



Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG

100 Jahre

1901 – 2001

IMPRESSUM

Herausgeber

© Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG
Großer Hirschgraben 20–26
60311 Frankfurt am Main
Telefon (0 69) 92 07 19-0, Telefax (0 69) 92 07 19-51
E-mail vbs.ffm@01019freenet.de

Konzeption, Realisation und Texte

PB Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Bad Nauheimer Straße 4
64289 Darmstadt

Druck

Druckerei Lokay e.K.
64354 Reinheim

Satz

MediaTeam GbR
64823 Groß-Umstadt

Gestaltung

PB Revision GmbH
64289 Darmstadt
Manfred Volkenandt
65795 Hattersheim

Redaktion und Koordination

Hans-Ernst Bingel, Ursula Plöger

INHALT

Grußworte

Vorwort

Gründung

Genossenschaftlicher Förderauftrag

Die ersten fünfzig Jahre

Sozialer und freifinanzierter Wohnungsbau

„Umland“

Seniorenorientiertes Bauen

Eigentumsmaßnahmen

Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit

Struktur nach einhundert Jahren

Zukunftsperspektiven

GRUSSWORT

Einhundert Jahre Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, einhundert Jahre einer Solidargemeinschaft. Es war ein bewegtes Jahrhundert.

Die erste Dekade ist geprägt durch das Kaiserreich, immer weiter fortschreitende Industrialisierung, Landflucht. Der Zustrom in die Städte erfordert Wohnraum, und zwar in menschenwürdiger Form. Diese Prämisse haben sich die Gründungsväter der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG zu eigen gemacht, als sie 1901 die Genossenschaft ins Leben rufen. Doch schon bald wird auch sie durch die Hyperinflation zu Beginn der zwanziger Jahre erschüttert.

Die nationalsozialistische Diktatur zwingt die Solidargemeinschaft der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, sich mit vier kleineren Genossenschaften zusammenzuschließen. Und bei der Besetzung der Organe zählt auch nicht mehr der Wille und die Selbstbestimmung der Genossen, vielmehr werden hier Parteimitglieder eingesetzt.

Als Folge des zweiten Weltkrieges ist nicht nur Aufbauarbeit im erheblich beschädigten Wohnungsbestand zu leisten. Es gilt auch, die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG wieder auf ihr altes demokratisches Fundament als Arbeitergenossenschaft zu stellen.

Wohnungsnot prägt die Nachkriegszeit, was die Wiedereinführung der Wohnraumzwangsbewirtschaftung nach sich zieht. In den fünfziger Jahren schließlich wird der soziale Wohnungsbau etabliert, um die ärgste Not zu lindern.

1962 gründet die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG gemeinsam mit der damaligen Stadtparkasse Frankfurt am Main



und der Stadt Frankfurt die Umland-Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, um ihren Genossen auch außerhalb des Stadtgebietes Wohnungen anbieten zu können. Das Jahr 1989 ist für die Wohnungswirtschaft ein Markstein: Lange Jahre diskutiert, wird zum 31. Dezember das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz außer Kraft gesetzt.

Jetzt, am Beginn des einundzwanzigsten Jahrhunderts, stellt sich die Frage, was dieses neue Jahrhundert uns bringen wird. Für die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG und ihre Genossen bleibt zu hoffen, daß der jetzige Vorstand und auch die zukünftigen Vorstände weiterhin die Geschicke unserer Solidargemeinschaft mit sicherer Hand steuern. Im Bewußtsein seiner Verantwortung gegenüber den Genossenschaftsmitgliedern und dem Unternehmen ist die Unterstützung des Aufsichtsrates hierbei gewiß.

Der gesellschaftliche Wertewandel verlangt neue Ideen sowie Sensibilität bei deren Umsetzung. Darüber wollen wir alle – Vertreter, Aufsichtsrat, Vorstand und nicht zuletzt die Mitglieder – das alte, doch immer wieder junge genossenschaftliche Motto nicht vergessen: EINER FÜR ALLE, ALLE FÜR EINEN.

Hans Jürgen Brand
Aufsichtsratsvorsitzender

GRUSSWORT

In diesem Jahr feiert die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG ihr 100-jähriges Bestehen.

Im Rückblick, gerade auch in die jüngste Vergangenheit, in der zahlreiche Wohnungsunternehmen ihre Eigenständigkeit durch Verkauf und Privatisierung verloren haben, ist dieses Jubiläum ein bemerkenswerter Erfolg.

Ein Erfolg, der den Blick auf die Ursprungs-idee der Genossenschaftsbewegung lenkt:

Durch Zusammenschluß und solidarisches gemeinschaftliches Handeln mehr erreichen, als es dem Einzelnen möglich ist. Dieser Grundgedanke ist vermeintlich wegen der Betonung des Einzelnen in der heutigen Gesellschaft aus der Mode. Dagegen steht die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, die bis heute aktiv und erfolgreich in einem zunehmend dynamischen Markt tätig ist. Der Genossenschaft gelingt es in besonderem Maße, ihren Mitgliedern mit dem Instrument des Dauerwohnrechts das grundlegendste Wohnbedürfnis zu befriedigen: Das Bedürfnis nach Sicherheit und Schutz.

Darüber hinaus gewährleistet die Einbindung der Mitglieder über die Genossenschaftsorgane – Vertreterversammlung und Aufsichtsrat – eine umfassende Mitwirkungsmöglichkeit. Eigenverantwortung und Solidarität sind in der Vergangenheit zuverlässige Fundamente für die erfolgreiche Zusammenarbeit von Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand gewesen und werden auch in Zukunft die Grundlage bilden für die Bewältigung der anstehenden Herausforderungen.

Blickt man auf 100 Jahre Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG zurück, betrachtet man gleichzeitig auch einen Ausschnitt Frankfurter Stadtgeschichte. Die über



das ganze Stadtgebiet verteilten Siedlungen der Genossenschaft dokumentieren in ihrer jeweiligen Architektur die Entwicklung des Wohnungsbaus verbunden mit der städtebaulichen Entwicklung Frankfurts.

Die Genossenschaft repräsentiert aber auch 100 Jahre städtische Wohnkultur. Diese Wohnkultur setzt sich zusammen aus den vielen Lebensgeschichten unserer Mitglieder, die teilweise bereits in der zweiten oder dritten Generation bei der Genossenschaft wohnen und leben. Hier ist die Genossenschaft zu einem Stück Heimat geworden, hier verbinden sich Idee und Ort zu einem Ganzen, das dem Menschen Raum bietet und Sinn stiftet.

Wie in der Vergangenheit wird auch in Zukunft der Raum, und hier insbesondere der Wohnraum, für die Menschen zur Entfaltung des eigenen Lebens so unentbehrlich sein wie die Zeit. Deshalb bleibt unsere ureigenste Aufgabe, für unsere Mitglieder angemessenen zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, verbunden mit einer professionellen Dienstleistung rund um das Wohnen. Diese Aufgabe wollen wir wie in der Vergangenheit gemeinsam in Solidarität und Selbstverantwortung angehen.

Felix Schmunk
Vorstandsvorsitzender

GRUSSWORT

Hundert Jahre nach seiner Gründung zählt der Volks- Bau- und Sparverein mit insgesamt weit über 4.000 Wohnungen zu den größten Genossenschaften in Hessen. Aber nicht nur die Größe, schon alleine die lange Zeitspanne der Existenz belegt den Erfolg. Schließlich hat die Genossenschaft ein ganzes Jahrhundert den wechselhaften Stürmen der Geschichte getrotzt. Auch heute fehlt es für die Wohnungswirtschaft nicht an Herausforderungen. Der Wohnungsmarkt scheint entspannt. Ein Blick auf die demographische Entwicklung zeigt zudem, dass die Bevölkerung – auch unter Berücksichtigung von Zuwanderungen – in den nächsten Jahrzehnten deutlich zurückgehen wird. Die Zeiten der Wohnungsknappheit erscheinen also endgültig vorbei. Die Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte liegen damit – entgegen vieler Zeitabschnitte der letzten hundert Jahre – nicht in der Gewährleistung einer ausreichenden Quantität. Die Herausforderungen liegen in den nächsten Jahrzehnten vielmehr in der Befriedigung neuer Wohnraumbedürfnisse:

■ So verschiebt sich die Altersstruktur. Mit zunehmendem Alter ändern sich die Wohnraumbedürfnisse und die Anforderungen an das Wohnumfeld. Die Sozialversicherungssysteme erweisen sich als nicht mehr finanzierbar. Der Staat zieht sich deshalb auf die Absicherung der Grundbedürfnisse zurück und fördert den Aufbau der privaten Absicherung, dabei insbesondere für das Alter. Der Wohnraumerwerb spielt hierbei eine wichtige Rolle. Vor allem Genossenschaften können für viele Haushalte bedarfsgerechte Angebote bereitstellen. Dies gilt insbesondere für Verdichtungsregionen, in denen für viele Haushalte aufgrund eines hohen Preisniveaus genossenschaftliche Angebote eine wichtige Alternative darstellen.



■ Auch der technologische Wandel – insbesondere im Bereich der Telekommunikation – führt zu neuen Anforderungen der Bewohner an die Wohnungsausstattung.

■ Zunehmend bedeutsam wird zudem eine gesunde gesellschaftliche Durchmischung von Wohnquartieren. Auch hierzu leisten genossenschaftliche Angebote einen wichtigen Beitrag.

An den aktuellen und künftigen wohnungspolitischen Herausforderungen wird deutlich, dass Genossenschaften alles andere als Antworten auf längst überwundene Probleme darstellen. Das Gegenteil ist der Fall. Die Genossenschaftsidee ist nach wie vor eine vorzügliche Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen und Probleme. Andere Institutionen, wie etwa der Staat, sind hierzu nicht in der Lage. Deshalb sind gerade Selbsthilfeeinrichtungen mehr denn je gefordert. Vor diesem Hintergrund hat der Volks- Bau- und Sparverein nicht nur Anlass, mit Stolz auf das in der Vergangenheit Geleistete zu blicken. Auch für die nächsten Jahrzehnte ist die Genossenschaft für die Beantwortung neuer Herausforderungen gut gerüstet.

Ich wünsche dem Volks- Bau- und Sparverein hierbei viel Erfolg!

Dr. Rudolf Ridinger
Vorstand der Verbände VdW südwest,
PdW südwest



Vorwort

— Frankfurt am Main – die pulsierende Metropole, Sitz der Europäischen Zentralbank, Luftverkehrskreuz im Herzen Europas, Eisenbahnknoten Deutschlands, Bankenstadt, Zentrum der rund 4,8 Mio. Einwohner zählenden Rhein-Main-Region mit mehreren Hochschulen – eine moderne Stadt im Jahr 2001. Frankfurt am Main in früherer Zeit – Krönungsstätte deutscher Kaiser, Ort der ersten verfassunggebenden Nationalversammlung und

– Großer Hirschgraben – Geburtshaus des Dichturfürsten Johann Wolfgang von Goethe.

— In dieser Stadt wurde vor hundert Jahren die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG gegründet. Und gegenüber dem Goethehaus gelegen – Großer Hirschgraben 20–26 – befindet sich seit 1953 auch der Verwaltungssitz der Genossenschaft.

— Der hundertjährige Geburtstag eines Unternehmens ist ein seltenes Ereignis und deshalb ein Grund zur Freude. Er ist zugleich Anlaß zur Besinnung: Zum Rückblick auf Vergangenes, zur Inventur des Gegenwärtigen und zum Nachdenken über Zukünftiges. Um all die sich hierbei ergebenden Gedanken nicht nur für uns als Zeitgenossen dieses Geburtstages zusammenzufassen, sondern sie auch für zukünftige Wegbegleiter des VBS – wie die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG von ihren Mitgliedern und Partnern genannt wird – vorzuhalten, haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, eine Jubiläumsschrift herauszugeben. Lassen Sie sich mit der Lektüre dieser Festschrift auf eine Zeitreise ein, die in der Vergangenheit – im Jahr 1900 – beginnt.

Goethehaus
Großer
Hirschgraben 23



Reichs-Gesetz vom 1. Mai 1889

betreffend die

Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften

R.G.B. 1889 S. 55 ff.

(Ausgegeben am 10. Mai 1889)

in der

durch die Novelle vom 12. August 1896 abgeänderten Fassung.

Wir **Wilhelm**, von Gottes Gnaden Deutscher Kaiser,
König von Preußen u.
verordnen im Namen des Reichstags, nach erfolgter Zustimmung des
Bundesraths und des Reichstags, was folgt:

Erster Abschnitt.
Errichtung der Genossenschaft.

