert (von links)

Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

Regiebetrieb:
Helmut Wohlfart,
Jürgen Döring,
Wolfgang Riedel,
Bernd Ranft
(von links)

Abteilung Vermietung und WEG:
Sven Tyranski,
Gabriele Janzen,
Marco Kaufmann
(hinten, von links),
Birgit Wanwitz,
Cilly Gärtner,
Christa Jäger
(vorne, von links)

Abteilung Buchhaltung: Hilde Benbow, Marlene Dankowski, Ursula Scheler (von links)



Abteilung Technik und Instandhaltung: Uwe Stirmann (links), Stefan Huber (rechts)

Abteilung Service: Ingeborg Capraro (links), Ute Gärtner (rechts)

„Vom Sozialen Wohnungsbau über Bauherrengemeinschaft und Bauträgerschaft bis zum heutigen Wohnungsbau und Verwaltung“

Das aktuelle Interview mit den Vorstandsmitgliedern Harald Weik und Rolf Sax

90 Jahre Baugenossenschaft Viernheim – was fällt Ihnen ganz spontan dazu ein?

Rolf Sax: „90 Jahre Tradition und Vielfalt.“
Harald Weik: „90 Jahre gutes sicheres Wohnen.“

Sie stehen erst seit kurzem in der Verantwortung der Baugenossenschaft, sind seit 2008 im Vorstand. Wie kennen und bewerten Sie die Geschichte der bg?

Rolf Sax: „Ich bin in einem bg-Haus aufgewachsen, meine Eltern leben heute noch in diesem Haus. Daher kenne ich die bg und deren Geschichte aus Sicht der Mieter und auch aus Sicht des Vorstandes. Für mich ist deshalb ein starker Wandel deutlich erkennbar.“

Harald Weik: „Die bg ist eine soziale Gemeinschaft, die gegenseitige Unterstützung war früher allerdings viel ausgeprägter. Der gesellschaftliche Wandel hat dazu geführt, dass sich dieses Gefühl zurück entwickelt hat.“

Rolf Sax: „Genau, so etwas wie gemeinsame Feiern der Hausgemeinschaft finden kaum noch statt. Die Geschichte ist meines Erachtens in Epochen einzuteilen: Gründung – Ausweitung wegen Wohnungsnot in den 50er-/60er-Jahren – Erneuerung/ Modernisierung/ Veränderung. Jede Epoche hatte und hat ihre Herausforderungen, denen man sich stellen musste. Wir haben heute andere Anforderungen als noch vor Jahren oder Jahrzehnten, beispielsweise stark veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen zur Energieeffizienz.“

Harald Weik: „Wir haben durch unsere Sanierungsmaßnahmen ein hohes Niveau erreicht“

Harald Weik: „Wir wollen fortführen, was unsere Vorgänger angefangen haben – auch im schnellen Wandel der Zeit.“

Rolf Sax: „Unser Häuserbestand kann sich sehen lassen“.

Wo steht die bg im Jahre 2010?

Rolf Sax: „Zuerst einmal sind wir wirtschaftlich stabil aufgestellt und deshalb gut gerüstet für anstehende Aufgaben. Unser Häuserbestand hat durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein Niveau erreicht, das heutigen Anforderungen genügt. Als Unternehmen haben wir eine soziale Verantwortung und nehmen in Viernheim eine nicht unerhebliche Stellung ein. Immerhin wohnt mindestens jeder achte Viernheimer bei der bg.“

Harald Weik: „Wir haben für unsere Maßnahmen oder für die zuverlässige und schnelle Durchführung von Reparaturen viel Lob bekommen. Wir haben mit unseren Gebäuden das Stadtbild nachhaltig verändert.“

Rolf Sax: „Stimmt, der Häuserbestand unserer bg kann sich sehen lassen – optisch und technisch.“

Harald Weik: „Wir werden auch heute noch oft als ein städtisches Unternehmen wahrgenommen. Das ist nicht der Fall. Die Stadt Viernheim hat bei uns als Mitglied die gleichen Rechte und Pflichten wie alle anderen Mitglieder der Genossenschaft auch. Allerdings hat die Stadt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus eine hohe Anzahl an Belegungsrechten in unserem Wohnungsbestand.“

Rolf Sax: „Diese Zusammenarbeit klappt bestens, genauso wie mit den Stadtwerken als Versorgungsunternehmen. Aber wir sehen, dass wir in der Öffentlichkeit noch stärker herausstellen müssen, wer wir sind, für was wir stehen und was wir tun."

