

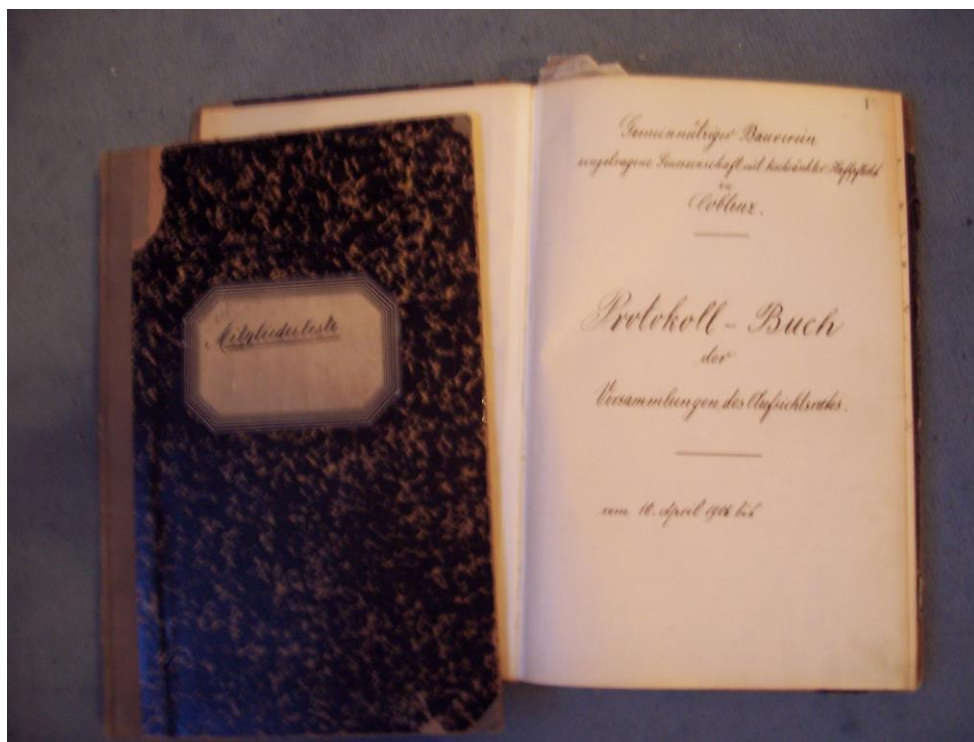
Chronik des Gemeinnützigen Bauvereins e.G. Koblenz

Die Gründung der ersten Baugenossenschaft in Koblenz

Über jene Versammlung, die am **Dienstag, dem 10. April des Jahres 1906**, stattgefunden hat, konnte kein Protokoll aufgefunden werden. Aus anderen Unterlagen aber geht hervor, dass es insgesamt 58 Personen waren, die sich an jenem Tage in der Koblenzer Rheinstraße im damaligen Hotel „Trachten“ (später Hotel „Rheingold“) versammelt hatten. Verwunderlich an dieser Versammlung im Jahre 1906 war vor allen Dingen die Tatsache, dass recht unterschiedliche Berufe – und damit Klassen des damaligen Kaiserreiches – vertreten waren: die Palette der Berufsangaben reicht vom Pfarrer (dem späteren Trierer Generalvikar Dr. Tillmann) über den Kgl. Kreisarzt (Dr. Kirschgässer) zum Stadtbaurat (W. Maekler), Architekten, Rechtsanwalt, Redakteur, Arbeitersekretär, Handwerker, Schaffner und Arbeiter bis hin zum Tagelöhner. Auch – und das sei der Traditionspflege wegen extra erwähnt – 3 Postler (Briefträger) waren bereits darunter. Überwiegend aber waren es Mitglieder des katholischen und des evangelischen Arbeitervereins gewesen.

Die Versammlung billigte das „Statut des Gemeinnützigen Bau-Vereins, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in Coblenz“. Sie wählte aus ihrem Kreise auch 12 Männer für den Aufsichtsrat.

Die wohl eigentlichen „Väter“ des Gemeinnützigen Bauvereins erscheinen namentlich erstmals in einem Protokoll von eben jenem 10.04.1906, das als „Protokoll der 1. Aufsichtsratsversammlung“ überschrieben ist.



In dieser Sitzung, die vom ältesten Mitglied, Zimmererpolier Michel Kaiser, eröffnet wurde, wählte man zunächst

Rechtsanwalt Eugen Müller
Arbeitersekretär Herbert Radermacher
Handwerkskammersekretär Gustav Köpper
Augenarzt Dr. Friedrich Wilhelm Hoffmann

zum Aufsichtsratsvorsitzenden
zu dessen Stellvertreter
zum Schriftführer
zu dessen Stellvertreter

Danach forderte Herr Radermacher zur Wahl des Vorstandes auf. Ebenso einstimmig, wie schon die Posten im Aufsichtsrat besetzt wurden, erfolgte die Wahl der Herren des neuen Vorstandes

Schreiner Wilhelm Koch, Coblenz
Agent Peter Jennes, Coblenz
Wiesenbaumeister Alfred Schönfelder, Pfaffendorf

die nach Annahme der Wahl ihr Amt im Aufsichtsrat niederlegten. Als weitere Mitglieder des Aufsichtsrates werden genannt:

Stadtbaurat Wilhelm Maekler
Schreiner Severin Schneider
Klavierbauer Josef Kranz
Zimmererpolier Michel Kaiser
Fabrikarbeiter Josef Horn.

Mit der Annahme des Statuts (Satzung) durch die 58 Gründungsmitglieder und die Konstituierung der Organe war die Konstituierung der Genossenschaft vollzogen und konnte beim Register-Gericht angemeldet werden. Am **20. November 1906** erfolgte die Eintragung des Gemeinnützigen Bauvereins unter der Nr. 39 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Koblenz. Zugleich wurde das „Statut des Gemeinnützigen Bau-Vereins, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in Coblenz“ (= Gründungs-Satzung) hinterlegt und genehmigt.

Das Statut (= Satzung) der Genossenschaft

Mit Sicherheit ist das damalige Statut nicht von den Organen der jungen Genossenschaft allein erarbeitet worden. Schon damals gab es den „Verband der Rheinischen Baugenossenschaften zu Düsseldorf“, der nicht nur die Prüfung der Genossenschaften vornahm, sondern diese auch beriet und Hilfestellung leistete.