In zehn Abschnitten behandelt das Gesetz die Rechtsverhältnisse der Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften. Der erste Abschnitt bezieht sich auf die Errichtung der Genossenschaft, Abschnitt 2 bis 5 auf das Bestehen, Abschnitt 6 und 7 auf die Verabfolgung der Genossenschaft, Abschnitt 8 auf die Verabfolgung der Genossenschaft, Abschnitt 9 auf die Verabfolgung der Genossenschaft, Abschnitt 10 auf die Verabfolgung der Genossenschaft.

Der erste Abschnitt bezieht sich auf die Errichtung der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche die Errichtung der Genossenschaft betreffen. Die Errichtung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Errichtung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Errichtung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

Der zweite Abschnitt bezieht sich auf das Bestehen der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche das Bestehen der Genossenschaft betreffen. Das Bestehen der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Das Bestehen der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

Der dritte Abschnitt bezieht sich auf die Verabfolgung der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche die Verabfolgung der Genossenschaft betreffen. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

Der vierte Abschnitt bezieht sich auf die Verabfolgung der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche die Verabfolgung der Genossenschaft betreffen. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

Der fünfte Abschnitt bezieht sich auf die Verabfolgung der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche die Verabfolgung der Genossenschaft betreffen. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

Der sechste Abschnitt bezieht sich auf die Verabfolgung der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche die Verabfolgung der Genossenschaft betreffen. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

Der siebte Abschnitt bezieht sich auf die Verabfolgung der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche die Verabfolgung der Genossenschaft betreffen. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

Der achte Abschnitt bezieht sich auf die Verabfolgung der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche die Verabfolgung der Genossenschaft betreffen. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

Der neunte Abschnitt bezieht sich auf die Verabfolgung der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche die Verabfolgung der Genossenschaft betreffen. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

Der zehnte Abschnitt bezieht sich auf die Verabfolgung der Genossenschaft. In demselben sind die Bestimmungen enthalten, welche die Verabfolgung der Genossenschaft betreffen. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt. Die Verabfolgung der Genossenschaft ist in demselben Abschnitt geregelt.

es vom 4. Juli 1868
und Wirthschafts-
bestimmungen des
öffentlichen Stellung
maßgebend ist.
(S. 3.)

Gründung

— Denken wir an die Männer, die um die Jahrhundertwende die Initiative zur Gründung des VBS ergriffen. Obgleich in Frankfurt am Main in der zweiten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts die negativen sozialen Auswirkungen des Wirtschaftsliberalismus nicht in gleichem Maße wie in Berlin, Hamburg oder im Ruhrgebiet sichtbar wurden, hatte sich auch hier die Wohnungssituation der mittellosen Arbeiterfamilien zusehends verschlechtert.

— Und wie so oft in Zeiten der Not zeigte sich der Bürgersinn. Es waren Frankfurter, die sich in die Pflicht genommen sahen, nicht abwartend zuzusehen, sondern nach Lösungen zu suchen und praktische Hilfe zu leisten. Sie erkannten die Hilflosigkeit der kleinen Leute gegenüber den auf dem Wohnungsmarkt vorherrschenden Mechanismen.

— Der 20. November 1900 war denn auch der Tag, an dem – unterstützt von Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens – Mitglieder der bereits bestehenden örtlichen Mieterorganisation zusammenkamen und das Statut des VBS beschlossen. Viele der Gründer waren mit der Gewerkschaftsbewegung verbunden und hatten ihre politische Heimat in der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands.

— Nachdem – aus Eigeninitiative und Bürgersinn geboren – alle Voraussetzungen erfüllt waren, entstand mit der Eintragung der ersten 45 Mitglieder in das Genossenschaftsregister am 9. Januar 1901 die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG auch rechtlich.

— Wir modernen Menschen des einundzwanzigsten Jahrhunderts können die Motive und Handlungen der Initiatoren des VBS nicht ohne weiteres nachvollziehen, wenn wir uns nicht gleichzeitig an Victor Aimé Huber, den Wegbereiter des genossenschaftlichen Wohnens, erinnern.

(§ 1). Angeflossen sind dann noch in den §§ 15 und 16 Bestimmungen über die Beteiligung fernerer Personen an dem Rechtsobjekt und über Veränderungen der selbst geschaffenen Grundverfassung.

§ 1.

Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbes oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittelst gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken (Genossenschaften), namentlich:

1. Wozschuß- und Kreditvereine,
2. Rohstoffvereine,
3. Vereine zum gemeinschaftlichen Verkaufe landwirthschaftlicher oder gewerblicher Erzeugnisse (Abfahrgenossenschaften, Magazinvereine),
4. Vereine zur Herstellung von Gegenständen und zum Verkaufe derselben auf gemeinschaftliche Rechnung (Produktionsgenossenschaften),
5. Vereine zum gemeinschaftlichen Einkaufe von Lebens- oder Wirtschaftsbedürfnissen im Großen und Abfaß im Kleinen (Konsumvereine),
6. Vereine zur Beschaffung von Gegenständen des landwirthschaftlichen oder gewerblichen Betriebes und zur Benutzung derselben auf gemeinschaftliche Rechnung,
7. Vereine zur Herstellung von Wohnungen,

erwerben die Rechte einer „eingetragenen Genossenschaft“ nach Maßgabe dieses Gesetzes.

R. I. § 1. M. S. 86 — E. II. § 1. M. S. 59. — R. K. § 1. B. S. 3 — St. B. S. 1291.

1) Die Definition des Begriffs der Genossenschaften im Sinne des Gesetzes, der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, nicht des Begriffs der Genossenschaften überhaupt ist an die Spitze des Gesetzes gestellt. Die Definition kann nur als eine glückliche bezeichnet werden, denn sie faßt die charakteristischen Merkmale in präzisem und erschöpfendem Ausdruck zusammen. Sie faßt die Genossenschaften unter den allgemeinen Rechtsbegriff der Gesellschaften, sie hebt hervor als unterscheidendes Merkmal von allen sonstigen civil- und handelsrechtlichen Gesellschaftsgebilden die nicht geschlossene Mitgliederzahl; sie präzisirt den Endzweck als auf die Förderung des Erwerbes oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder gerichtet und giebt den gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb als das Mittel zur Erreichung dieses Endzweckes an.

Eine besondere Gesellschaftsform, eine bestimmte Betriebsart und ein eigenartiges Endziel, nach Stroß österr. Genossenschaftsrecht S. 25, der Genossenschaftskörper, der Zweck und das Mittel sind die Charakteristika der Genossenschaft. Sie sind als solche erkannt und anerkannt von Anfang an. Schon in seinem ersten Entwurf zu einem Genossenschaftsgesetze auf dem Vereinstage in Gotha (1860) präzisirte Schulze-Wechsung den Genossenschaftsbegriff dahin:

Diejenigen Vereine, welche die Befriedigung des Kreditbedürfnisses ihrer Mitglieder auf genossenschaftlichem Wege bezwecken und wegen der un-

— In seinen um die Mitte des neunzehnten Jahrhunderts herausgegebenen verschiedenen Schriften kommt die Sorge für die Schichten der Bevölkerung zum Ausdruck, die im Zuge der fortschreitenden Industrialisierung auf dem dem freien Spiel der Kräfte überlassenen Markt auf der Strecke blieben. Das waren vor allem die minderbemittelten Industriearbeiter in den großen Ballungszentren, die in menschenunwürdigen Behausungen lebten. In ihnen sah Huber die Menschen, die eine Gesellschaft in ihrer Entwicklung voran bringen können.

— Auf den ersten Blick mag diese Sichtweise verwundern, neigen wir doch eher dazu, privilegierten Bevölkerungs-

kreisen tragende Rollen bei gesellschaftlichen Reformen zuzuweisen. Doch nicht so Huber. Er sah im geschäftlichen Zusammengehen der Unterprivilegierten die Möglichkeit des Vorankommens für den Einzelnen. Armut war für ihn auch kein Schicksal, das es hinzunehmen galt, sondern durch Selbsthilfe in Gemeinschaft abwendbar.

— Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind denn auch – damals wie heute – die Säulen einer jeden Genossenschaft und untrennbar miteinander verbunden. Sie sind zugleich Handlungsmaxime für das Agieren der Individuen innerhalb einer solchen Gemeinschaft. Diese Prinzipien offenbarten die basisdemokratischen Wurzeln der Genossenschaftsbewegung schlechthin.

— Dennoch zeigen sich in der Praxis auch die Grenzen genossenschaftlicher Solidarität. Die Bereitschaft zur Solidarität verflüchtigt sich in dem Maße, in dem staatliche Sozialfürsorge in nicht unbeträchtlicher Weise auf die eigeninitiierte und eigenorganisierte Gemeinschaft verlagert wird und diese belastet. Das mußte auch der VBS in seiner hundertjährigen Geschichte immer wieder schmerzlich erleben.

— Von den Ideen Hubers waren die Gründungsväter des VBS vor hundert Jahren beeindruckt. Doch nicht allein die Ideen beflügelten sie; sie hatten auch



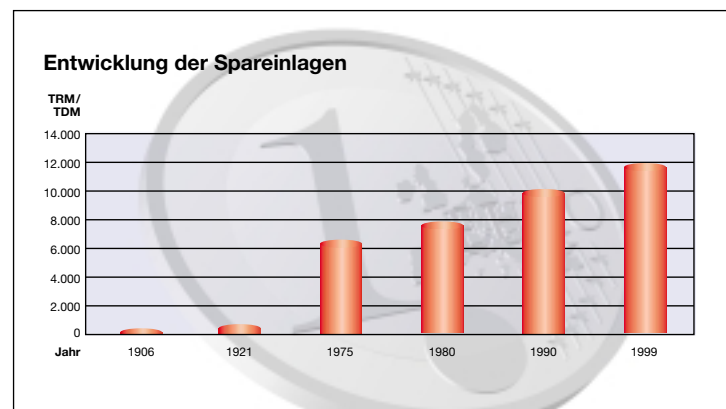
den Mut und die Weitsicht, diese in praktisches Handeln umzusetzen und den Grundstein für eine erfolgreiche hundertjährige Tätigkeit zu legen. Gestützt auf dieses solide Fundament haben die nachfolgenden Generationen von Verantwortungsträgern der Genossenschaft – auch in schwierigster Zeit – weitergebaut. Den Nutzen können auch heute noch die Mitglieder des VBS ziehen.

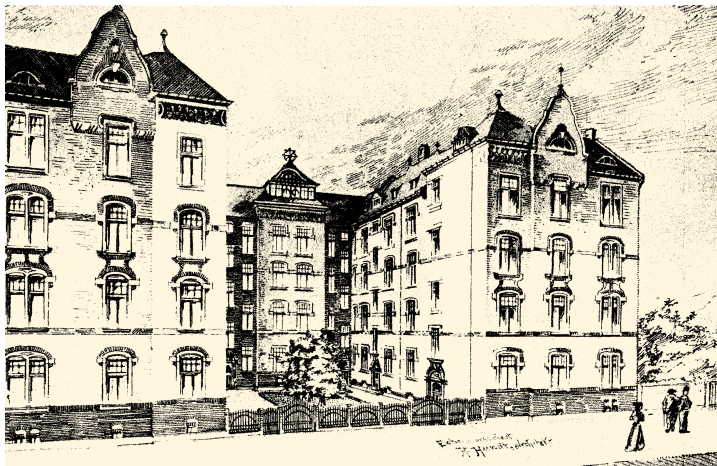
Genossenschaftlicher Förderauftrag

— Zweck der Genossenschaft war es bei ihrer Gründung, den Mitgliedern qualitativ gute Wohnungen zu vertretbaren Preisen zur dauernden Nutzung zu überlassen. Hieran hat sich bis heute nichts geändert. Auch wenn sich in unserer Gesellschaft seit geraumer Zeit ein spürbarer Wertewandel hin zur Individualisierung vollzieht, steht dennoch zu erwarten, daß das genossenschaftliche Dauerwohnrecht auch in der Zukunft eine deutliche Wertschätzung bei Wohnungsnachfragern genießen dürfte.

— Die bereits vollzogenen sowie die beabsichtigten Privatisierungen größerer Immobilienbestände ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen durch ihre öffentlich-rechtlichen Eigentümer verunsichern derzeit viele Mieter. Hier vermittelt das genossenschaftliche Wohnen, bedingt durch die Teilhaberschaft an dem Unternehmen „Genossenschaft“, Sicherheit für den einzelnen. Das Bewußtsein für das genossenschaftliche Dauernutzungsrecht bei Mitgliedern und Interessenten an einer Mitgliedschaft zu schärfen, ist und bleibt auch zukünftig eine der Herausforderungen für Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft.