Dann klären Sie doch gleich einmal auf: Was sind die aktuellen Projekte und Aktionen der bg?

Harald Weik: „Die Planungen laufen für das Gebiet Kirschenstraße/Am Kleegarten/Am Stockfeld und des Areal in der Franz-Schubert-Straße. Hier sind Neubauten im Passivhaus-Standard geplant, das gibt gleich ein anderes Erscheinungsbild als die typischen Gebäude aus den 60er-Jahren. Bei den bestehenden Gebäuden ist die Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV) unser weiteres Beschäftigungsfeld."

Rolf Sax: „Bei der Entwicklung der Neubauten berücksichtigen wir unter anderem die Barrierearmut bzw- -freiheit, da wir wollen, dass unsere Mieter lange in den Häusern wohnen können."

Harald Weik: „Die Idee, Fahrstühle oder Rampen oder Treppenlifte an bestehenden Häusern zu installieren, sind natürlich schon lange da. Wir prüfen jeweils die Umsetzbarkeit in den Gebäuden. Rund 130 Wohnungen haben wir zuletzt durch neue Fahrstuhlanlagen angeschlossen und dort den barrierefreien Wohnungszugang geschaffen."

Rolf Sax: „Rampen an Hauszugängen wurden ebenso schon gebaut. Bei Neubauten soll das immer möglich sein, die Machbarkeit wird bei jeder Maßnahme geprüft und berücksichtigt. Neben dem Bau- und Wohnungssektor haben wir auch soziale Aufgaben. Wir arbeiten mit der Neuen Wohnraumhilfe zusammen, stehen im Gespräch mit dem Verein „Wohnen 60 plus" und unterstützen Projekte wie PFIVV."

Harald Weik: „130 Wohnungen sind durch neue Fahrstuhlanlangen angeschlossen. "

Und was kann man von der bg in Zukunft erwarten? Welche Ziele haben Sie?

Rolf Sax: „Wir arbeiten sehr gut mit anderen Viernheimer Organisationen zusammen."

Harald Weik: „Die Passivhausbauweise ist unsere Herausforderung für die Zukunft, nachdem wir den KfW-Energiestandard schon seit Jahren umsetzen."

Rolf Sax: „Wir wollen eben auch die Folgekosten für unsere Mitglieder gering halten, zum Beispiel was die Heizkosten angeht, und wagen uns deshalb an das Passivhaus."

Harald Weik: „Fernwärme statt Öl, Geothermie, kontrollierte Wohnraumbelüftung, Wärmerückgewinnung – das sind die energieeffizienten Haustechniken der Zukunft. Photovoltaikanlagen betreiben wir in Kooperation mit der Initiative „Sonnen-Schein" der Stadtwerke. Wir stellen die Dächer für die Anlagen zur Verfügung und unterstützen diese Aktion gerne."

Rolf Sax: „Wenn das Passivhaus angenommen wird, kann man sich vielleicht in der Zukunft sogar für ein Plus-Energie-Haus begeistern..."

Harald Weik: „Aber wir haben dabei immer die finanzielle Machbarkeit im Blick. Wir müssen an die Gemeinschaft denken und die Betriebskosten gering halten."

Zu guter Letzt. Was liegt Ihnen besonders am Herzen?

Rolf Sax: „Wir wollen einen Beitrag für Viernheim und dessen Bewohner leisten und es schaffen, die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft in Einklang mit der sozialen Verantwortung des Unternehmens zu bringen.
Und es ist uns wichtig, so gut mit Viernheimer Organisationen und Institutionen zusammenzuarbeiten. Mit der Stadtverwaltung, den Stadtwerken oder beispielsweise der Feuerwehr - die unseren Mitgliedern bei Überschwemmungen auch Keller leer pumpt... Dafür an dieser Stelle vielen Dank!"

Harald Weik: „Die Mitglieder sollen stolz sein, bei der bg zu wohnen!"