Das damalige Statut umfasste 32 Paragraphen. Noch viele der Bestimmungen sind – wenn auch in verfeinerter Form – bis zum heutigen Tage gültig. Im Laufe der Jahre gab es sieben Satzungsänderungen bis schließlich die Jahreshauptversammlung am 24.08.2001 im Hinblick auf die bevorstehende Währungsumstellung zum Jahresbeginn 2002 die Höhe der einzelnen Anteile auf 160,- Euro änderte, eine sog. glättende Erhöhung. Diese Satzung hat bis heute Gültigkeit.

Die Mitglieder der Genossenschaft

Mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister und der Genehmigung des Statuts konnte die junge Genossenschaft Ende 1906 endlich ihre Arbeit aufnehmen.

Sie tat es damit, dass sie zunächst einmal das vorgeschriebene Verzeichnis der Genossen (Mitgliederverzeichnis) anlegte. Als Genosse Nr. 1 wurde der Schreiner Wilhelm Koch eingetragen, der erster Vorsitzender des Vorstandes geworden war. Insgesamt wurden jene 58 Personen als Mitglieder eingetragen, die schon am 10.04.1906 den Entwurf des Statuts unterschrieben hatten.

Aus dem Mitgliederverzeichnis lässt sich ablesen, dass im Jahre 1907 insgesamt 8 Beitritte erfolgten; 1908 wurden 4 neue Mitglieder gewonnen, 1909 waren es wiederum 8, im darauffolgenden Jahr sogar 15 Neuaufnahmen. Das Interesse für den jungen Bauverein war also relativ groß, woraus sich wiederum Rückschlüsse auf den damaligen Wohnungsmarkt ziehen lassen.

Die erste juristische Person, die zur Aufnahme kam, war am 02.07.1907 die Görres-Druckerei GmbH, wo die „Coblenzer Volkszeitung“ gedruckt wurde, die neben dem

„Generalanzeiger der Residenzstadt Coblenz“ das Veröffentlichungsorgan des Gemeinnützigen Bauvereins war.

War noch die Gründung der Genossenschaft eine reine Männersache gewesen, so wurde bereits am 04.12.1907 die erste Frau als Mitglied aufgenommen: Frau Prof. Dr. Heidsick.

Doch bald erscheinen auch andere Eintragungen in der Liste der Genossen: der Tod reißt die ersten Lücken. Und beim Gründungsmitglied Philipp Birkenbach steht am 30.10.1915 der Vermerk „Im Felde der Ehre gefallen“.

Erstmals haben wir für das Geschäftsjahr 1932 exakte Angaben zu den Mitgliedern und ihren Anteilen vorliegen:

per 01.01.1932	141 Mitglieder	mit 213 Anteilen
Zugang	5 Mitglieder	mit 5 Anteilen
<u>Abgang</u>	<u>12 Mitglieder</u>	<u>mit 26 Anteilen</u>
per 31.12.1932	134 Mitglieder	mit 192 Anteilen

Durch den Zweiten Weltkrieg und die Nachkriegszeit verringerte sich der Mitgliederbestand deutlich. Der absolute Tiefststand wurde im Geschäftsjahr 1951 erreicht, als es nur noch 94 Mitglieder (mit 130 Anteilen) gab. Von da an ging's Berg auf !

Circa 30 Jahre später hatte die Genossenschaft zu Beginn des Jahres 1981, dem Jahr des 75-jährigen Bestehens, insgesamt 241 Mitglieder mit 1.005 Anteilen. Und weitere 25 Jahre später hat der Gemeinnützige Bauverein zu Beginn des Jubiläumsjahres 2006 insgesamt 375 Mitglieder mit 2.850 Geschäftsanteilen.

Rasch noch einen Blick auf die „Prominenz“ unter unseren Mitgliedern:

Der Genosse Nr. 1, das Gründungs- und ehem. Vorstandsmitglied **Wilhelm Koch**, der bereits 1910 wegen Wegzugs aus der Genossenschaft ausgeschieden war, hatte Karriere gemacht. Der frühere Schreiner war nicht nur durch die Verleihung des Titels „Dr. h.c.“ ausgezeichnet worden, sondern war – wie in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 04.02.1927 bekannt gegeben wurde – am 28.01.1927 im zweiten Kabinett des Reichskanzlers Wilhelm Marx (Zentrum) zum Reichsverkehrsministers ernannt worden, was die Organe des Gemeinnützigen Bauvereins zu telegraphischen Glückwünschen an „den Herrn Minister Dr. Koch“ veranlasste, für die dieser sich wenig später herzlich bedankte.

Im Jahre 1908 wurden – wie weiter oben schon erwähnt – lediglich vier neue Mitglieder in die junge Baugenossenschaft aufgenommen, doch machten diese die geringe Quantität der Personen durch die Qualität ihrer Namen und vor allem ihres finanziellen Engagements mehr als wett: als Genosse Nr. 67 erscheint in der Mitgliederliste der **Commerzienrat W. Oswald** und als Genosse Nr. 68 der **Großkaufmann Carl Spaeter**, die beide jeweils 24 Anteile in Höhe von 200,- Goldmark zeichneten. Am selben Tag, dem 03.01.1908, wurde auch der **Justizrat Eduard Müller** mit zwei Anteilen und die Rentnerin „**Fräulein Emilie Wiesmann**“ mit immerhin fünf Anteilen in den Bauverein aufgenommen. Mit den insgesamt 55 Anteilen dieser vier prominenten Neumitglieder hatte sich das Eigenkapital der Genossenschaft mehr als verdoppelt und Vorstand und Aufsichtsrat konnten erstmals an eine eigene Bautätigkeit denken.

Ende des Jahres 1912 wurde unter der laufenden Nr. 96 der ehemalige **Regierungspräsident Dr. Eduard zur Nedden** aus Trier in die Mitgliederliste des Koblenzer Bauvereins eingetragen. Weiteren prominenten Zuwachs erhielt die Genossenschaft Ende Dezember 1928 unter der inzwischen dreistellig gewordenen Mitglieds-Nr. 182: der Vorsitzende der Koblenzer Industrie- und Handelskammer, **Ferdinand Russell**, wurde mit insgesamt acht Anteilen neues Mitglied.