— Von Anfang an sah das Statut des VBS vor, über die Wohnungsversorgung hinaus auch als Spareinrichtung zu fungieren. Mit der Möglichkeit, freie Finanzmittel als Spareinlagen zur Verfügung zu stellen, sollte das einzelne Mitglied mit seiner Genossenschaft aufs engste verbunden und sein Interesse an deren wirtschaftlicher Prosperität intensiviert werden.





Historische
Ansicht
Rohrbach-
straße 40–40 e

— Die Spareinrichtung ist eine Selbsthilfeeinrichtung. Sie ist daher auf den Kreis der mit der Genossenschaft unmittelbar oder mittelbar verbundenen Personen beschränkt, also auf die Genossenschaftsmitglieder und ihre Angehörigen. Um die Sicherheit der Spareinlagen für die Sparer zu gewährleisten, hat sich der VBS in den siebziger Jahren der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung der Spareinlagen angeschlossen.

— Auch wenn nach einhundert Jahren die Sparaktivitäten der Mitglieder nicht mehr die wirtschaftliche Bedeutung für die Genossenschaft wie in früheren Jahren haben, werden sie dennoch in Zukunft die Finanzierung manch einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme erleichtern.

Die ersten fünfzig Jahre

— Die erste Baumaßnahme des VBS wurde in der Rohrbachstraße im Nordosten Frankfurts in Angriff genommen, so

daß bereits 1902 den Genossenschaftsmitgliedern 48 Arbeiterwohnungen zur Nutzung übergeben werden konnten. Es waren überwiegend Zweizimmerwohnungen. Aus damaliger Sicht waren diese Wohnungen höchst komfortabel ausgestattet. Denn neben einem Bad, das ebenso wie die Küche mit Warmwasserzuleitung versehen war, gab es Kellerabteil und Abstellkammer. Für Beleuchtungszwecke war eine Gasleitung eingebaut, daneben existierte ein Gasanschluß zum Kochen.

Rohrbach-
straße 40–40 e



— In der schwierigen Aufbauphase kam der Genossenschaft die Haltung der Gremien der Stadt Frankfurt am Main zugute, das Baugelände als Erbbaurecht zu überlassen und darüber hinaus die Gebäudekosten mit neunzig Prozent zu beleihen. Mit dem Bauvorhaben in der Rohrbachstraße wurde erstmals überhaupt in Frankfurt am Main einer Genossenschaft ein Erbbaurecht für ein städtisches Grundstück eingeräumt.

— In den folgenden zwei Jahren konnten in der Kölner Straße und in der Böttgerstraße weitere 62 Wohnungen fertiggestellt werden, die einen vergleichbaren Komfort wie die Wohnungen in der Rohrbachstraße aufwiesen.

Böttgerstraße 25–27



— Trotz des begrenzten finanziellen Rahmens war den Verantwortlichen des VBS daran gelegen, nicht nur preiswerte, sondern qualitativ gute Wohnungen zu erstellen. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen war entsprechend groß, so daß nicht selten das Los bei der Wohnungsvergabe entscheiden mußte.

— Die Anfangsphase des VBS fällt auch in die Zeit, in der in Frankfurt am Main die ersten Jugendstil-Miethäuser errichtet wurden. Als Stilbewegung war der Jugendstil, der die Veredelung der gewerblichen Arbeit im Zusammenwirken von Kunst, Industrie und Handwerk erstrebte, nicht in der Villenkultur an sein Ende gelangt. Schon am Ende des neunzehnten

Jahrhunderts haben englische Architekten einfache und preiswerte Häuser im Jugendstil gebaut. Diese architektonisch künstlerische Schule, verbunden mit der Erkenntnis des preiswerten Bauens mit (quasi) genormten, vielfach industriell gefertigten Elementen, spiegelt sich auch im Miethausbau dieser Epoche wider. Sie fanden ebenfalls in den vom VBS errichteten Gebäuden ihren Niederschlag.

— Die Frage der Finanzierung führte den Verantwortlichen der Genossenschaft immer wieder ihren begrenzten Handlungsspielraum vor Augen. Wegen fehlender Mündelsicherheit war die Bereitschaft von Kapitalsammelstellen zur Gewährung von Darlehen nur eingeschränkt vorhanden. Trotz erheblicher Finanzierungsprobleme konnten im Jahr 1907 dennoch 80 Wohnungen in der Rodheimer Straße den Mitgliedern übergeben werden.



Eingangstür
Rohrbachstraße 40 a–b

— Ein weiteres Faktum kam in der Zeit bis zum Ausbruch des ersten Weltkrieges erschwerend hinzu. Der Markt für Bauland war in den Frankfurter Industrievierteln aus den Fugen geraten, und die Grundstückspreise waren enorm gestiegen. Doch auch dies entmutigte die Verantwortlichen des VBS keineswegs, und im Jahr 1907 wurden in der Marburger Straße im westlichen Industrieviertel Frankfurts weitere 40 Wohnungen fertiggestellt. Es war die erste Anlage, die auf eigenem Grund und Boden errichtet wurde.

Rodbertus-
straße 29/
Raiffeisen-
straße 19–21



— Dann allerdings mußten weitere im Westen Frankfurts geplante Baumaßnahmen für einige Jahre zurückgestellt werden, so daß erst wieder im Jahr 1914 weitere 55 Wohnungen in der Frankenallee bezogen werden konnten.

— Aber nicht nur der Westen Frankfurts entwickelte sich. Auch im Osten der Stadt wurde ein neues Industriegebiet

erschlossen. Einhergehend mit der Erschließung des Osthafengebietes mußte dort für preiswerten Wohnraum gesorgt werden. Die Verantwortlichen des VBS erkannten die Zeichen der Zeit, und ein großes, städtebaulich höchst interessantes Wohnungsbauprogramm wurde mit der Riederwaldsiedlung in Angriff genommen.

— Das Baugelände am Riederwald lag damals weit ab, vor den Toren Frankfurts. Auf dem trockengelegten Riederbruch entstanden bis zum Jahr 1916 in weitläu-



figer, offener, durchgrünter Bauweise 40 Einfamilienhäuser und 625 Wohnungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Jeder Wohnung wurde ein Hausgarten zugeteilt.

Franken-
allee 104–112

— Beeinflußt von der in England verbreiteten Gartenstadtidee war die Riederwaldbebauung für Frankfurt am Main das erste größere Projekt nach diesen neuen

Vorstellungen. Die Verbindung der positiven Seiten von urbanem und ländlichem Leben, die gesunde Auflockerung der typischen städtischen Steinwüsten, mehr Plätze und Freiräume, gewundene Straßenführungen sowie die räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsstätten zu Erholungsmöglichkeiten waren Leitmotiv bei der Konzeption dieser Siedlung.

— Es genügte jedoch nicht, einfach nur Wohnraum zu erstellen, vielmehr mußte eine komplette soziale Infrastruktur mit errichtet werden. So entstanden hier mehrere Läden und ein Volkshaus.

— Bis zum Jahr 1916 hatte der VBS insgesamt 966 Wohnungen in seinem Bestand. Nach dem Ende des ersten Weltkrieges nahm die Wohnungsnachfrage ein bis dahin nicht gekanntes Ausmaß an. Über tausend neue Mitglieder erhofften sich von der Genossenschaft Hilfe bei der Lösung ihres Wohnungsproblems.

— Doch die desolante Finanzsituation des Staates und die sich abzeichnende Inflation lähmten die baugenossenschaftliche Initiative erheblich. Es waren nicht allein die ständigen Baukostensteigerungen, die die bereits geplante Baumaßnahme in der Gutleutsiedlung in Frage stellten. Denn für uns heute ist es nicht einfach zu begreifen, daß selbst die Beschaffung der erforderlichen Baustoffe auf erhebliche Schwierigkeiten stieß. So durften nur Baustoffe verwendet werden,



zu deren Herstellung Kohle überhaupt nicht oder nur zu einem geringen Anteil erforderlich war.

Garbenstraße 8, 6, 4, 2

— Von alledem ließen sich die Verantwortlichen des VBS nicht entmutigen, und so wurden 1921 in der Gutleutsiedlung 116 Wohnungen mit jeweils einem Gartenanteil an die Mitglieder übergeben. Um die Miete angesichts der immensen Baukosten für die Bewohner überhaupt tragbar zu gestalten, gewährte der Staat in erheblichem Umfang Baukostenzuschüsse.

— In den nun folgenden Jahren kam die Geldentwertung nicht zum Stillstand. Vielmehr erreichte sie kaum vorstellbare Dimensionen. Nach einem vorläufigen Höhepunkt im Jahr 1923 mit astronomischen Bilanzzahlen brachte die Goldmark-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 1924 einen Einschnitt. Gleichzeitig wurden damit die Grundlagen zur Konsolidierung

gelegt. Allerdings wurde auch offenbar, daß die Inflation der vorangegangenen Jahre das Eigenkapital der Genossenschaft fast vollständig vernichtet hatte. Zur Sicherung der Existenz des VBS wurden deshalb durch Beschluß der Generalversammlung Geschäftsanteil und Haftsumme neu festgesetzt. Diese inflationsbedingte Anpassungsmaßnahme sollte dennoch nicht die einzige bleiben. Im Jahr 1928 erfolgte erneut die Aufwertung des Vermögens und einhergehend damit die Erhöhung der Geschäftsanteile.

— Als Folge der Konsolidierung des Eigenkapitals konnten weitere Bauaktivitäten ergriffen werden. Nahe dem Dornbusch – in der Spenerstraße – entstand bis zum Jahr 1928 eine neue Siedlung mit insgesamt 84 Wohnungen.

— Obgleich die allgemeine Wirtschaftslage äußerst ungünstig war und sich die Weltwirtschaftskrise andeutete, wurde dennoch 1928 ein großes Bauvorhaben in der heutigen Walter-Kolb-Siedlung in Angriff genommen. Bis zum Jahr 1931 wurden im Marbachweg, in der Homburger Landstraße, Gießener Straße, Wetzlarer Straße und Runkeler Straße insgesamt 258 Wohnungen fertiggestellt. Trotz aller Probleme in dieser wirtschaftlich äußerst schwierigen Phase ging jedoch nie das Ziel verloren, qualitativ gute anstelle billiger, minderwertiger Wohnungen zu erstellen.

— Aber das Schlimmste stand dem VBS erst noch bevor. Mit der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten mußte es die als Arbeiterbaugenossenschaft gegründete Solidargemeinschaft hinnehmen, daß sie mit vier kleineren Baugenossenschaften verschmolzen und ihre Organe mit Parteimitgliedern besetzt wurden.

— Im Rahmen des von den Nationalsozialisten initiierten Volkswohnungsbauprogrammes entstanden vor allem in Ginnheim genossenschaftseigene Wohnungen. Die architektonische Moderne, die gestützt auf die Ideen des „Bauhauses“ den Baustil in Deutschland in den dreißiger Jahren prägte, war nunmehr als „undeutsch“ verleumdet.

— In die dreißiger und vierziger Jahre fällt auch der Erlaß einiger Verordnungen und Gesetze, die die Wohnungswirtschaft über Jahrzehnte geprägt haben

Spener-
straße 6–32



und deren Auswirkungen auch heute – am hundertsten Geburtstag des VBS – noch spürbar sind.



Gießener
Straße 50–58

— Wohnungsunternehmen in den unterschiedlichsten Rechtsformen hatten seinerzeit eine enorme wirtschaftliche Bedeutung erlangt. Um eine Vereinfachung der Verwaltungsvorschriften zu erreichen, wurde im Jahr 1930 die „Verordnung über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ erlassen. Sie bezog sich auf Vergünstigungen, insbesondere die Befreiung der Wohnungsunternehmen von Steuern und Abgaben sowie Gerichtskosten und sonstigen Gebühren.

— An Vereinfachung und Überschaubarkeit war den Betroffenen damals ebenso gelegen wie uns heute, die wir die Vereinfachung von Vorschriften in vielen Rechtsgebieten anmahnen. Kaum jemand ahnte allerdings, daß dies der Beginn sein sollte, die Wohnungsunter-

nehmen zu Organen der staatlichen Wohnungspolitik zu degradieren und sie in ein System von Vorschriften einzubinden, das in den nachfolgenden Jahren ständig perfektioniert wurde.