Durch die Aufstockung des Daches konnten in der Beethovenstraße neue Wohnungen geschaffen werden.

Neubaumaßnahme dagegen in der Schwetzinger Straße: Drei Mehrfamilienhäuser wurden nebeneinander gebaut.

Rückblick: 1980 bis 1995

Nach wie vor hatte die Baugenossenschaft das Ziel, Wohnungen in jeder Rechts- und Nutzungsform für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Schwerpunkte im Feld der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft waren öffentlich geförderter Wohnungsbau für finanziell Minderbemittelte, die Errichtung von freifinanzierten Genossenschaftsmietwohnungen, die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zum Verkauf, technische und wirtschaftliche Baubetreuung für Neubauten, Modernisierungen und Sanierungen sowie die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Verwaltung von Wohnungen Dritter und die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Genossenschaftswohnungsbestandes.

Wegfall der Gemeinnützigkeit

Die Anfrage nach Sozialwohnungen stieg rasant an, als die Grenzen des Ostens geöffnet wurden. Der Bestand wurde aber zunächst nicht erweitert. Erst 1990 kam Bewegung in die Baugenossenschaft. Einen tiefen Einschnitt in die rechtlichen Grundlagen gab es durch den Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Der Staat überführte die vorher unter strengen gesetzlichen Auflagen agierenden Wohnungsunternehmen in die freie Marktwirtschaft und unterwarf sie der umfassenden Steuerpflicht.
Mit dem neuen Gesetz für Sozialwohnungen stieg die Nachfrage nach Wohnungen erneut. Um dem Bedarf für Wohnraum gerecht zu werden, ging die Baugenossenschaft den Ausbau und Umbau ihrer bestehenden Gebäude an. Wohnhäuser wurden um eine Etage aufgestockt, das Dachgeschoss wurde ausgebaut oder die Grundrisse verändert.

Schwerpunkt dieser Jahre sollten aber mit dem zunehmenden Wohnungsbestand die Renovierungsmaßnahmen sein. Die in die Jahre gekommenen Wohnungsobjekte wurden durch geeignete Maßnahmen in einen Zustand zeitgemäßen Wohnungsstandards versetzt – um auf Dauer vermietbar zu bleiben und auch in Zeiten eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes keine Leerstände wegen mangelhafter Ausstattung zu erfahren.

Aufsichtsratsvorsitzende

Alter, Martin	1920-1946
Müller, Peter Josef	1946-1965
Herbert, Georg	1965-1973
Winkenbach, Erwin	1973-1990
Hammel, Herbert	1990-1991
Schmidt, Heinrich	1991-2003
Kempf, Wolfgang	2003-2007
Quarz, Klaus	2007-heute

90 Jahre Baugenossenschaft Viernheim eG: Kinderfest

Rückblick: 1996 bis 2010

Pionierarbeit kurz vor der Jahrtausendwende. Zum ersten Mal wurde der Abriss eines Genossenschaftshauses geplant und durchgeführt, an dessen Stelle wurde ein Neubau errichtet. In der Bürgermeister-Reisenbach-Straße entstanden so sechs neue Wohnungen.

Auch beschäftigten sich der Vorstand und Aufsichtsrat zum ersten Mal mit der Barrierefreiheit in den Wohnungen. Aufgrund des zunehmenden durchschnittlichen Lebensalters der Genossenschaftsmitglieder stellte sich die Frage nach der Nutzbarkeit der bg-Wohnungen für ältere Menschen, neue Objekte wurden behindertengerecht geplant.

Arbeiten im Auftrag der Stadt Viernheim

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hatte sich merklich entspannt, die Baugenossenschaft hatte aber auch keine Leerstände zu beklagen. Wegen der veränderten Marktbedingungen fuhr die Baugenossenschaft das Bauträgergeschäft stark zurück. Die Eigentumstätigkeiten kamen fast vollständig zum Erliegen, die Konzentration auf das Kerngeschäft wurde forciert.

Für einen kleinen Zeitraum war die bg auch im Auftrag der Stadt Viernheim tätig. So plante die Technikabteilung die Aufbauten auf den Dächern der Rudolf-Harbig-Halle und der Waldsporthalle. Die Maßnahmen wurden auch selbst durchgeführt.