Unter der Nummer 237 erscheint in der Liste der Genossen der Reichstagsabgeordnete **Gustav Simon**. Seine Aufnahme wurde per 12.12.1930 vollzogen. Herr Simon erhielt auch eine Wohnung vom Bauverein, und zwar in den Neubauten Moselweißer Straße. Doch schon am 06.02.1933 musste der Vorstand die Kündigung für die Wohnung Simon zur Kenntnis nehmen. Eine Wohnung, wie sie der Gemeinnützige Bauverein anzubieten hatte, war für Herrn Simon nicht mehr gut genug: Seit ein paar Tagen war Gustav Simon „an der Macht“ als NS-Gauleiter des Gau Koblenz-Trier-Birkenfeld (später Gau Moselland), ab 1940 zusätzlich Chef der Zivilverwaltung in Luxemburg.

Als Genosse Nr. 234 wurde in der Vorstandssitzung vom 15.09.1930 bereits der Vater des heutigen Ehren- Aufsichtsratsvorsitzenden, der Kaufmann und Mechanikermeister **Hans Lambert**, als Mitglied in den Gemeinnützigen Bauverein aufgenommen.

Als Selbsthilfeeinrichtung wird die Genossenschaft von den Mitgliedern selbst durch die gewählten Organe verwaltet - der Aufsichtsrat wird durch die Mitgliederversammlung, der Vorstand durch den Aufsichtsrat gewählt. Hier sollen nun jene Mitglieder besonders erwähnt werden, die als „**Amtsträger**“ insgesamt **25 Jahre und länger** für den Gemeinnützigen Bauverein ehrenamtlich tätig waren oder noch sind:

Jennes, Peter	Vorstand	10.04.1906 bis 23.07.1932
Pauli, Josef	Vorstand	16.04.1926 - 14.11.1936
	Aufsichtsrat	28.12.1950 - 06.11.1959
	Vorstand	06.11.1959 - 10.02.1974
Meier, Paul	Aufsichtsrat	05.07.1928 - 03.07.1961
Kupp, Jakob	Aufsichtsrat	18.11.1932 - 15.05.1957
	Aufsichtsrat	04.08.1961 - 29.05.1981
Hecker, Willi	Vorstand	31.08.1956 - 31.12.2011
Gube, Karl-Heinz	Aufsichtsrat	16.05.1957 - 23.09.1960
	Aufsichtsrat	04.08.1961 - 16.12.1965
	Aufsichtsrat	14.12.1973 - 12.06.1974
	Vorstand	12.06.1974 - 31.01.1994
Lambert, Eugen	Aufsichtsrat	17.09.1964 - 09.07.2014
Wallroth, Alfred	Aufsichtsrat	30.12.1970 - 20.08.1999
Fend, Erich	Aufsichtsrat	29.10.1971 - 18.06.2010
Engel, Klaus A.	Vorstand	16.11.1978 - bis heute
Siegert, Hans-Dieter	Aufsichtsrat	29.05.1981 - bis heute
Gube, Dieter	Aufsichtsrat	11.07.1991 - 22.04.1994
	Vorstand	22.04.1994 - bis heute
Schütz, Ralf	Aufsichtsrat	27.06.1994 - 01.01.2012
	Vorstand	01.01.2012 - bis heute

Die Finanzen und die Bautätigkeit

Über die Besitzverhältnisse der jungen Genossenschaft lässt sich wenig sagen. Wir wissen nicht genau, wie viele Anteile von den Gründungsmitgliedern gezeichnet und inwieweit diese auch wirklich eingezahlt wurden. Legt man die Höhe des Geschäftsanteils mit 200,- Goldmark und die Verpflichtung zur Übernahme von mindestens einem Anteil zugrunde, so müsste ein Eigenkapital von etwa 10.000 Goldmark zur Verfügung gestanden haben.

Gemeinsam beschließen Vorstand und Aufsichtsrat (nach mehrfachen vorausgegangenen Debatten) am 25.04.1909 den Ankauf eines Grundstückes mit einer Frontbreite von 50 m und einer Tiefe von 26 – 38 m in der **Römerstraße**. Ein insgesamt 16,34 Ar großer Wingert (= Weingarten) geht für 9.215 Mark und 76 Pfennige in den Besitz des Gemeinnützigen Bauvereins über.

Eine Baukommission (bestehend aus den 3 Vorstands- und 5 Aufsichtsratsmitgliedern) konstituiert sich und schon am 19.05.1909 wird beschlossen, die Erdbearbeitungsarbeiten sofort zu beginnen und die Baugesuche alsbald einzureichen. Die Baukosten für die beiden Doppelhäuser beliefen sich schließlich auf 72.800,- Mark.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.04.1910 kann berichtet werden, dass die beiden Häuser – Römerstr. 20 und 20a sowie 22 und 22a – polizeilich abgenommen und vermietet seien. Der junge Bauverein war damit **Hausbesitzer** geworden!

Für das Geschäftsjahr 1910 erscheinen erstmals konkrete Zahlen. Erwirtschaftet wurde ein Gewinn von 1703,34 Mark, der nach dem Vorschlag des Vorstandes wie folgt verteilt werden sollte:

1. 4 % Dividende (= 550,86 Mark)
2. 400,- Mark auf Immobilien abschreiben
3. Rest an Reservefonds

Im nächsten Geschäftsjahr wurde der Gewinn von 1.754,11 Mark wie folgt verteilt:

- | | | |
|----|---------------------------|-------------|
| 1. | 4 % Dividende | 539,80 Mark |
| 2. | Abschreibung | 500,00 Mark |
| 3. | Reservefonds | 600,00 Mark |
| 4. | Vortrag auf neue Rechnung | 114,31 Mark |

Diese günstige Entwicklung gestattete es, bereits am 07.10.1912 den Ankauf eines Grundstückes in Lützel, Antoniusstraße zu beschließen. Da eine Änderung der Straßenflucht vorgesehen ist, kann mit dem Bau nicht sofort begonnen werden. Es kommt vor dem Ausbruch des 1. Weltkrieges nicht mehr dazu. Im Jahr 1918, als die Versorgungslage im Deutschen Reich immer schlechter wurde, teilte man das Baugrundstück in Lützel in Parzellen auf (jeweils 10,- Mark Jahrespacht), damit Interessenten dort Gemüse anbauen konnten.