— Das „Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“, das 1940 in Kraft trat, setzte die Wohnungsunternehmen schließlich den Unternehmen gleich, die „ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken dienen und deren wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb über den Rahmen einer Vermögensverwaltung nicht hinausgeht“. Was „gemeinnütziges Handeln“ in Praxi bedeutete, bestimmte die Staatsmacht.

— Angehörigen des Baugewerbes war es fortan untersagt, sich an gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu beteiligen. Hiermit sollte die Unabhängigkeit der Wohnungsunternehmen gesichert werden.

— Mit der gesetzlich normierten Baupflicht, mittels derer die Wohnungsunternehmen zum ständigen Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen verpflichtet wurden, und die nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen eine Baupause zuließ, wurde den Entscheidungsträgern in den Wohnungsunternehmen endgültig die unternehmerische Freiheit entzogen. Die Degradierung zu Organen der staatlichen Wohnungspolitik war nunmehr endgültig vollzogen.

— Am Ende der zwölfjährigen nationalsozialistischen Diktatur im Jahr 1945 war Frankfurt am Main – wie viele andere Städte in Deutschland auch – zu einem großen Teil zerstört. Insbesondere industriennahe Arbeitersiedlungen waren durch alliierte Bombenangriffe hart getroffen. Viele Bewohner mußten ihre angestammten Wohnungen verlassen und wurden

ursprünglich als Arbeiterwohnungsbaureinigungsgenossenschaft hatten in der Zeit des Nationalsozialismus gelitten. Sie mußten nach dem Zusammenbruch behutsam aktiviert werden. Dazu war es erforderlich, die Organe mit Persönlichkeiten zu besetzen, die auch in aller schwierigster Zeit zur Genossenschaft gestanden haben. In diesem Bewußtsein wurde



Kriegszerstörung
Großer Hirsch-
graben 15

aufs Land evakuiert. Von den Kriegszerstörungen war auch der VBS massiv betroffen. Kaum 23 Prozent der sich bei Kriegsausbruch in seinem Eigentum befindlichen 1.637 Wohnungen waren unbeschädigt geblieben. Hieran läßt sich ermessen, welche Aufgaben in den nun folgenden Jahren auf die Genossenschaft und ihre Mitglieder zukommen sollten.

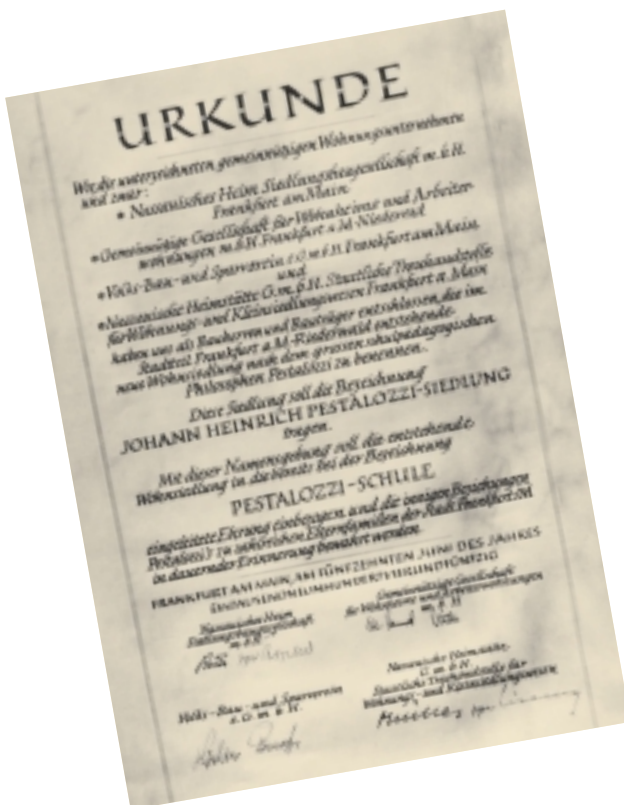
— Für den VBS war nicht allein der schwere materielle Schaden zu verkraften. Die demokratischen Wurzeln der

der Wiederaufbau eingeleitet und der VBS bis zum heutigen Tag weitergeführt.

— Als Folge der Kriegszerstörungen und durch den Nachfragedruck der Flüchtlinge aus dem Osten gab es nach dem zweiten Weltkrieg in ganz Deutschland eine große Wohnungsnot. Die Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum wurde wieder eingeführt. Der freie Markt allein vermochte die Versorgung der Menschen mit Wohnraum zu tragbaren Bedingungen nicht mehr zu gewährleisten.

— In der Nachkriegszeit stand auch beim VBS der Wiederaufbau der zerstörten Gebäude im Vordergrund. An große Bauvorhaben konnte wegen des Mangels an Baumaterialien und des Fehlens finanzieller Mittel nicht gedacht werden. Vielmehr war solidarische Selbsthilfe in Form von Arbeitsleistungen aller Mitglieder gefragt, um Wohnungen notdürftig wieder bewohnbar zu machen.

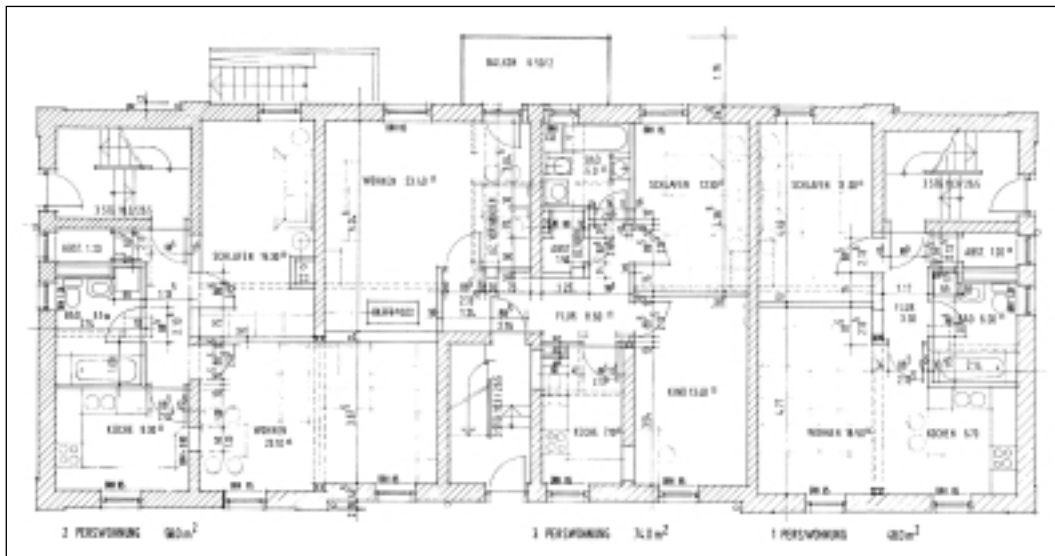
— Die Währungsreform vom 21. Juni 1948 brachte eine erste Zäsur, die Gründung der Bundesrepublik Deutschland mit der Verkündung des Grundgesetzes am 23. Mai 1949 die zweite. Erst danach konnte der Weg eines Neuanfanges – wenn auch mit großen Mühen und nur langsam – besritten werden.



Grundriß Erd-
geschoß (1903)
Kölner
Straße 18–24

Sozialer und freifinanzierter Wohnungsbau

— Das Fundament für den Neuanfang im Wohnungswesen und für die Beseitigung der Wohnungsnot in der neu gegründeten Bundesrepublik Deutschland bildete die Wohnungsbauförderung. Das Erste Wohnungsbaugesetz aus dem Jahr 1950 läßt sich denn auch als Beginn des sozialen Wohnungsbaues festmachen. Durch öffentliche und nicht öffentliche Mittel wird fortan der Bau von Mietwohnungen unterstützt. Die Förderung soll eine ausreichende Wohnungsverorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den Wohnbedürfnissen ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. Dabei geht es sowohl um die quantitative als auch die qualitative Ausstattung der Bevölkerung mit Wohnraum.



Riederwald-Siedlung
Johanna-Tesch-Platz

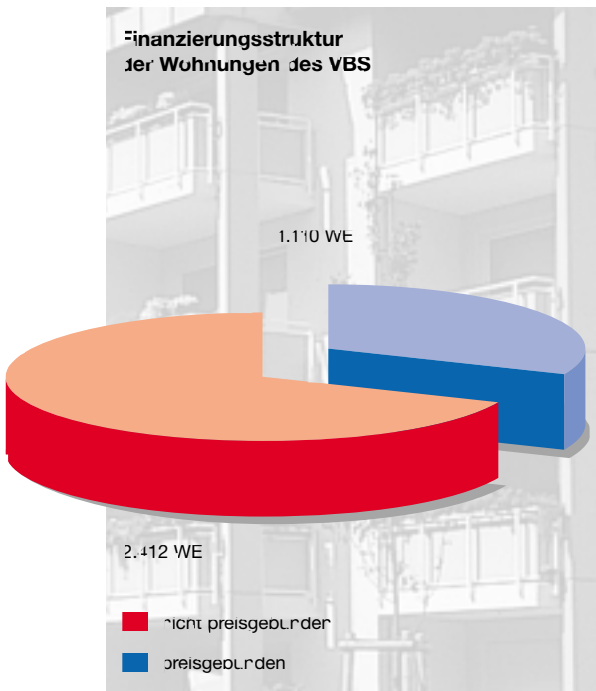
— Die Wohnungsbauförderung wurde öffentlicher Auftrag und Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern. Dazu verteilte der Bund Finanzmittel nach besonderen Schlüsseln auf die Länder, die ihrerseits die Förderrichtlinien festlegten und danach die Mittel an die Bauherren weiterreichten. Die Wohnungsbauförderung wurde als Objektförderung nach unterschiedlichen Förderungswegen konzipiert. Dieses Prinzip kennzeichnet noch immer die Rechtsgrundlagen der Wohnungsbauförderung.

— Während der Zeit des ersten Wohnungsbaugesetzes entwickelte der VBS umfangreiche Aktivitäten im Mietwohnungsbau. Durch die Bereitstellung staatlicher Finanzierungsmittel konnten allein in der ersten Hälfte der fünfziger Jahre fast 600 Wohnungen gebaut werden. Diese Bauaktivitäten konzentrierten sich vor allem auf die Stadtteile Preungesheim, Ginnheim und Rödelheim. In

Preungesheim, in der heutigen Walter-Kolb-Siedlung, konnten 170 Wohnungen, in Ginnheim, in der Reichelstraße/Guaitastraße/Mahräckerstraße, 134 Wohnungen und in Rödelheim – Westerbachstraße und Margaretenstraße/Lohoffstraße – 117 Wohnungen an die Mitglieder des VBS übergeben werden. Aber auch in anderen Stadtteilen entstanden neue öffentlich-geförderte Wohnungen, wie in Sachsenhausen in der Oppenheimer Straße/Stegstraße.

Homburger
Land-
straße 43–65





— Im Jahr 1956 löste das heute noch gültige Zweite Wohnungsbaugesetz das Erste Wohnungsbaugesetz ab. Wesentliche Kriterien für die Inanspruchnahme der Fördermittel im Mietwohnungsbau durch die Bauherren sind Wohnungsgröße, Einkommen und Kostenmiete. Das Kostenmietrecht bindet die Mieten für die gesamte Bindungsdauer an die Kosten. Bei einer Anhebung der Zinssätze für die öffentlichen Darlehen steigen die Kapitalkosten und mit diesen auch die Mieten.

— Die Nachfrage nach Wohnungen zu angemessenen Preisen wies zu dieser Zeit in Frankfurt am Main immer noch eine steigende Tendenz auf. Auch beim VBS zeigten sich deren Auswirkungen: Die Zahl der nicht mit Wohnungen versorgten Mitglieder nahm kontinuierlich

zu. Deshalb sahen sich die Organe des VBS in der Verantwortung, die bisherigen Aktivitäten im Mietwohnungsbau unter den Randbedingungen des neuen Gesetzes zu intensivieren. So konnten unter anderem in Rödelheim – Hausener Weg und Ludwig-Landmann-Straße – 70 öffentlich-geförderte Wohnungen an Mitglieder übergeben werden.

— Als Meilenstein des sozialen Wohnungsbaues sticht jedoch das Engagement des VBS in Ginnheim hervor. Nahe den Nidda-Auen – mit ihrem hohen Freizeitwert bei gleichzeitig guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – wurden neue Akzente des Mietwohnungsbau gesetzt: Drei Hochhäuser und eine Tiefgarage mit einhundert Stellplätzen – umgeben von Mehrgeschosshäusern, eingebettet in großzügige Grünanlagen prägen bis heute das Bild dieses Stadtteils.