Im neuen Jahrtausend richtete sich das Augenmerk vornehmlich auf Instandhaltung und Modernisierung. Die meisten Wohneinheiten waren über 25 Jahre alt und demnach nicht mehr auf neuestem Stand. Energieeffiziente Maßnahmen wie Vollwärmeschutz wurden durchgeführt, die Haustechnik vollkommen modernisiert.

Neubaumaßnahmen wurde vorwiegend für den eigenen Bestand durchgeführt, im Neubaugebiet am Bannholzgraben entstanden neue

Das Bürogebäude der Baugenossenschaft in der Mozartstraße 15.

Die bg erreichtete im städitschen Neubaugebiet am Bannholzgraben mehrere Mehrfamilienhäuser.

Mehrfamilienhäuser. Auf bestehenden Grundstücken wurden Ersatzgebäude errichtet. So erhielt die Viernheimer Nordstadt durch die neuen Wohnhäuser ein neues Bild. Und dabei geht die Baugenossenschaft mit der Zeit: Häuser wurden im Energiestandard KfW 60 und KfW 40 errichtet. Zur Energieversorgung wurden Erdwärmepumpen eingebaut, auf fossile Brennstoffe verzichtet. Senkung des Energieverbrauchs und Reduktion des CO2-Ausstoßes und die Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV) hat sich die Baugenossenschaft im neuen Jahrtausend auf die Fahnen geschrieben.

Moderne Balkone

Den Mietern und Mitgliedern die größtmögliche Wohnqualität bieten – diesem Anspruch will die Baugenossenschaft gerecht werden. Sukzessive wurden zum Beispiel die alten Balkone durch moderne Leichtmetall-Konstruktionen ersetzt. Überdachte Mülltonnen- und Fahrradständer fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Eine hohe Nachfrage erlebte die Baugenossenschaft beim Bau der ersten barrierefreien Wohnungen im Jahr 2006. Die hohe Nachfrage zog eine Reihe weiterer Renovierungsmaßnahmen mit sich. Zuletzt wurden alle Fahrstuhlanlagen erneuert, nahezu alle diese Häuser sind nun ohne Hindernisse zu erreichen.

Höhepunkt für die Mitarbeiter der Baugenossenschaft war im Jahr 2007 die Renovierung und Aufstockung des Bürogebäudes in der Mozartstraße 15. Modern, zeitgemäß und dabei immer dem Genossenschaftsgedanken treu, so präsentiert sich die nunmehr 90-jährige Baugenossenschaft.

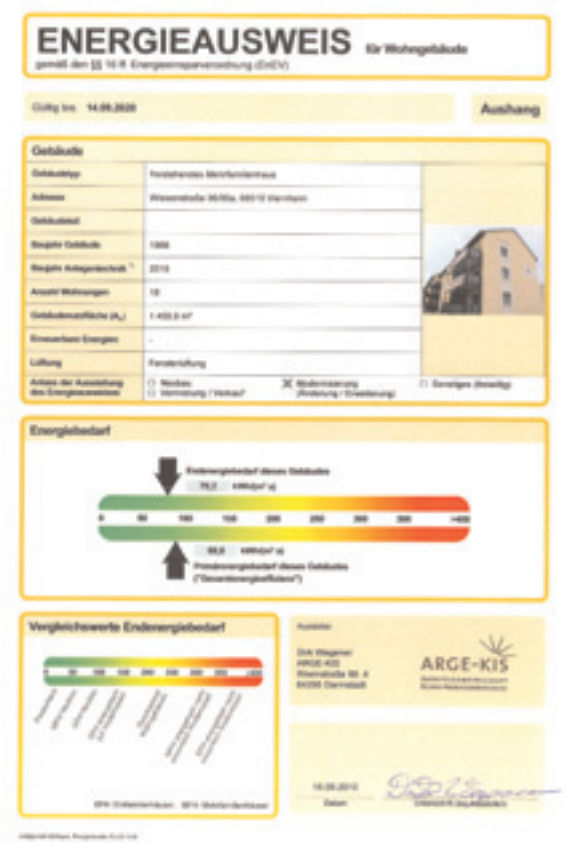
90 Jahre Baugenossenschaft Viernheim eG: Die etwas andere Perspektive...