Natürlich unterbrach der Krieg die Aktivitäten des Bauvereins, der inzwischen in Herrn Peter Jennes ein geschäftsführendes Vorstandsmitglied und eine Geschäftsstelle in der Rizzastr. 5 (Wohnung Jennes) besaß. In diesem Geschäftslokal fanden „mit Rücksicht auf die Zeitverhältnisse“ die Generalversammlungen der Jahre 1917, 1918 und 1919 statt. Die unsicheren Verhältnisse während der ersten Friedensjahre

und die Inflation von 1923 lähmen die weitere Entwicklung des Gemeinnützigen Bauvereins.

Im Jahr 1925 beginnen wieder die Bauvorbereitungen für Lützel, wo in der **Antoniusstraße** 4 und 6 insgesamt 12 Wohnungen mit teils 3 und teils 4 Räumen entstehen sollen. Insgesamt 120.000,- Mark sollte der Bau des Doppelhauses kosten, der 1926 begonnen wurde. 1927 ist der Bau in der Antoniusstraße fertig.

In der **Sachsenstraße** kam das nächste Bauvorhaben zur Ausführung. Bereits am 23.11.1926 wurde ein Grundstück für 10.000 Mark erworben, wobei die Straßenbaukosten zu Lasten des Käufers hinzukommen. Ergänzt wurde dieses Grundstück durch Ankauf eines neu vermessenen Teiles des dort angrenzenden Grundstückes für 4.062,50 Mark. So entsteht ein Doppelhaus von 18 m Breite mit 6 Wohneinheiten von je 3 ZKB. Bemerkenswert an diesem Gebäude ist an der Außenfassade ein Schmuckmedaillon im Jugendstildekor mit den Initialen des Gemeinnützigen Bauvereins – GBV – und dem Jahr der Fertigstellung 1927.



In atemberaubendem Tempo geht es weiter. Noch im Jahr 1927 beginnen Überlegungen, Grundstücke in der **Bechelstraße / Moselweißerweg** (heute Moselweißer Straße) zu erwerben. Der Kaufvertrag zwischen dem Gemeinnützigen Bauverein (GBV) und der Stadt Koblenz über ein Grundstück wird am 14.09.1927 abgeschlossen. Für einen Quadratmeterpreis von 22,- Mark (ohne Straßenbaukosten) bzw. insgesamt 28.402,- Mark wechselt das Grundstück seinen Besitzer. Das bisher größte Bauvorhaben der Genossenschaft (4 Häuser mit 28 Wohnungen unterschiedlicher Größe) beginnt am Samstag, dem 11.08.1928, mit einer feierlichen Grundsteinlegung. Das große Bauvorhaben ist noch nicht abgeschlossen, als es am 25.10.1929 in Amerika zum großen Börsenkrach kommt (sog. Schwarzer Freitag), dessen Folgen bis nach Europa wirken, vor allen Dingen auf das von Dollar-Krediten abhängige Deutsche Reich. Allen widerwärtigen Zeitumständen zum Trotz und trotz einer relativ windigen Finanzierung wird das Bauvorhaben Bechelstr. 2 + 4 und Moselweißer Str. 36 + 38 Anfang 1930 bezugsfertig.

Das große Bauvolumen war noch lange nicht durchgestanden, da planten und agierten Vorstand und Aufsichtsrat schon längst weiter. Ganz nahe der jetzt entstehenden Häuser stand am **Moselweißerweg/Saubornstraße** weiteres Gelände der Stadt zur Verfügung. Am 10.02.1930 wurde das entsprechende Grundstück erworben. Bei einer Größe von 672 qm betrug der Kaufpreis 16.128,- Mark, von denen momentan jedoch nur 11.500,- Mark bezahlt werden konnten, während der Rest von 4.628,- Mark gegen Verzinsung gestundet werden musste. Hinzu kamen noch 9.115,99 Mark für Straßenbaukosten und 1.112,45 Mark für Bürgersteigkosten. Für 17 Wohnungen (zwischen 1 und 3 Zimmern sowie ein Ladenlokal) werden als Baukosten insgesamt 208.784,- Mark veranschlagt. Und alle heutigen Bauherren könnten vor

Neid erlassen: die Endabrechnung ergibt eine Summe von 208.987,82 Mark, also eine Überschreitung des Voranschlags von sage und schreibe 203,82 Mark! Die Wohnungen werden zum 01.03.1931 bezugsfertig.

Kaum hat der Bauverein im Februar 1930 von der Stadt das Grundstück Moselweiß-erweg/Saubornstraße zu günstigen Konditionen erworben, wird in einer Sitzung im Mai 1930 bereits der Entschluss zum Ankauf eines weiteren Grundstückes in der Falkensteinstraße (heute **Baedekerstraße**) gefasst und am 31.05.1930 wird der Kaufvertrag abgeschlossen. Der Kaufpreis insgesamt 18.122,- Mark. Für Baukosten in Höhe von 154.420,- Mark entstehen 12 Wohneinheiten (8 x 2 ZKB und 4 x 3 ZKB), die am 02.07.1931 bezugsfertig sind.

Diese rasante Bautätigkeit in einer wirtschaftlich sehr schlechten Zeit blieb nicht ohne Auswirkungen. Die Liquiditätsslage war mehr als angespannt. In einer gemeinsamen Sitzung beschloss Vorstand und Aufsichtsrat, der 1931 tagenden Generalversammlung vorzuschlagen, den Geschäftsanteil von 200,- Mark auf 300,- Mark zu erhöhen.

Das Krisenjahr 1932

Aber es kommt noch schlimmer. Das Jahr 1932 ist – von den immensen Schäden, welche die Genossenschaft im 2. Weltkrieg erlitt, abgesehen – das wirtschaftlich wohl düsterste Jahr in der bisherigen Geschichte des Gemeinnützigen Bauvereins. Man war einerseits sehr große – ja zu große – Verpflichtungen eingegangen, während andererseits die Wirtschaftskrise und ihre Folgen auch an den Genossen nicht spurlos vorübergegangen waren. Es häuften sich die Anträge auf Mietstundung und Mietermäßigung. Auch Anträge werden gestellt, noch vorhandene zusätzliche Geschäftsanteile mit der Miete zu verrechnen. In Anbetracht der wirtschaftlichen Not vieler Genossen beschließen Vorstand und Aufsichtsrat am 29.01.1932 Mietsenkungen zwischen 3 und 5 Prozent, in einem besonders gravierenden Einzelfall sogar 10 Prozent. Der Vorschlag des Vorstandes, für das Geschäftsjahr 1931 keine Dividende auszuzahlen, wird nicht angenommen: man einigt sich schließlich auf eine ermäßigte Dividende von 3 Prozent.