— In den durch den starken Nachfrage- druck nach Wohnungen gekennzeichneten sechziger Jahren entstanden aber auch in der Schenkstraße in Rödelheim sowie in Fechenheim in der Leo-Gans- Straße und in der Bürgeler Straße weitere 100 Wohnungen.

— Zu der strukturellen Entwicklung der Nordweststadt hat der VBS ebenfalls beigetragen. Allein im Gerhart-Hauptmann-Ring wurden unter der Regie der Genossenschaft 98 öffentlich-geförderte Wohnungen errichtet.



Homburger Land-
straße 52–58

— Ab dem Jahr 1962 führte der VBS Bauvorhaben außerhalb Frankfurts in Steinbach am Taunus durch. Insgesamt entstanden hier 152 Wohnungen, sowohl im sozialen als auch im freifinanzierten Mietwohnungsbau.

— Durch das Erste Wohngeldgesetz von 1965 wurde schließlich das Wohngeld als wesentlicher Bestandteil einer sozialen Wohnungsbestandpolitik festgeschrieben. Das Wohngeld ist auch der aktuellen Fassung des Wohngeldgesetzes zufolge ein Instrument, das bei jenen Haushalten, die eine hohe Wohnkostenbelastung und ein niedriges Einkommen haben, die Belastung wesentlich senken soll.

— Der VBS hat bis heute die Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung genutzt, um seinen Mitgliedern entsprechend der Satzung angemessenen Wohnraum – sei es in Form eines dauer-

haften Nutzungsrechtes, sei es als Eigentum – zu vertretbaren Preise bereitzustellen.

— Doch auch unabhängig von staatlicher Förderung unternahm der VBS bereits in den fünfziger Jahren umfangreiche Bauaktivitäten. Zum Ende dieses Jahrzehntes entstanden allein in der Ginnheimer Landstraße/Reichelstraße/Mahrackerstraße insgesamt 85 freifinanzierte Mietwohnungen, zu denen auch eine Ladenfront mit sechs Geschäften gehört. Mit diesem und anderen freifinanzierten Projekten konnten Genossenschaftsmitglieder losgelöst von der Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen mit Wohnraum versorgt werden.

— In den Jahren des Wiederaufbaues hatten in der Bundesrepublik Deutschland drei Viertel der Mieter als Anspruchsberechtigte der „breiten Schichten“ angehört. Inzwischen sind breite Schichten der Bevölkerung – darüber besteht in der Öffentlichkeit Konsens – mit Wohnraum gut versorgt. Indizien dafür sind der in bestimmten Preissegmenten sichtbar gewordene Mietermarkt und steigende Fluktuationsraten. Dieses Phänomen ist in gleicher Weise beim VBS zu beobachten.

— Dennoch sind die gegenwärtigen Wohnverhältnisse durch große soziale und regionale Unterschiede geprägt: Einkommensstärkere Haushalte wohnen im

Vergleich zu einkommensschwächeren Haushalten zumeist in geräumigeren und besser ausgestatteten Wohnungen. Bemerkenswert ist auch, daß auf dem Lande die Bewohner über wesentlich mehr Wohnfläche verfügen als die Stadtbewohner.

— Die sich ändernden Ansprüche der Mitglieder an die Qualität des Wohnens haben die Verantwortlichen des VBS frühzeitig erkannt und auch umgesetzt. In den siebziger Jahren wurde begonnen, bautechnisch problematische Objekte in der Riederwaldsiedlung – Am Erlbruch/Schulze-Delitzsch-Straße –, bei denen die Bausubstanz durch aufsteigende Feuchtigkeit schwer geschädigt und nach wirtschaftlichen Kriterien nicht mehr sanierbar war, durch Neubauten zu ersetzen. Darüber hinaus genügten die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen; sie wären selbst durch Sanierungsmaßnahmen, deren Kosten die Neubaukosten deutlich überstiegen hätten, nicht verbesserbar gewesen.

— Trotz des immensen Finanzierungsvolumens von rund 43,5 Mio. DM hat der VBS eine strategisch weitsichtige, soziale Lösung gefunden, indem auf den freigebliebenen Grundstücken familiengerechte Wohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 90 m² errichtet wurden. Nun befinden sich in diesem Areal anstelle der 194 nicht mehr sanierungsfähigen Wohnungen 384 moderne Neubauwohnungen,

zwei Parkhäuser, eine Tiefgarage sowie ein Sozialpavillon mit Gemeinschafts- und Veranstaltungsräumen.

— Die Wünsche der Mieter betrafen jedoch nicht allein die Veränderung der Wohnungsgrundrisse, sondern auch die Verbesserung des Schallschutzes.

— Diese Aspekte hatten zum Ende der achtziger Jahre und zu Beginn der neunziger Jahre bei der außerordentlich schwierigen Baumaßnahme Theodor-Haubach-Weg 2–8 eine große Bedeutung. Denn die auf diesem Areal ehemals vorhandenen 36 Wohnungen waren 1954 nach den Vorgaben des ersten Wohnungsbaugesetzes errichtet worden. Dementsprechend klein waren die Wohnungen, und auch der Qualitätsstandard war nicht mehr zeitgerecht. Diese Unzulänglichkeiten und das Problem des Lärmschutzes infolge des bevorstehenden Baues der angrenzenden Autobahn 661 bewogen die Verantwortlichen des VBS, den gesamten Baukörper abzureißen. Die auf Stützen in Hochlage an dieser Wohnanlage vorbeiführende Autobahn erforderte, das Projekt unter den strengen Normen des Lärmschutzes zu erstellen. Die Erfordernisse des erhöhten Lärmschutzes dieser Wohnungen wurden von den planenden Architekten entscheidend durch die Grundrißgestaltung und die funktionale Raumzuordnung gelöst. Trotz der zusammenhängenden Lärmschutzbebauung war es das Anliegen al-



ler Beteiligten, im gestalterischen Bereich die Häuser als individuelle Baukörper erscheinen zu lassen. Dieser scheinbare Widerspruch zwischen der notwendigen geschlossenen Bebauung und dem gewünschten Einzelhauscharakter wurde durch eine starke Gliederung der einzel-

nen Häuser und der Auflösung der gesamten Dachkonstruktion gelöst.

— Schließlich konnten Ende des Jahres 1991 die 34 freifinanzierten, schallgeschützten Neubauwohnungen zu sozialverträglichen Mieten an Mitglieder

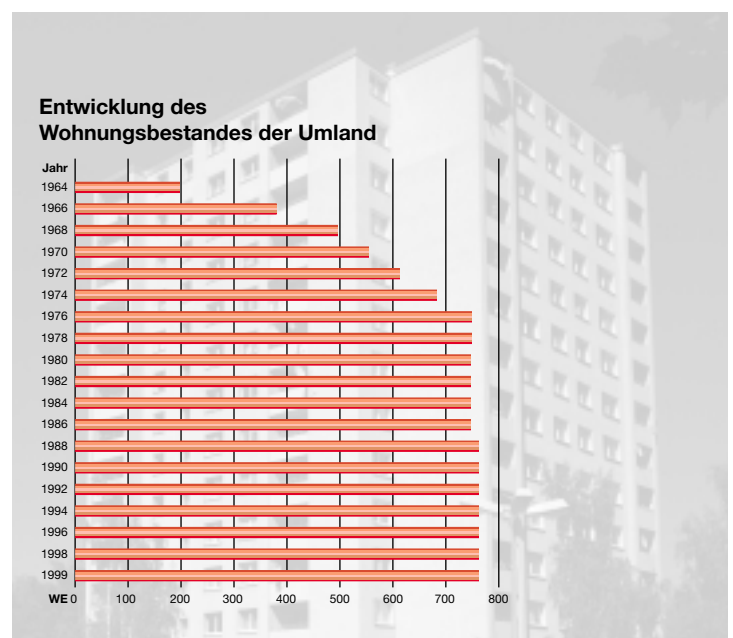
des VBS übergeben werden. In räumlicher Nähe hierzu wurden im gleichen Jahr weitere 10 öffentlich-geförderte Wohnungen bezugsfertig.

— Und schon stand mit dem Ziel der Verbesserung der Wohnqualität für die Mitglieder des VBS ein weiteres Projekt mit Pilotcharakter auf der Tagesordnung. Um einen zeitgemäßen Qualitätsstandard der Wohnungen zu erreichen, wurde nach langwierigen bautechnischen Untersuchungen und Planungen die Modernisierung der Gebäude Johanna-Tesch-Platz/Rodbertusstraße in Angriff genommen. Dabei fand eine Auskernung der Wohnblöcke statt, da der überwiegende Teil der zu modernisierenden kleinen Wohnungen von der Wohnfläche her nicht mehr den Anforderungen genügte. Vielmehr bestand ein erheblicher Bedarf an großen, familiengerechten Wohnungen. Dazu war es erforderlich, die Mieter der betreffenden Wohnungen für die Dauer der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme mit Ersatzwohnraum zu versorgen. Schließlich konnten im Jahr 1994 die insgesamt 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 58 m² und 84 m² und optimalem, familienfreundlichem Zuschnitt der Vermietung zugeführt werden.

— Die Analyse der bestehenden Wohnungsverversorgung in der Bundesrepublik Deutschland wie auch die Prognosen des künftigen Wohnungsbedarfes und der

künftigen Wohnungsnachfrage bilden die Entscheidungsgrundlagen für eine effiziente Wohnungspolitik. Staatliche Fördermittel können so gezielt nach sozialen Bedürfnissen und regionalen Erfordernissen eingesetzt werden. In Zukunft kann davon ausgegangen werden, daß der Bedarf an Wohnraum im unteren bis mittleren Mietpreissegment weiterhin auf hohem Niveau angesiedelt bleibt.

— Nicht zuletzt aufgrund des eng begrenzten finanziellen Spielraumes der öffentlichen Haushalte wird sich die öffentliche Förderung zukünftig vorrangig auf diejenigen konzentrieren müssen, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen können. Dies sind insbesondere Alleinerziehende, Familien mit Kindern, jüngere Personen, alte Menschen und Behinderte. Diese Gruppen fragen spezifische Wohnformen nach, an



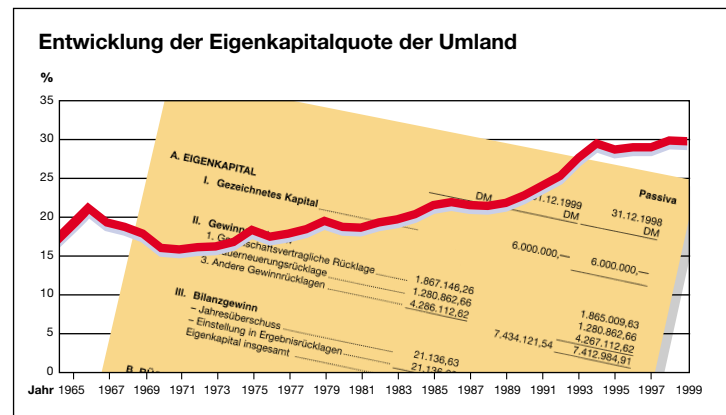
denen sich das Angebot auszurichten hat. Insofern können sich hieraus neue Geschäftsfelder für die Wohnungsunternehmen entwickeln.

„Umland“

— Bereits 1962 trafen Aufsichtsrat und Vorstand des VBS eine Entscheidung, die von unternehmerischem Weitblick und Verantwortungsbewußtsein für die Genossenschaftsmitglieder zeugte. Sie faßten den Beschluß, im Frankfurter Umland wohnungswirtschaftlich tätig zu werden. Steinbach am Taunus wurde als Standort für die strategische Neuausrichtung gewählt. Gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main und der damaligen Stadtsparkasse Frankfurt am Main wurde die Umland Wohnungsbau-Gesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet. Mehrheitsgesellschafter war und ist nach wie vor der VBS mit einem Anteil von 52 Prozent am Stammkapital der Gesellschaft.

— Der Gesellschaftszweck der Umland – wie sie kurz und prägnant bezeichnet wird – orientiert sich seit jeher an Gemeinnützigkeitsprinzipien, nämlich der Errichtung von preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungskreise.