Energieeffizenz, ein Anspruch der Baugenossenschaft Viernheim eG

Die dramatischen Klimaveränderungen erfordern ein Umdenken der Menschheit. Seit vielen Jahren wird auf Klimakonferenzen teils hitzig über die zwingend erforderlichen Maßnahmen debattiert, ja regelrecht gestritten.
Fakt ist es, dass zur Reduzierung der Umweltbelastungen jeder Mensch, jedes Land, jedes Unternehmen seinen Beitrag erbringen muss, um auch künftigen Generationen das Leben auf unserem Planeten zu ermöglichen. Infolge verschiedener definierter Klimaziele gibt es sich seit Jahren verschärfende Gesetzgebungen zur Reduzierung der Umweltbelastungen. Zuletzt ist die Energieeinsparverordnung 2009 mit klaren Auflagen zum Abbau von Emissionen in Kraft getreten, weitere Stufen werden in den kommenden Jahren folgen.

Doch nicht nur die Umweltbelastungen durch CO_2-Emissionen machen das Umdenken erforderlich. Begrenzte Rohstoffressourcen und damit einhergehende Kostenexplosionen für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie werden künftig Mieter, Vermieter und Hauseigentümer vor Herausforderungen stellen. Der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für die Haushaltsenergie spricht eine deutliche Sprache. Die Preissteigerung für Heizkosten zeigt mit 86 Prozent Preissteigerung in zehn Jahren dramatische Entwicklungen auf. Durch den steigenden Bedarf der begrenzt vorhandenen Rohstoffe ist hier in den kommenden Jahren und Jahrzehnten von weiteren sprunghaften Preisentwicklungen auszugehen.

Was bedeutet das für den Mieter und den Vermieter? Aus Sicht des Mieters ist zu befürchten, dass bei nicht energetisch optimierten Gebäuden eine Heizkostenentwicklung eintritt, welche die Gesamtmiete an die Grenzen der Zahlbarkeit bringt.
Spätestens mit dem Erreichen der Belastungsgrenze für die Mieter beginnt auch die wirtschaftliche Bedrohung für den Vermieter nicht modernisierter Häuser. Die Gesamtmiete erreicht eine nicht mehr steigerungsfähige Höhe, die Heizkosten steigen im Hinblick auf die Rohstoffpreisentwicklung jedoch weiter. Die Folge wird ein entstehender Druck auf die Kaltmiete sein, welche die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Immobilieneigentümers belastet und den Handlungsspielraum zur notwendigen Instandhaltung/Modernisierung einschränkt. Eine gefährliche Spirale für den Vermieter, welcher die Zeichen der Zeit nicht rechtzeitig erkannt hat!



Ein Energieausweis gibt den Energiebedarf eines Wohnhauses an. Je näher sich die beiden Pfeile im grünen Bereich befinden, desto sparsamer ist der Verbrauch.

Die Baugenossenschaft Viernheim hat sich die Aufgabe zur energetischen Optimierung des Häuserbestandes bereits seit einigen Jahren in die Prioritätenliste eingetragen und schon sehr umfangreiche Maßnahmen zur Reduzierung der Heizkosten umgesetzt. Vorgaben nach der EnEV–Energieeinsparverordnung haben hierbei nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Es ist das erklärte Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat, die Nachhaltigkeit des eigenen Gebäudebestandes für die Mitglieder und Bewohner unserer Häuser zu schaffen. Deutliche Unterschreitungen der gesetzlich definierten Grenzemissionswerte sind unser Anspruch.

Der durchschnittliche Endenergiebedarf unserer Häuser gemäß der erstellten Energieausweise, welche wir übrigens für alle unsere Häuser bereit halten, beläuft sich auf 86 kWh (m²a). Gegenüber dem durchschnittlichen Verbrauch nicht energetisch modernisierter Gebäude mit Verbrauchswerten von 250 kWh (m²a) und mehr bedeutet dies eine Endenergieeinsparung von über 65 Prozent zu Gunsten unserer Umwelt und zur Entlastung der Heizkostenbelastung unserer Mieter.