Der Geschäftsführer des Bauvereins, das Gründungs- und Vorstandsmitglied Peter Jennes, ist schwer erkrankt und stirbt im September 1932. Das bisherige Geschäftslokal in der Privatwohnung Jennes steht damit nicht mehr zur Verfügung. Eine außerordentliche Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wird daher für den 15.06.1932 in das Hotel „Frankfurter Hof“ einberufen. Einziger Tagesordnungspunkt ist die Finanzmisere. Immer hektischer wurde die Aktivität der Organe, die sich bis Ende Juli mehrfach zu gemeinsamen Sitzungen zusammen fanden. In dieser an sich schon sehr schwierigen Situation platzt eine Bombe: in der Sitzung am 23.09.1932 müssen die Organmitglieder zur Kenntnis nehmen, dass bei Übernahme der Geschäftsführung durch Herrn Antoni ein Betrag von 12.000,- Mark gefehlt hat, der vom soeben verstorbenen ehemaligen Geschäftsführer unrechtmäßig entnommen worden sei. Die Organe der Genossenschaft kommen nicht mehr zur Ruhe. Für das Geschäftsjahr 1932, das mit einem Verlust von 12.621,75 Mark abschließt, wird keine Dividende ausgeschüttet. Doch bereits vom nächsten Geschäftsjahr an gibt es zunächst wieder 3 Prozent, ab 1936 wieder 4 Prozent Dividende.

Die NS-Zeit zwischen Sanierung und Liquidierung

Das Jahr 1933 mit der nationalsozialistischen Machtübernahme geht auch am Gemeinnützigen Bauverein (GBV) nicht spurlos vorüber. Am 28.04.1933 beschließt der

Vorstand Fahnen zu kaufen und damit „jedes Haus zu beflaggen, um so den Tag der nationalen Arbeit festlich zu feiern“.

Im Protokoll über die gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19.05.1933 erscheint ganz offiziell der Tagesordnungspunkt „Gleichschaltung“. Die Grußformel im Schriftverkehr, die von Anbeginn an „Mit Genossenschaftsgruß“ lautete, wird erst Mitte 1937 zu dem Unikum erweitert „Mit Genossenschaftsgruß Heil Hitler“, bis schließlich nur noch das Letztere übrig blieb.

Die Jahre bis zum Kriegsbeginn dienten dem Abbau der Schulden und der Konsolidierung der Finanzen. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft war katastrophal! Wegen der rückständigen Zinszahlungen sind die Mieten gepfändet, Kredite können nicht fristgerecht zurück gezahlt werden, ja nicht einmal Steuern und Gemeindeabgaben können termingerecht entrichtet werden. Der Prüfungsverband beziffert den Kapitalbedarf der Genossenschaft per 31.12.1933 auf 42.000,- RM. In seiner Not wendet sich der GBV an den Verband wegen der Gewährung einer Sanierungshilfe aus dem durch die Notverordnung vom 21.10.1932 zur Verfügung stehenden Fonds. Aber die „Sanierung“ entpuppt sich letztendlich als – Liquidation!

Doch Vorstand und Aufsichtsrat wollen den Bauverein im Interesse der Genossen erhalten. So wird am 25.05.1934 in gemeinsamer Sitzung beschlossen, den Antrag auf eine Sanierungsbeihilfe zurück zu ziehen. Verhandlungen mit den Hypothekengläubigern über eine Senkung der Zinssätze führen zu Teilerfolgen. In einigen Fällen kann die Stundung rückständiger Zahlungen erreicht werden. Der Gemeinnützige Bauverein wird verpflichtet, per 31.10.1934 dem Prüfungsverband eine Zwischenbilanz einzureichen. Auch diese befriedigt den Verband nicht. Man möchte weiterhin „sanieren“, bzw. liquidieren, obwohl man schließlich zugeben muss, dass dies im Augenblick (März 1935) nicht zwingend ist. Der Bauverein spart weiterhin eisern, vor allen Dingen bei den „Handlungs- und Betriebsunkosten“. Im Jahr 1936 aber wird wieder ein Reingewinn von 10.995,97 RM in der Bilanz ausgewiesen.

Kaum war die Finanzmisere ausgestanden, drohte Gefahr aus einer anderen Richtung. Am 30.06.1938 findet im Hotel „Monopol“ eine Besprechung mit dem Verbandsvorsitzenden Dr. Flender und Vertretern aller Koblenzer Baugenossenschaften (GBV, Beamtenwohnungsbauverein, Bau- und Spargenossenschaft, Baugemeinde, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft ‚Eigenheim‘ und Bauverein ‚Eigenheim‘) statt, auf der ein Baurat Klose von der Stadtverwaltung mitteilt, dass in der Stadt ein Bedarf von 2.000 preisgünstigen Wohnungen bestehe. Die Errichtung dieser Wohnungen sei Aufgabe der Bauvereine, die sich ja zu diesem Zwecke zusammen schließen könnten – ganz unverhohlen wird mit der Aberkennung der Gemeinnützigkeit gedroht. Diese Drohung richtet sich vor allen Dingen gegen die kleineren Genossenschaften, die sich grundsätzlich mit einer Verschmelzung einverstanden erklären. Die Verwirklichung dieses Beschlusses verzögert sich jedoch infolge zu erwartender neuer Bestimmungen. Immerhin ergeht 1940 von der Anerkennungsbehörde eine Verschmelzungsanordnung, die sich aber letztlich durch den fortschreitenden Krieg in Nichts auflöst. Der Krieg mit seinem Bombenterror lähmt das Wirtschaftsleben zunehmend. Die Organe des Gemeinnützigen Bauvereins tagen nicht mehr. Die letzte gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat fand laut Protokollbuch am 25.08.1941 statt, die letzte Kassenprüfung am 22.09.1942. Vorstandsbeschlüsse sind bis zum 29.05.1943 protokolliert.