— Anlaß der strategischen Entscheidung im Frankfurter Umland tätig zu werden war die Tatsache, daß Wohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes von



Frankfurt am Main auf absehbare Zeit nur noch in begrenztem Umfang möglich war, obgleich seinerzeit über tausend Genossenschaftsmitglieder Wohnungsbedarf bekundeten. In Steinbach am Taunus, einer beliebten, stadtnahen Gemeinde, wurde von der Kommune ein Baugebiet neu erschlossen. Durch eine vorausschauende Bodenbevorratungspolitik konnte die Umland hier Bauland in großem Umfang erwerben und in diesem durchgrünten Gebiet mit dem Bau von Mietwohnungen beginnen.

— Von Anbeginn an war es das Ziel aller Beteiligten, die Umland nicht als gewinnorientierte Kapitalgesellschaft zu konzipieren, sondern die Genossenschaftsidee mit dem ureigenen Förderauftrag als Handlungsmaxime zu verankern. Daß dieses Vorhaben gelungen ist, läßt sich daran festmachen, daß die Mieter der Umland gleichzeitig Mitglieder beim VBS sind. Ihre Interessen werden innerhalb der Vertreterversammlung des VBS durch die Repräsentanten der beiden Steinbacher Wahlbezirke vertreten.

— Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues entstanden – zusätzlich zu den 152 Mietwohnungen des VBS in Steinbach – bis Mitte der siebziger Jahre sowohl in Hochhäusern, die in Fertigbauweise errichtet sind, als auch in kleineren Objekten über 700 Mietwohnungen. Im Jahr 1977 waren schließlich alle vorgehaltenen baureifen Grundstücke der Umland bebaut.

Steinbach,
Berliner
Straße 60



— Die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes ist die Zukunftsaufgabe der Verantwortlichen der Umland schlechthin. Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit sind zukünftig umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen notwendig. Die Herausforderung für die Entscheidungsträger liegt insbesondere darin begründet, daß die in der Miete kalkulierten Instandhaltungskosten nicht mit den zu erwartenden Kosten für die

Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen übereinstimmen werden und von gesetzgeberischer Seite kurzfristig kaum mit einer Anpassung dieser Kalkulationsätze zu rechnen sein dürfte.

— Zum Jubiläum befinden sich 756 Wohnungen in Steinbach am Taunus im Eigentum der Gesellschaft. Die erfolgreichen Aktivitäten, die sowohl die Bewirtschaftung des eigenen Mietwohnungsbestandes als auch die Verwaltungsbetreuung betreffen, haben innerhalb der letzten fünfundzwanzig Jahre bei der Umland zu einer Verstetigung der Eigenkapitalausstattung und damit zu einem gesunden wirtschaftlichen Fundament geführt.

— Die Genossenschaftsidee konnte auch bei der Umland seit ihrer Gründung fest verankert werden. Nach wie vor ist die Nutzung einer gesellschaftseigenen Wohnung mit der Mitgliedschaft des Mieters beim VBS verknüpft.

Seniorenorientiertes Bauen

— In den siebziger Jahren war mit der zunehmenden Nachfrage nach Altenwohnungen eine spezifische Wohnform ins Blickfeld geraten. Die Familienstrukturen hatten sich im Verlauf der Zeit entscheidend verändert und ein erheblicher Bedarf an altersgerechten Wohnungen trat zutage. Diese gesellschaftlichen Veränderungen waren fortan Teil der Geschäftspolitik des VBS. Bereits 1975

konnten in der Reichelstraße 50 in Ginnheim 104 Seniorenwohnungen ihren neuen Bewohnern übergeben werden.

— Doch mit den Wohnungen in Ginnheim war der Bedarf keineswegs gedeckt. In den Folgejahren entstanden im Riederwald weitere 138 seniorengerechte Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden.

— In Steinbach am Taunus wurde das wiederholt, womit man im Stadtgebiet von Frankfurt am Main bereits Jahre zuvor gute Erfahrungen machte. Hier errichtete die Umland 16 mit öffentlichen Mitteln geförderte Seniorenwohnungen.

— Die Verantwortlichen des VBS verbanden mit dem Bau von Seniorenwohnungen auch die Hoffnung, daß ältere Mitglieder ihre für sie mittlerweile zu groß gewordene Wohnungen für Familien freimachen.

— Von Anfang an war es das gemeinsame Ziel von Genossenschaftsmitgliedern, Aufsichtsrat und Vorstand, den älteren Mitgliedern eine umfassende Betreuung zu ermöglichen. So waren nicht allein bautechnische Überlegungen ausschlaggebend. Durch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen waren auch die Voraussetzungen für ein geselliges Zusammenleben der älteren Genossenschaftsmitglieder gegeben. Die Wohnungen wurden von ihren Bewohnern gut



angenommen, entsprachen sie doch ihren speziellen Wohnbedürfnissen. Mit der Einbeziehung von sozialen Diensten, die die Betreuung pflegebedürftiger Bewohner heute wahrnehmen, bleibt die Verbundenheit mit dem VBS auch in diesem Lebensabschnitt fortbestehen.

Steinbach,
Feldberg-
straße 38–44

Eigentumsmaßnahmen

— Das heute noch gültige Zweite Wohnungsbaugesetz nennt neben der Förderung des Mietwohnungsbaues als weiteres wichtiges Ziel, weiten Kreisen der Bevölkerung die Bildung von Wohneigentum zu eröffnen. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern wohnten in der neu gegründeten Bundesrepublik Deutschland nur sehr wenige Haushalte in eigenen vier Wänden. Die Wohneigentumsquote war entsprechend niedrig. Gesellschaftspolitisch war eine Erhöhung angestrebt. Auch heute noch bildet die Bundesrepublik Deutschland mit einer Eigentumsquote von rund 42 Prozent für

die alten Bundesländer und rund 26 Prozent für die neuen Bundesländer das Schlußlicht in der Europäischen Union.

— Dieses gesellschaftspolitische Ziel vor Augen, aber auch infolge der sich abzeichnenden Veränderungen bei den Finanzierungsbedingungen im Mietwohnungsbau hatten die Organe der Umland zum Ende der sechziger Jahre veranlaßt, Konsequenzen für das in ihrer Verantwortung stehende Unternehmen zu ziehen und damit begonnen, den Bau von Eigentumswohnungen zu betreiben.

— Dieser Geschäftszweig wurde in enger Verbundenheit mit der Genossenschaft gestaltet. Jeder Wohnungserwerber wurde gleichzeitig Mitglied beim VBS. Die Basis zur Stärkung der Genossenschaftsidee war damit auch für dieses Geschäftsfeld, insbesondere aber für die spätere Verwaltung der Eigentümergemeinschaften geschaffen.

— Bis Mitte der achtziger Jahre wurde der Bau und der Verkauf von Eigentumswohnungen erfolgreich betrieben. Insgesamt konnten 351 Eigentumswohnungen veräußert werden.

— In der Folgezeit entwickelte sich für die Umland mit der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein weiterer Geschäftszweig. Zum hundertsten Geburtstag des VBS wird für insgesamt

267 Eigentumswohnungen diese Dienstleistung erbracht.

Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit

— In den letzten fünfundzwanzig Jahren war für die Wohnungswirtschaft der Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit das gravierendste Ereignis schlechthin. Bereits im ersten Deutschen Bundestag begann die Diskussion um das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

— Die Reform dieses Gesetzes wurde in einigen Regierungserklärungen der folgenden Legislaturperioden angekündigt. Doch die Wende erfolgte erst im Jahr 1988. Mit dem Steuerreformgesetz 1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz mit Wirkung zum 31. Dezember 1989 außer Kraft gesetzt und die Steuerpflicht für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum 1. Januar 1990 eingeführt. Gleichzeitig wurden bis dahin geltende Restriktionen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes, wie beispielsweise Dividendenbeschränkung, Geschäftskreisbindung und Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes aufgehoben.

— Eine heftige, kontroverse Debatte im Hinblick auf die Grundsatzfrage „Abschaffung oder Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes“, sowohl auf politischer Ebene als auch innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft,

begleitete das Gesetzgebungsverfahren. Die Wohnungswirtschaft plädierte mehrheitlich für eine Novellierung. Schließlich entschied sich die Politik für die Aufhebung des Gesetzes.

— Zunächst gingen die Überlegungen sogar soweit, daß die Spareinrichtungen von Wohnungsgenossenschaften nach einer Übergangszeit von fünf Jahren ihre Existenzberechtigung verlieren sollten. Schließlich wurde dieses Ansinnen vom Gesetzgeber aufgegeben und ein dauerhafter Bestandsschutz für die Spareinrichtungen durchgesetzt.

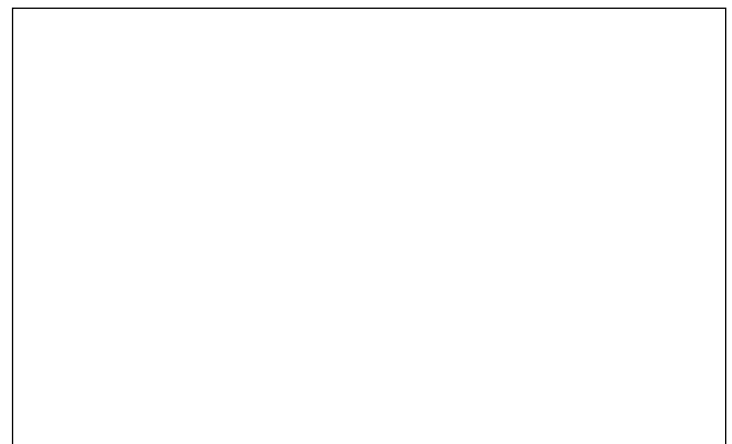
— Ein Streitpunkt beim Steuerreformgesetz betraf insbesondere den Wert, mit dem das Grundvermögen in der sogenannten steuerlichen Anfangsbilanz angesetzt werden sollte. Es drohte damals die Gefahr, die Wohnungswirtschaft mit massiven Nachversteuerungen zu belasten, was zur Existenzfrage für viele ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen geführt hätte. Diese Gefahr konnte letztlich abgewendet werden, indem ein Abschreibungsvolumen nach Maßgabe des tatsächlichen Wertes des Grundvermögens zum Zeitpunkt des Beginnes der Steuerpflicht gebildet werden konnte.

— Neben wohnungswirtschaftlichen und genossenschaftlichen Aspekten prägt seither das „Denken in Steuern“ das Handeln der Verantwortlichen in den

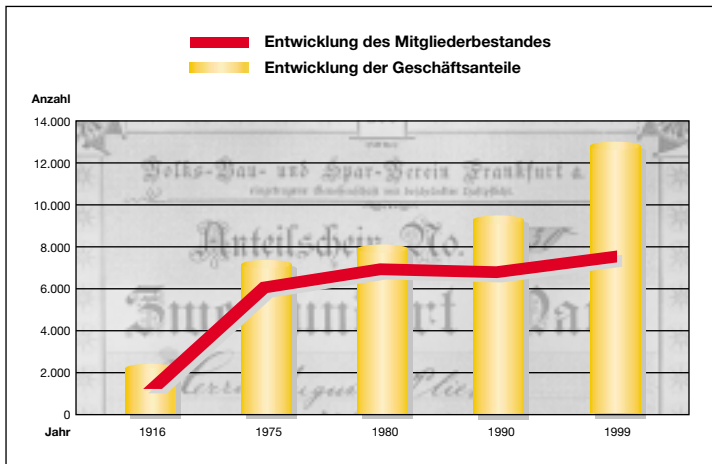
ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Und alle unternehmensstrategisch bedeutsamen Entscheidungen sind nicht allein am genossenschaftlichen Förderzweck auszurichten, sondern immer auch unter Berücksichtigung steuerlicher Gesichtspunkte und Konsequenzen zu treffen.

Struktur nach einhundert Jahren

— Zum hundertjährigen Bestehen ist der VBS Eigentümer von 3.522 Wohnungen. Hiervon sind 68,5 % nicht preisgebunden und 31,5 % nach den Normen des sozialen Wohnungsbaues preisgebunden. Berücksichtigt man die 756 Wohnungen der Umland, befinden sich im Vermögen der Genossenschaft bzw. des genossenschaftlichen Verbundes insgesamt 4.278 Wohnungen.



— Die Wohnungen sind in verschiedenen Stadtteilen Frankfurts gelegen. Liegenschaftsschwerpunkte bilden Ginnheim, Rödelheim, Fechenheim, Preungesheim, Nordweststadt und der Nordosten um den Prüfling sowie das



stadtnahe Steinbach am Taunus. Aber es ist vor allem ein Wohngebiet, mit dem der Name VBS nach wie vor untrennbar verbunden ist, nämlich die in den Anfangsjahren entstandene Riederwaldsiedlung. Sie war damals richtungweisend für die städtebauliche Entwicklung Frankfurts.