War zuletzt das Geothermieprojekt in der Kirschenstraße 110 / 112 ein Schritt in die richtige Richtung, beschäftigen wir uns nunmehr mit weiteren Stufen der Energieeffizenz. Unsere Planungen von Neubauten berücksichtigen Bauweisen, die dem Niedrigenergie- bzw. Passivhausstandard entsprechen. Künftig wird in diesen Häusern die Warmmiete die bisherige Betrachtung von Kaltmiete plus Heizkosten ablösen. Auch werden künftig in der Passivhausbauweise Heizungsanlagen in den Häusern keine maßgebliche Rolle mehr spielen. Die erhöhten Anforderungen an die Bauweise gehen zwar mit einem anfänglich erhöhten Mietpreis einher, dieser wird sich im Hinblick auf die Preisentwicklung der Heizrohstoffe jedoch sehr schnell zu einer positiven Vergleichsgröße zum Vorteil für unsere Mieter wandeln. Kostenvorteile und Umweltschutz – eine Win-Win-Situation für uns als Vermieter und unsere Mitglieder als Mieter.

90 Jahre Baugenossenschaft Viernheim eG: bunter Abend

Barrierefreiheit als Prinzip - für die Baugenossenschaft mehr als nur ein Leitsatz!

Bereits seit einigen Jahren berücksichtigt die Baugenossenschaft bei der Planung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. bei Neubauprojekten die Frage der barrierefreien bzw. barrierearmen Erreichbarkeit der Wohnungen.

Kernpunkte sind hier

- veränderte Fahrstuhlkonzepte ohne das Erfordernis der Treppenbewältigung
- die Schaffung ebenerdiger Hauszugänge bei Neubauten bzw. die Beseitigung der Podeste in Hauseingangsbereichen bzw. unnötiger Barrieren im Zuge von Umbaumaßnahmen
- der Neubau ebenerdig gelegener Wohnungen

Durch die diesbezüglich umfangreichen Aktivitäten der jüngeren Vergangenheit kann die Baugenossenschaft mittlerweile über 300 barrierefrei bzw. barrierearm erreichbare Wohnungen für ihre Mitglieder vorhalten.

Bezogen auf den Gesamtbestand unserer Liegenschaften entspricht dies einem Anteil von etwa 16 Prozent der bg-Wohnungen. Nach einer Studie des Bundesverbandes Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW) sind gerade einmal rund 1 Prozent der Wohnungen in Deutschland altersgerecht angepasst. Mit der in unserer Genossenschaft bereits vorhandenen Quote, welche wir in der Zukunft weiter konsequent verbessern wollen, können wir uns hier sehr deutlich von dem doch sehr unerfreulichen Bundesdurchschnitt abheben.

Im Rahmen unserer derzeitigen Planungen für verschiedene Neubauten in dem Gebiet Kirschenstraße/Am Kleegarten/Am Stockfeld und auch auf dem Areal in der Franz-Schubert-Straße sind ebenfalls eine hohe Anzahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen im Gesamtkonzept vorgesehen. In den neuen Häusern sollen ebenerdig gelegene Wohnungen ebenso integriert sein wie auch Fahrstühle zur barrierefreien Erreichbarkeit der oberen Etagen.

Fahrstuhlanlagen gehen mit entsprechend zusätzlichen Betriebskosten für die Wohnungsnutzer einher. Da unsere Vorstellungen jedoch auch jüngere Generationen berücksichtigen, welche noch nicht auf Fahrstuhlanlagen angewiesen sind, und sich auch die Kosten für Fahrstuhlanlagen sparen wollen, werden auch Häuser geplant, die zunächst ohne Fahrstühle ausgestattet sind. Unsere Zielsetzung ist ein langer Verbleib unserer Mieter in den Wohnungen. Wir werden daher in diesen neuen Häusern bereits bauliche Vorkehrungen für eine spätere Nachrüstung von Fahrstuhlanlagen treffen. Wenn der Bedarf in den Häusern entsteht, werden wir in der Lage sein, innerhalb von vier bis sechs Wochen, ohne größere Störung der Bewohner, Fahrstuhlanlagen einzubauen. Unkompliziert können dann auch die oberen Etagen dieser Häuser barrierefrei zugänglich gestaltet werden.