Ein Haus nach dem anderen wird mehr oder weniger in Mitleidenschaft gezogen. Es wäre witzlos gewesen, für das Geschäftsjahr 1944 noch eine Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen. Auch die für dieses Geschäftsjahr ausgewiesenen 129 Mitglieder mit 161 Anteilen dürften schon so manchen eingeschlossen haben, der bereits gar nicht mehr am Leben war. Am Ende des 2. Weltkrieges sind circa 70 Pro-

zent des Wohnungsbestandes des GBV zerstört oder so stark in Mitleidenschaft gezogen, dass sie unbewohnbar geworden sind. Wieder war die Wohnungsnot groß.

Der Wiederaufbau

Es brauchte – gerade in der französischen Besatzungszone – eine ganze Weile, bis sich das Leben zu normalisieren begann. Immerhin meldete sich bereits am 09.02.1946 der Prüfungsverband in Düsseldorf wieder, nachdem die neue Anschrift des geschäftsführenden Vorstandsmitgliedes Hoefler in Erfahrung gebracht worden war. Um den Gemeinnützigen Bauverein (GBV) und seinen Hausbesitz sah es schlimm aus. Alle Häuser hatten Beschädigungen davon getragen, waren teilweise oder sogar total zerstört worden – insbesondere die Römerstr. 20 und 22, die Moselweißer Str. 36 und 38 sowie die Bechelstr. 2 und 4.

Das erste „Baugesuch“ des GBV, der zu diesem Zeitpunkt mehr oder weniger als „Ein-Mann-Betrieb“ (= Herr Hoefler) funktionierte, wurde am 01.11.1946 gestellt. Es geht um die provisorische Wiederherstellung der Häuser Moselweißer Str. 22 / Saurbornstr.3. Für einen Betrag von 6.539,- RM sollte der zerstörte 3. Stock des Hauses Moselweißer Str. 22 abgetragen und mit den dadurch gewonnenen Steinen der 2. Stock wieder bewohnbar gemacht werden; zugleich sollten beide Häuser Notdächer erhalten.

Doch schon im Jahre 1950 konnte mit Hilfe der Deutschen Bundespost (Darlehen über 90.000,- DM zu 3% Zinsen, die sich später sogar noch ermäßigen sollten), Zuschüssen der am Ausbau der beiden Läden interessierten Geschäftsleute und 16.500,- DM Eigenkapital das Haus Moselweißer Str. 38 wieder aufgebaut werden – für die damals sehr stattliche Summe von insgesamt 113.563,01 DM. Dafür hatte sich der Bauverein lediglich verpflichtet, auf die Dauer von 20 Jahren nur Angehörige der Deutschen Bundespost in die Wohnungen aufzunehmen.

Auf der ersten gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 04.09.1950 wurde in Anwesenheit der Verbandsprüfer festgestellt, dass eine Prüfung der Genossenschaft derzeit nicht möglich sei, weil die Buchhaltung ab September 1944 (!) rückständig wäre. Bis auf einen einzigen Beleg lag jedoch alles vor, so dass nach einer entsprechenden Nachbuchung dann einer ersten Generalversammlung nichts mehr im Wege stehen würde. Diese fand am 28.12.1950 im Hotel Union statt und befasste sich mit der RM-Abschluss- und der DM-Eröffnungsbilanz, der Umstellung der Geschäftsanteile im Verhältnis 100 : 30, also 300,- RM = 90,- DM, sowie der Höhe des neuen Geschäftsanteils von 300,- DM.

Die praktische Arbeit der Genossenschaft konzentrierte sich jetzt auf Instandsetzungen (Antoniusstraße, Sachsenstraße). Der Wiederaufbau bzw. Ausbau der Häuser Moselweißer Str. 22 / Saurbornstr. 3 (veranschlagt mit 78.000,- DM) und Römerstr. 20 und 22 (veranschlagt mit 58.500,- DM) scheiterte zunächst weil die erforderlichen Mittel nicht aufgebracht werden konnten. Dies führte zu Divergenzen und legte die Arbeit der Organe für einige Zeit lahm. Wie dringlich es war, den Geschäftsbetrieb wieder auf Schwung zu bringen, belegt ein Schriftwechsel mit dem Amtsgericht (Registergericht) Koblenz aus jenen Tagen, in dem bereits mit der Löschung im Genossenschaftsregister gedroht wurde, wenn nicht bald (letzter Termin 31.12.1953) die geprüften und gebilligten Bilanzen der vergangenen Jahre vorgelegt würden. So tagte schließlich am 26.09.1953 im Metternicher Hof eine außerordentliche Generalversammlung, die ordnungsgemäß den RM-Abschluss mit 1.131.407,79 RM und die DM-Eröffnung mit 280.069,79 DM (darunter Geschäftsguthaben 14.298,09 DM, gesetzliche Rücklage 99.494,03 DM und sonstige Rücklagen 52.405,26 DM) feststellte und billigte. Der nach dem Gesetz erforderliche Beschluss zur Weiterführung der Genossenschaft wird ebenso gefasst wie die bereits 1950 debattierte Umwandlung

der alten Geschäftsanteile im Verhältnis 100 : 30 sowie die Festsetzung des neuen Geschäftsanteils auf 300,- DM. Bis zur Vorlage der Bilanzen für die seit 1948 abgeschlossenen Geschäftsjahre sollte nochmals ein Jahr ins Land gehen; erst die Generalversammlung am 27.08.1954 billigte schließlich die Bilanzen der Geschäftsjahre 1948 – 1953 und erteilte den Organen Entlastung.

Im Frühjahr 1954 begann der Abbruch der total zerstörten Häuser Bechelstr. 2 und 4. Die Finanzierung (rund 200.000,- DM) konnte durch Hypotheken, LAG-Darlehen und Mieterdarlehen sicher gestellt werden, so dass am 08.10.1954 schon Richtfest gefeiert und Mitte 1955 die neu aufgebauten Häuser wieder bezogen werden konnten.