— Auch heute sind die noch vorhandenen 450 Wohnungen im Altbaubestand mit ihrer offenen, durchgrüneten Bauweise in urbaner Lage nachgefragt, zugleich aber auch eine finanzielle Herausforderung für die Genossenschaft. Auch wenn die Wohnungen in der Riederwaldsiedlung aus damaliger Sicht äußerst komfortabel ausgestattet waren, entsprechen sie heute nicht mehr unseren Vorstellungen von modernem Wohnen.

— In der Erhaltung des Ensembles am Riederwald liegt nicht allein aus finanzieller Sicht eine der großen Zukunftsaufgaben für die Verantwortlichen des VBS, sondern auch aus städtebaulicher

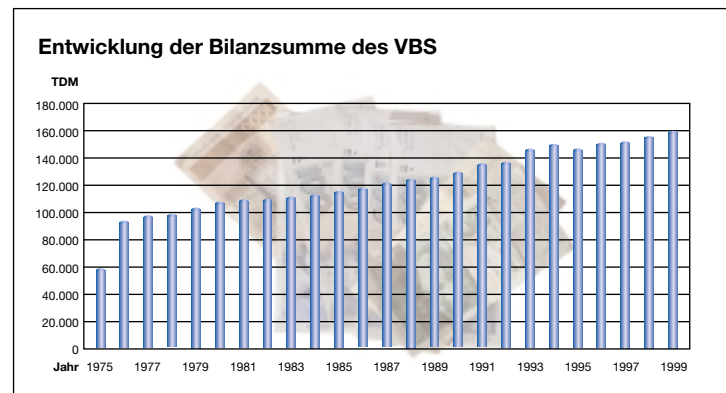
Perspektive eine Herausforderung für die Stadt Frankfurt am Main.

Mitglieder und Geschäftsanteile

— Zum einhundertjährigen Bestehen hat der VBS 7.208 Mitglieder, die insgesamt 12.247 Geschäftsanteile gezeichnet haben. Im Jahr 1916 betrug die Mitgliederzahl bereits 1.595 mit 2.193 Geschäftsanteilen. In dieser stetigen seit nunmehr einhundert Jahren fortschreitenden Entwicklung drückt sich die Kompetenz des VBS als Anbieter einer besonderen Wohn- und Eigentumsform aus, nämlich eines garantierten lebenslangen Wohnrechtes.

Vermögen

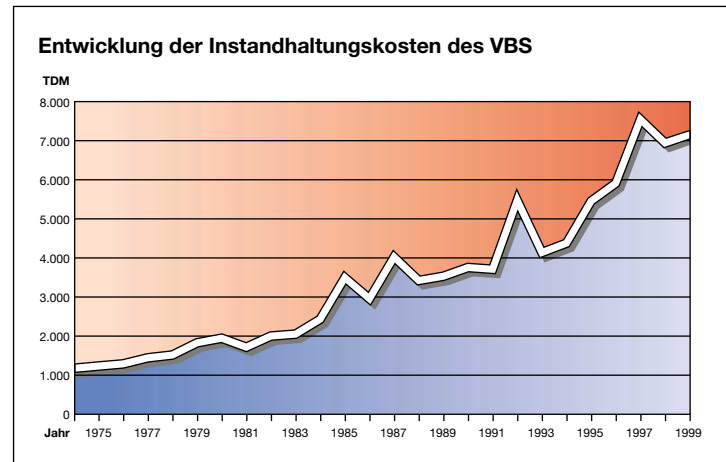
— Die positive Entwicklung des VBS schlägt sich auch in den Bilanzen nieder. Die Bilanzsumme hat sich in den letzten fünfundzwanzig Jahren mehr als verdop-



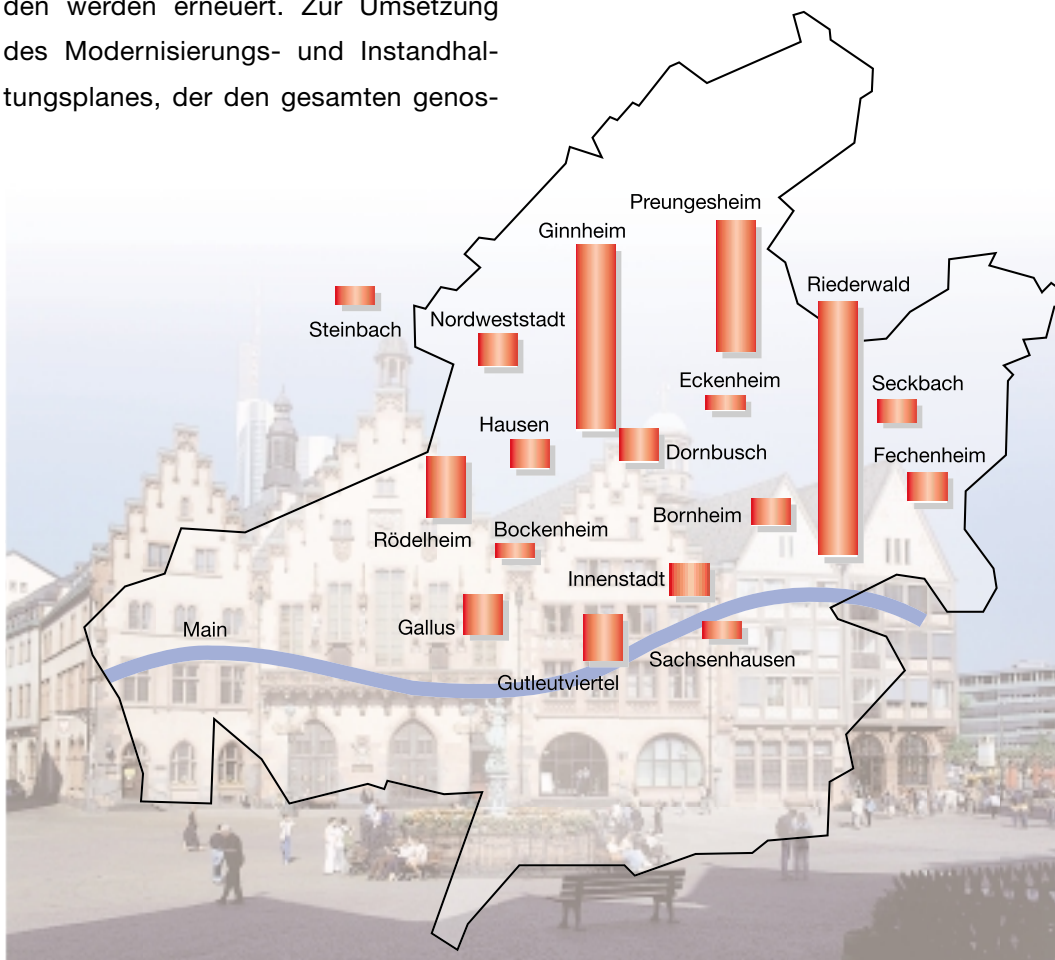
pelt. Sie beläuft sich zum Jahresende 1999 auf rund 159 Mio. DM. Den Schwerpunkt bildet zweckbedingt das Anlagevermögen, auf das zum Jahresende 1999 rund 89 Prozent der Bilanzsumme entfällt.

Instandhaltung und Modernisierung

— Die Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes ist und bleibt in der Zukunft einer der Schwerpunkte der geschäftspolitischen Aktivitäten des VBS. Zur Umsetzung wurde deshalb ein mehrere Jahre umfassendes Programm entwickelt, das auch die Riederwaldsiedlung einschließt. Die Wohnungen werden in den kommenden Jahren Zug um Zug umfassend modernisiert. Grundrisse werden geändert, sanitäre Einrichtungen, haustechnischen Anlagen sowie Fassaden werden erneuert. Zur Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes, der den gesamten genos-



senschaftlichen Wohnungsbestand betrifft, ist für einen Zeitraum von fünf Jahren ein Finanzvolumen von rund 62 Mio. DM erforderlich.

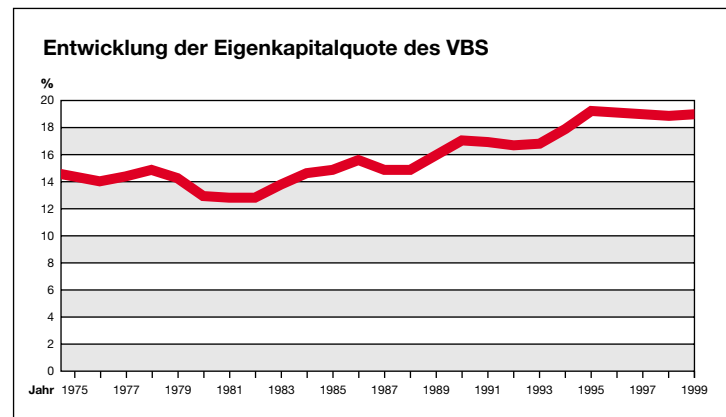


— Der Energieeinsparung wird bei der Modernisierung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Eine möglichst effiziente Energienutzung ist dabei der Weg, der am meisten Erfolg verspricht, um die Umweltbelastungen zu verringern, den Wohnkomfort anzuheben und zugleich die Betriebskosten, also einen gewichtigen Teil der Wohnkosten, für die Mieter zu reduzieren. Durch nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen wird der Energieverbrauch zusätzlich zurückgeführt werden.

— Bei der Grundrißanpassung entsprechend den aktuellen Anforderungen werden auch die Bedürfnisse von Familien, von alten Menschen und von Behinderten einfließen, um das Zusammenleben unterschiedlicher Altersgruppen zu ermöglichen. Denn Wohnungen sind Orte, wo die meisten Menschen den größten Teil ihres Lebens verbringen. Damit prägen sie in erheblichem Maß das Zusammenleben ihrer Bewohner. Wohnung und Wohnumgebung tragen letztlich dazu bei, die alltägliche Lebensführung zu vereinfachen, Konflikte zu verringern und das gemeinschaftliche Zusammenleben zu fördern.

Eigenkapital

— Seit jeher nimmt die Frage der Eigenkapitalausstattung und -sicherung bei den Wohnungsgenossenschaften eine zentrale Stellung ein. Eine ausreichende Eigenkapitaldecke ist für jede Wohnungsgenossenschaft die Grundlage für ein



erfolgreiches Handeln. Ohne angemessenes Eigenkapital kann der genossenschaftliche Förderauftrag nicht dauerhaft erfüllt werden. Nur wenn ein ausreichendes Eigenkapital vorhanden ist, kann Wohnungsneubau betrieben sowie die vorhandene Bausubstanz erhalten und zur Befriedigung der Ansprüche der Mitglieder saniert und modernisiert werden.

— Der VBS ist wie jede Genossenschaft ein Unternehmen, das nach kaufmännischen Prinzipien geführt werden muß, und dies erfordert zwangsläufig eine solide Eigenkapitalbasis, soll die Existenzfähigkeit langfristig nicht aufs Spiel gesetzt werden. Dieses Eigenkapital wird von niemand anderem als den Mitgliedern der Genossenschaft bereitgestellt. Die wirtschaftliche Entwicklung ist damit vom Willen der Genossenschaftsmitglieder, Geschäftsanteile zu zeichnen, abhängig.

— Eigenkapital ist bei Wohnungsgenossenschaften – soweit es die Geschäftsguthaben anbetrifft – unsicheres Kapital. Insbesondere dann, wenn das Angebot

Westerbach-
straße 22



an Wohnungen die Nachfrage übersteigt, steht es in der Gefahr, abgezogen zu werden. Denn bei derartigen Marktkonstellationen ist die Bereitschaft zum häufigeren Wohnungswechsel tendenziell

größer. Soweit ein Mitglied seine Wohnung und seine Mitgliedschaft kündigt, führt dieses in Höhe des jeweiligen Geschäftsguthabens zu einem Liquiditätsabfluß bei der Genossenschaft. Ihre Handlungsfähigkeit wird dadurch zwangsläufig eingeschränkt.