Lassen Sie uns in diesem Zusammenhang auch auf die in der Presse sehr präsenten seniorenbetreuten Wohnungen/Wohnanlagen und deren Angebotskonzepte eingehen. Als Baugenossenschaft haben wir den Auftrag die breite Nachfrage der Wohnungsinteressenten anzusprechen, so dass wir speziell fokussierte Konzepte für unser Unternehmen eher zurückhaltend betrachten.

Seniorenbetreuungskonzepte gehen oftmals mit Leistungen einher, die je nach Lebenssituation der Mieter in dem verpflichtenden Umfang gar nicht benötigt oder gewollt sind. In den Mietpaketen sind solche Angebote in der Regel eingepreist, so dass ohne tatsächlichen Bedarf Kosten für die Mieter entstehen. Es gibt die Möglichkeit, eine Vielzahl von Leistungen bei entsprechenden Dienstleistern individuell und bedarfsorientiert zu beauftragen. Zu nennen ist hier das stetig wachsende Angebot privater und institutioneller Pflegedienste.

Eine Komponente ist beispielsweise der Hausnotruf, der eine 24-Stunden-Anbindung an das seit 20 Jahren bewährte Notrufsystem der Johanniter, individuell in der eigenen Wohnung, gewährleistet. Auf diese Weise kann das Sicherheitsbedürfnis des Nutzers gedeckt werden ohne Kosten für weitere Paketleistungen oder bauliche Veränderungen tragen zu müssen. Gestellt wird auch regelmäßig die Frage nach Gemeinschaftsräumen in den Häusern für gemeinschaftliche Veranstaltungen. Auch hier vertreten wir die Auffassung, dass die damit einhergehenden Mehrkosten für die Mieter nicht zwingend erforderlich sind. Gerade in Viernheim gibt es eine Vielzahl an Einrichtungen und Organisationen, die alle interessierten Senioren mit offenen Armen empfangen – beispielhaft seien hier die Seniorenbegegnungsstätte SBS, der Verein „Brücke“, der Verein „Wohnen 60 Plus“ oder die Seniorenberatungsstelle der Stadt Viernheim genannt.

Selbstbestimmtheit drückt sich nach unserer Meinung auch in der individuellen Auswahl der Angebote durch den Menschen in der zweiten Lebenshälfte aus. Dies berücksichtigend sehen wir unsere Aufgabe in der Schaffung barrierefreier bzw. barrierearmen Wohnraums zu bezahlbaren Mietpreisen, wir sehen uns hier auf einem guten Wege.

Das soziale Engagement der bg

PFIVV

Vor einigen Jahren wurde in Viernheim das Projekt PFIVV (Projekt für Interkulturelle Vermittlung Viernheim) begonnen, um Mitbürger mit Migrationshintergrund beziehungsweise Spätaussiedler zu begleiten. Rund 19 Prozent der Viernheimer Bevölkerung setzen sich aus Migranten und Spätaussiedlern aus etwa 106 Nationen zusammen. Kommunikation, Sprach- und Kulturvermittlung gehört ebenso zum Wirkungskreis der Kulturvermittler wie die Begleitung bei Arbeitsweisen und Arbeitsinhalten von Regeleinrichtungen, Institutionen und Ämtern. Im Rahmen dieser Aktivitäten steht eine Kulturvermittlerin im regelmäßigen Kontakt mit Mietern und der Baugenossenschaft, um bei entstehenden Problemstellungen im Bereich des Wohnens zu vermitteln. Die Baugenossenschaft stellt hierzu wöchentlich Räumlichkeiten in der Verwaltung zur Verfügung, um die themenbezogene Ansprechbarkeit der Kulturvermittlerin durch Mieter und auch Mitarbeiter der Genossenschaft zu verbessern.

Neue Wohnraumhilfe

Seit Ende 2009 hat unsere Genossenschaft eine Kooperationsvereinbarung mit der „Neue Wohnraumhilfe gGmbH" (NWH). Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um eine gemeinnützige Organisation, die Teil der freien Wohlfahrtspflege ist. Die Aufgabe der Darmstädter Organisation definiert sich unter anderem mit sozialer Mieterberatung, Mietschuldnerberatung, Vermittlung bei Mietstreitigkeiten, Hilfe bei akuten Problemlagen, Vermittlung weiterführender Hilfsangebote, Hilfe zur Selbsthilfe und Einzelfallhilfen durch aufsuchende Beratungstätigkeit im Alltagsumfeld der Mieter.