Als nächstes Objekt kam der Ausbau des Dachgeschosses in der Baedekerstr. 19 und 21 (früher Falkensteinstraße) an die Reihe, was zur Vermeidung weiterer Schäden dringend erforderlich war. Endlich war dann auch die Moselweißer Str. 22 / Saubornstr. 3 an der Reihe. Zudem waren in den Jahren 1954 und 1955 eine Reihe von Wohnungen, die von der französischen Besatzungsmacht beschlagnahmt und belegt worden waren (in der Antoniusstr. 4 = 2 Wohnungen, in der Antoniusstr. 6 = 4 Wohnungen und in der Sachsenstr. 3 = 4 Wohnungen) geräumt und der Genossenschaft zur Neubelegung wieder zur Verfügung gestellt worden. Zur Vermeidung weiterer Schäden erfolgten 1956 dringende Instandsetzungsarbeiten in der Sachsenstraße 3.

Anfang 1958 begannen Verhandlungen mit der Deutschen Bundespost wegen des Wiederaufbaues des Hauses Moselweißer Str. 36, der mit 227.000,- DM veranschlagt wurde. Doch erst 1959 waren die finanziellen Fragen soweit geklärt, dass der Neubau begonnen werden konnte. Am 04.08.1959 konnte das Richtfest begangen werden und noch 1959 war das Ladenlokal (Firma Harth mit 100 Geschäftsanteilen) fertig gestellt. Die Wohnungen (wie in der Moselweißer Str. 38 nur für Postbedienstete) waren erst im Frühjahr 1960 bezugsfertig. Jetzt waren nur noch die Häuser in der Römerstraße 20 und 22 wieder herzustellen. Doch was bis dahin nur Gerücht war – jetzt wurde es zur Gewissheit: nach dem inzwischen rechtskräftig gewordenen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz durften dort keine Neubauten oder Wiederaufbauten mehr erfolgen. Das Grundstück in der Römerstraße war damit für den Bauverein nicht mehr interessant. Es musste versucht werden, hierfür von der Stadt ein entsprechendes Ersatzgrundstück zu erhalten. Der Wiederaufbau konnte zu diesem Zeitpunkt im Jahre 1960 als abgeschlossen betrachtet werden.

Neubauten und sonstige Aktivitäten nach dem Wiederaufbau

Ende des Jahres 1962 tauchte der Plan auf, im Koblenzer Stadtteil Lützel zwischen Brenderweg und Wallersheimer Weg ein Gelände von rund 14.600 qm zu erwerben, auf dem etwa 80 – 100 Wohnungen errichtet werden könnten. Mitte 1963 waren die grundlegenden Verhandlungen mit den Eigentümern bereits geführt, die Zwischenfinanzierung war gesichert und mit der Stadtverwaltung war der Tausch mit dem Grundstück des Bauvereins in der Römerstraße vereinbart. Auch die Liquiditätsfrage war abgeklärt, denn bei einem seinerzeitigen Mietaufkommen von rund 100.000,- DM und einem Schuldendienst von rund 45.000,- DM war genug Luft für den neu hinzukommenden Schuldendienst vorhanden. Vorstand und Aufsichtsrat rechneten mit einem Baubeginn im Frühjahr 1964, doch alles verzögerte sich, da infolge einiger Störparzellen die Stadt den Straßenbau nicht vorantreiben kann. Aber auch der Bauverein hatte seine liebe Mühe und Not, um die Kaufverträge alle unter Dach und Fach zu bringen. In den Jahren 1963, 1964, 1965 und 1967 wurden verschiedene Tausch- und Kaufverträge abgeschlossen. Ebenso schwierig wie der Erwerb des gesamten Grundstückes gestaltete sich auch die Finanzierung des - für die Verhältnisse der Genossenschaft - riesigen Bauvorhabens. Allein für den Seniorenwohnkomplex mit 48 Einheiten mussten insgesamt 2.282.630,- DM aufgebracht werden,

wobei allerdings wegen der Zweckbestimmung zinslose Sonderdarlehen der Stadt, des Landes und des Bundes mit in Anspruch genommen werden konnten. Die Postwohnungen erforderten noch einmal 2.204.082,- DM, wovon allerdings die Deutsche Bundespost für das Wohnrecht ihrer Bediensteten zinsgünstige Darlehen in Höhe von 1.244.000,- DM zur Verfügung stellte.

So konnte endlich im Sommer 1967 mit den Arbeiten begonnen werden. Die offizielle Grundsteinlegung erfolgte am 28.10.1967 in Anwesenheit zahlreicher Honoratioren durch den Ministerpräsidenten von Rheinland-Pfalz, Dr. h.c. Peter Altmeier.

Das große Bauvorhaben war Ende 1968 fertig, die Wohnungen konnten Anfang 1969 bezogen werden. Mit der Errichtung von 48 Wohneinheiten im Seniorenwohnkomplex in der **Otto-Falckenberg-Straße** 29 und weiteren 57 Wohnungen für Postbedienstete in drei Blöcken in der **Otto-Falckenberg-Straße** und **Theo-Mackeben-Straße** hatte die Genossenschaft ihren Bestand mit einem Schlage um 140 % vergrößert.

Doch Vorstand und Aufsichtsrat durften sich nicht lange auf ihren Lorbeeren ausruhen; denn für lange Zeit beherrschte neben der finanziellen Abwicklung des riesigen Bauvorhabens nur ein Thema die gemeinsamen Sitzungen der Organe: die ungenügende Heizung in den Neubauten! Natürlich musste nach einem so großen Bauvolumen die Genossenschaft finanziell erst wieder einmal etwas Luft schöpfen. Bis man an neue Bauvorhaben denken konnte – z. B. anschließend an Block C der Postbauten -, hatte sich der Wohnungsmarkt in Koblenz völlig verändert. Bei den seinerzeitigen Grundstücks- und vor allem Baupreisen war es nicht möglich, der Zielsetzung der Genossenschaft, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, gerecht zu werden. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher die Zeit in den siebziger Jahren zunächst genutzt, um die älteren Bauten des Bauvereins zu modernisieren (1975 – 1977 Einbau von Kunststoff-Fenstern), zu renovieren (Außenanstriche und Treppenhäuser) oder mit zeitgemäßen Elektro-Installationen zu versehen.