Durch gezielte Einbindung der NWH streben wir an, dass Wohnungskündigungen, Zwangsräumungen und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen infolge von Vertragsstörungen der Mieter, innerhalb bestimmter Rahmenbedingungen, vermieden werden können, um zum einen dem drohenden sozialen Abstieg der Betroffenen entgegenzuwirken, aber auch um finanzielle Schäden von unserer Genossenschaft abzuwenden beziehungsweise solche zu reduzieren.

In uns bekannt werdenden Notsituationen unserer Mieter binden wir auch fallweise die NWH ein, um soziale Hilfsleistungen durch sach- und zielgerichtete Beratung und Begleitung der Betroffenen zu ermöglichen.

Viernheimer Sozialzentrum

Wir haben dem Viernheimer Sozialzentrum eine zweckgebundene Spende für den Ausbau des Standortes zugewendet. Eine Vielzahl unserer Mitglieder sind Inhaber eines Sozialpasses der Stadt Viernheim und auf die vergünstigte Lebensmittelversorgung der Viernheimer Tafel zur Bewältigung des täglichen Lebensunterhaltes angewiesen. Wir konnten auf diesem Wege auch einen Beitrag für diese wichtige, soziale Einrichtung in unserer Stadt und indirekt auch für einen Teil unserer Mitglieder leisten.

Auch in Zukunft wird das soziale Engagemenr seinen festen Platz in unseren Überlegungen behalten.

Unsere Genossenschaft im Überblick der Jahre 2000-2009

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bilanzsumme	in T€	80.019,13	82.180,38	81.969,97	79.540,51	80.174,81	81.974,02	83.189,49	82.703,54	83.841,12	83.945,04
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€	574,63	692,91	488,17	-425,94	685,28	961,04	1.031,82	976,08	1.322,49	1.258,27
ebitda	in T€	4.050	4.277	4.194	3.668	4.264	4.488	4.632	4.641	4.941	4.524
Eigenkapitalquote	in %	25,05	25,45	26,06	26,29	26,82	27,40	28,09	29,25	30,17	31,59
Anzahl der Wohnungen		1.928	1.924	1.942	1.948	1.864	1.858	1.870	1.825	1.826	1.860
Anzahl der Garagen		262	262	273	286	306	314	319	309	302	299
Kaltmiete/m² im Monat	in €	3,93	4,12	4,18	4,18	4,25	4,44	4,48	4,59	4,91	4,95
Fluktuationsrate		4,72	11,80	13,44	6,62	7,46	8,45	7,70	9,64	9,31	6,94
Durchschnittsgröße je WE	in m²	63,47	63,54	63,58	64,13	66,96	67,41	67,45	67,84	68,07	67,95
Instandhaltungs-/Mod.aufw.	in T€	4.900,69	3.342,31	2.009,14	2.118,07	3.125,25	3.486,63	2.080,70	3.354,12	2.035,55	2.034,90
Geschäftsguthaben	in T€	5.901,44	6.252,75	6.460,25	6.663,35	6.769,88	6.972,93	7.121,02	7.253,66	7.316,92	7.579,52
Ergebnisrücklagen	in T€	13.972,77	14.410,64	14.677,47	14.050,86	14.528,92	15.213,75	15.964,03	16.651,79	17.681,39	18.639,46
Dividende	in %	4,50	4,50	3,75	3,25	3,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
Mitglieder		2.997	2.959	2.997	2.995	3.003	3.031	3.045	3.058	3.032	3.101

Alle Werte zum jeweiligen Bilanzstichtag

Impressum

Herausgeber: Baugenossenschaft Viernheim eG,
Mozartstraße 15, 68519 Viernheim
Redaktion und Gestaltung: Sandra Usler
Texte: Rolf Sax, Sandra Usler, Archiv der bg
Fotos: Martin Neudörfer, Wilhelm Turda, Werner Wind,
Uwe Borstorff, Sandra Usler, Archiv der bg