Konsolidierung und Fusionen

Auch die achtziger Jahre waren gekennzeichnet von einer Sättigung des Wohnungsmarktes in Koblenz und Umgebung. Vorstand und Aufsichtsrat richteten ihren Augenmerk daher weniger auf eine weitere Neubautätigkeit, als auf eine Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Fusionen mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften im näheren räumlichen Umkreis. Im Jahre 1982 war es dann soweit. Nach ausführlichen Gesprächen mit den entsprechenden Gremien und Organen erfolgte eine Verschmelzung mit dem „Gemeinnützigen Bauverein Boppard e.G.“ durch Übernahme. Dadurch kamen 25 Wohnungen in der Bopparder **Schützenstraße** 15, 16 und 17, die alle im Jahre 1952 erbaut worden waren, zum Bestand des GBV.

Im Jahre 1984 folgte die nächste Fusion mit der ebenfalls im Rauental beheimateten „Gemeinnützigen Koblenzer Baugemeinde e.G.“. Auch hier vollzog sich die Verschmelzung durch Übernahme von 46 Wohnungen in sechs Häusern. Die beiden ältesten Häuser befinden sich in der **Schwerzstraße** 11 und 13, die jeweils 1928 erbaut wurden. Aus den Jahren 1960 und 1961 stammen die Häuser **Im Rauental** 1a und 3 sowie **Im Rauental** 1. Das einzige nicht im Rauental gelegene Haus, das durch diese Verschmelzung hinzu kam, war die **Koblenzer Straße** 75, welches im Jahre 1972 im benachbarten Stadtteil Moselweiß erbaut worden war.

Nach weiteren vier Jahren wagte sich der Bauverein 1988 wieder an einen Neubau. Im Anschluss an den sog. Block C der Postwohnungen in Koblenz-Lützel wurden in der **Otto-Falckenberg-Straße** 15 und 15a sowie in der **Theo-Mackeben-Straße** 7 insgesamt 24 öffentlich geförderte Genossenschaftswohnungen errichtet. Im Ver-

gleich zu den Häusern aus den späten 1960er Jahren hatte sich die Bauarchitektur inzwischen deutlich weiter entwickelt und die Neubauten zeichneten sich durch kommunikative und unverwechselbare gestalterische Elemente aus.

In den neunziger Jahren gab es bedingt u.a. durch die deutsche Einheit und die starke Bevölkerungszuwanderung nach dem Fall des Eisernen Vorhangs kurzzeitig eine stärkere Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Durch Konversion und den spürbaren Truppenabbau am Bundeswehrstandort Koblenz verringerte sich aber die Einwohnerzahl deutlich und damit auch die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Daher bestimmten in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts im 20. Jahrhundert in zunehmenden Umfang die Modernisierungsmaßnahmen die wesentliche Geschäftstätigkeit des Gemeinnützigen Bauvereins. Als vorerst letzte Neubautätigkeit wurde im Jahre 1996, dem neunzigsten Jahr des Bestehens der Genossenschaft, eine Doppelhaus-Anlage im Bopparder **Mühltal** errichtet. Der erste Spatenstich erfolgte unter tatkräftiger Mithilfe des Bürgermeisters von Boppard, Herrn Wolfgang Gipp, der das gesamte Projekt wohlwollend begleitete. Nach Fertigstellung von 20 öffentlich geförderten Genossenschaftswohnungen im Mühltal 41 und 43 war der Bedarf auch im Bopparder Raum zunächst gedeckt.

Hauserwerbungen und Ausblick

Durch den nach wie vor deutlichen Überschuss an Wohnungen konzentrierte sich die Tätigkeit des Bauvereins auf die sog. Großsanierungen sämtlicher Objekte, insbesondere der Dacherneuerungen, Fassaden- und Kellerrenovierungen sowie Erneuerungen der teilweise überalterten Elektro-Versorgungen – ein langwieriger Prozess, der noch nicht abgeschlossen ist und bis in die Gegenwart fort dauert.

Zu Beginn des neuen Jahrtausends konnte der Bestand der Genossenschaft durch den Ankauf von drei Häusern ausgebaut werden. Zuerst wurde im Jahr 2000 in Koblenz-Lützel ein Mehrfamilienhaus im **Brenderweg** 180 mit 9 Wohneinheiten erworben. Im Jahre 2002 erfolgte dann der Kauf des Hauses **Kurfürstenstraße** 49 in der südlichen Vorstadt mit insgesamt 14 Wohnungen. Durch glückliche Umstände gelang bereits im Folgejahr 2003 der Ankauf des Nachbarhauses **Kurfürstenstraße** 47 mit 13 Wohnungen. Auch bei diesen Häusern waren teils sehr umfangreiche Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die vom Bauverein im Interesse einer weiteren guten Vermietbarkeit der Wohnungen schnellstmöglich in Gang gesetzt wurden.

Diesem Ziel dienen auch die Komplettrenovierungen von frei gewordenen Wohnungen in allen Häusern des Bauvereins. Ausgestattet mit den neuesten Standards entsprechen diese „Quasi-Eigentumswohnungen auf Genossenschaftsbasis“ den gewachsenen Ansprüchen an eine gute Wohnungsversorgung.

Im Rahmen der Auswertung der Prüfungsberichte des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Rheinland und Westfalen wurde den Verantwortlichen in Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft in den letzten fast 40 Jahren ununterbrochen eine solide und verantwortungsbewusste Geschäftsführung des Gemeinnützigen Bauvereins attestiert – nicht nur die Eigenkapitalquote, alle Kennzahlen der Genossenschaft sind kontinuierlich immer weiter nach oben gegangen.

Kennzahlenveränderung in den letzten fünfzig Jahren seit 1956:

Mitgliederbestand	ver-	3	-facht
Wohnungsbestand	ver-	4	-facht

Jubiläumsjahr 2006 – 100 Jahre Gemeinnütziger Bauverein in Koblenz

So konnte im Jahr 2006 mit einem Festakt im Historischen Ratssaal der Stadt Koblenz, einer besonders gestalteten Generalversammlung und einer gemeinsamen Schifffahrt auf dem Rhein für alle Genossenschaftsmitglieder das 100-jährige Bestehen des Gemeinnützigen Bauvereins in Koblenz ausgiebig gefeiert werden.



Auch in der weiteren Zukunft werden Vorstand und Aufsichtsrat nach wie vor alles daran setzen, den Wohnungsbestand des Gemeinnützigen Bauvereins nach Möglichkeit weiter auszubauen und die vorhandenen Wohnungen im Interesse seiner Genossenschaftsmitglieder stets auf dem neuesten Stand zu halten.