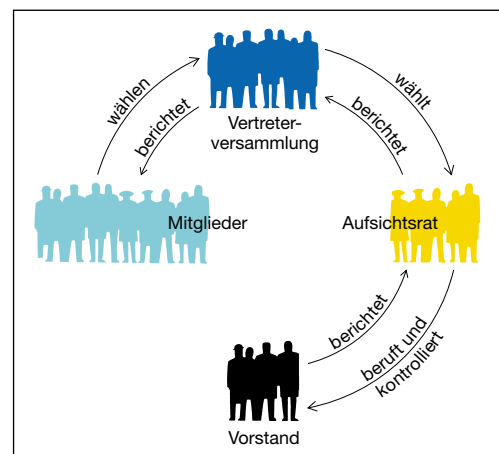
— Hingegen stellen die Rücklagen einen sicheren Kapitalstamm dar. Sie resultieren aus erwirtschafteten Überschüssen der einzelnen Geschäftsfelder (beispielsweise Hausbewirtschaftung, Betreuung) und aus Entschuldungsgewinnen. Beim Ausscheiden aus der Genossenschaft

kann das Mitglied grundsätzlich keinen Anspruch auf anteilige Rücklagenbeteiligung erheben.

— Gerade vor dem Hintergrund der in den kommenden Jahren anstehenden umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Riederwaldsiedlung wird die Eigenkapitalsicherung und die Frage der Eigenkapitalbeschaffung nicht allein die Verantwortungsträger des VBS fordern. Auch die Mitglieder sind aufgerufen, ihren Beitrag zu leisten, um das eigene Recht auf dauerhafte Wohnungsnutzung tatsächlich zu sichern.

Genossenschaftsorgane

— Die wirtschaftliche Entwicklung des VBS – dies zeigen die Zahlen des Rechnungswesens in beeindruckender Weise – ist seit dem fünfundsiebzigsten Jubiläum im Jahr 1975 stetig vorangeschritten. Dies ist das Ergebnis der gemeinsamen vertrauensvollen Zusammenarbeit von Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand. Bei all ihrem Tun hatten sie das Wohl



Genossenschaft
– gelebte Demokratie

der Genossenschaft zum Zwecke der Förderung des Erwerbes und der Wirtschaft der Mitglieder im Auge.

— Mit Kooperationsfähigkeit, unternehmerischem Gespür und Durchsetzungskraft haben Vertreter, Aufsichtsrat und Vorstand den VBS und die Umland zu Wohnungsunternehmen mit hohem Renommee in und um Frankfurt entwickelt. Tief in der Genossenschaftsbewegung verwurzelt haben alle in den Organen tätigen Persönlichkeiten „ihre“ Mitglieder – auch in allerschwierigster Zeit – betreut und dafür gesorgt, daß diese ihre ganz individuellen Wohnbedürfnisse zu angemessenen Preisen befriedigen konnten.

— Treibender Motor war dabei Heinz Tokarski, der als geschäftsführendes Vorstandsmitglied den VBS über mehrere Jahrzehnte geprägt hat wie kein anderer vor ihm. Noch immer stellt er sein Fachwissen und seine Erfahrung in den Dienst der Genossenschaft. Zu allen Zeiten seines Vorstandsamtes hat er immer ein offenes Ohr für die Genossenschaftsmitglieder mit ihren Sorgen und Nöten. Selbst in ausweglos erscheinenden Situationen eröffnet er unbürokratisch und mit Einfühlungsvermögen Lösungswege. Nicht zuletzt ist auch sein konstruktiver Austausch mit dem Aufsichtsrat und den Vertretern zu erwähnen. Diese enge Zusammenarbeit ist einer der bleibenden Erfolgsfaktoren des VBS.

— Die Organe des VBS stimmten vor zehn Jahren auch nicht in den Chor derjenigen ein, die mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit den Niedergang der Wohnungsgenossenschaften prophezeiten. Wie bereits Jahre zuvor – also noch zu Zeiten der Gemeinnützigkeit – als die Umland gegründet und neue Aktivitäten initiiert wurden, haben sie auch diesen Einschnitt genutzt, um zielstrebig den Weg des Wandels zu beschreiten. Daß der Übergang von der Gemeinnützigkeit in den freien Markt beim VBS gelungen ist, ist der gemeinsame Verdienst von Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand.

— Doch nicht allein der VBS hat vom Wissen und den Erfahrungen seiner Organmitglieder profitiert. Als herausragende Kenner der Zusammenhänge im genossenschaftlichen Wohnungswesen haben viele Organmitglieder über Jahrzehnte hinweg in der Verbandsorganisation der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gewirkt. In den Gremien des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. und des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V. sowie beim GdW Bundesverband der Wohnungswirtschaft e.V. haben sie zu allen Zeiten die Belange der Wohnungsgenossenschaften vertreten und sich unermüdlich dafür eingesetzt, daß diese sich innerhalb der Verbandsorganisation zu gleichberechtigten Partnern neben den Wohnungsgesellschaften entwickeln konnten.

Zukunftsperspektiven

— Mit der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist die ausdrückliche Bereitschaft des Mitgliedes verbunden, einen finanziellen Beitrag im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe zu leisten. Zu den Zeiten der Gründung vieler Wohnungsgenossenschaften – Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts – mußte ein Mitglied etwa zehn Prozent der Kosten einer Neubauwohnung als Geschäftsanteil aufbringen. Das wären nach heutigen Wertverhältnissen bemessen etwa 20.000 bis 30.000 DM. Tatsächlich beträgt das durchschnittliche Geschäftsguthaben der heutigen Mitglieder aber nur 1.500 DM. Es sind damit gegenwärtig also nicht mehr zehn Prozent der Kosten einer Neubauwohnung, die von einem Mitglied aufzubringen sind, sondern weniger als ein Prozent. Ein Betrag, der vielfach der Mietkaution nicht genossenschaftlich organisierter Vermieter entspricht und von vielen Genossenschaftsmitgliedern auch so empfunden wird.

— Aus wirtschaftlichen Gründen wäre generell in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft eine Anhebung der Geschäftsanteile geboten. Ob dies umsetzbar ist, hängt letztlich vom Verständnis der Genossenschaftsmitglieder dafür ab, daß ein angemessenes Eigenkapital in ihrem ureigenen Interesse liegt. Nur mit einer soliden Eigenkapitalausstattung können die einem ständigen Wandel



unterliegenden Wohnbedürfnisse von der Solidargemeinschaft tatsächlich erfüllt werden. Verständnis für das wirtschaftliche Geschehen und dessen Auswirkungen innerhalb einer Genossenschaft zu wecken, macht auf breiter Front Vermittlung, Information und Aufklärung erforderlich. Zuallererst sind jedoch Aufsichtsrat und Vorstand gefordert, das Bewußtsein der Mitglieder für diese wirtschaftlichen Zusammenhänge zu schärfen.

Gutleut-
straße 349–351

— Die gewachsene vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Vertretern des VBS hat in der Vergangenheit dazu beigetragen, daß die Genossenschaftsmitglieder die Notwendigkeit angemessener Geschäftsanteile erkannt und die erforderlichen Erhöhungen der Geschäftsanteile zu allen Zeiten mitgetragen haben. Die Bereitschaft der Mitglieder, „ihre“ Genossenschaft mit ausreichendem Eigenkapital auszustatten, ist und bleibt der Grundstock eines wirtschaftlich gesunden Wohnungsunternehmens, mit dem der Weg in die Zukunft beschritten werden kann.



— Denn der Gesetzgeber hat sich bisher wenig geneigt gezeigt, das Seine zur Förderung der Genossenschaftsidee beizutragen und die steuerliche Vergünstigung des Einzeleigentums auf die finanzielle Beteiligung an genossenschaftlichem Eigentum uneingeschränkt auszudehnen und nicht von besonderen Bedingungen abhängig zu machen, wie sich die Rechtslage bei den sogenannten eigentumsorientierten Genossenschaften derzeit darstellt. Gesellschaftspolitisch ist es nicht haltbar, die genossenschaftliche Eigentumsbildung geringer einzustufen als die Bildung von Individualeigentum.

— Die Herabstufung des genossenschaftlichen Eigentums zu einer Art Eigentum zweiter Klasse ist mit dem Grundgesetz nicht zu begründen. Mitunter hat es den Anschein, als gerate im politischen Alltagsgeschäft die von den Vätern der Verfassung in der Genossenschaftsidee gesehene Bedeutung in Vergessenheit. Denn die Verfassung des

Landes Hessen postuliert in den Artikeln 43 Absatz 2 und 44, die genossenschaftliche Selbsthilfe zu unterstützen.

— Die Bildung von Eigenkapital ist nicht zuletzt dadurch begrenzt, daß die Nutzungsentgelte für das genossenschaftliche Wohnen typischerweise niedrig sind. Die Kostenmietregelung bei öffentlich-geförderten Wohnungen und die Mietengestaltung nach dem Miethöhegesetz bei freifinanzierten Wohnungen engen den Spielraum zur Eigenkapitalbildung zusätzlich ein.

— Einer Wohnungsgenossenschaft bleibt daher im Grunde nur der Weg der Mischkalkulation für Bauinvestitionen, nämlich mit Mieterträgen aus Altbeständen die Kosten für Neubauten mit zu finanzieren. Besonders prekär wird die Situation dann, wenn immense Modernisierungsmaßnahmen zu finanzieren sind und die Kostenmiete nur unzureichende Instandhaltungssätze beinhaltet.

Teilhabe am Genossenschaftsvermögen

— Seit einiger Zeit sind in der öffentlichen Diskussion neue Töne zu vernehmen. Es geht insbesondere darum, ausscheidende Genossenschaftsmitglieder stärker am Unternehmenswert zu beteiligen. Solche Forderungen werden im Zusammenhang mit der Ursachenforschung für den Rückgang der genossenschaftlichen Rechtsform und der Suche nach Möglichkeiten zur Steigerung der Attraktivität dieser Organisationsform angeführt. Im Zentrum der Überlegungen steht der Aspekt, daß das Genossenschaftsvermögen zwecks Förderung der Mitglieder zusammengehalten werden muß.

— Gegenwärtig erhält ein Mitglied beim Ausscheiden aus seiner Genossenschaft lediglich das Geschäftsguthaben, das aus geleisteten Einzahlungen und Gewinnzuschreibungen resultiert, zurück. Lediglich für besondere Fälle kann die Satzung vorsehen, daß ein darüber hinaus gehender Anteil an einer besonderen Ergebnismrücklage zurückgezahlt wird. Eine vollwertige Abfindung der ausscheidenden Mitglieder, die auch die während der Mitgliedschaft entstandenen stillen Reserven einschließt, ist im Genossenschaftsgesetz nicht vorgesehen. Erst bei der Liquidation der Genossenschaft wird das Restvermögen an die verbliebenen Mitglieder ausgekehrt.



— Die in der Diskussion befindlichen Vorschläge gehen dahin, die bestehenden Vermögensrechte in Form von Vermögensanteilscheinen zu verbrieften. Ein solcher Anteilschein würde somit den gesamten Wert der Mitgliedschaft, also nicht nur das Geschäftsguthaben, sondern auch die Beteiligung an den Rücklagen umfassen. Beim Ausscheiden eines Genossenschaftsmitgliedes vor der Auflösung der Genossenschaft würde sich der Wert eines solchen Anteilscheines um das ausgezahlte Geschäftsguthaben vermindern. Dennoch würde aber beim ausscheidenden Mitglied weiterhin ein Anspruch auf einen Anteil am zukünftigen Liquidationserlös bestehen bleiben. Sowohl während der Mitgliedschaft als auch nach Beendigung soll ein solcher Anteilschein vom Mitglied übertragen oder vererbt werden können.

Oppenheimer
Straße 48–50

— Verfügungen des einzelnen Mitgliedes über seine Geschäftsanteile würden letztendlich das Eigenkapital der

Genossenschaft nicht berühren. Sie führten also nicht zu einem Kapitalabfluß und damit nicht zu einer Schwächung der Wirtschaftskraft einer Genossenschaft.

— Ziel derartiger rechtlicher Konstruktionen soll es sein, diejenigen Mitglieder, die die Aufbauarbeit geleistet haben, jedoch vor der Liquidation aus der Genossenschaft ausscheiden, nicht leer ausgehen zu lassen. Gleichzeitig sollen jene, die erst später zur Genossenschaft gekommen und zum Zeitpunkt der Liquidation noch Mitglied sind, nicht bevorzugt werden. Mittels größerer Satzungsfreiheit, die solche Modelle beinhalteten, könnten Genossenschaften zusätzlichen Handlungsfreiraum erlangen und anpassungsfähiger für unsere schnellebige Zeit werden.

Genossenschaftsidee noch zeitgemäß?

— Denn des öfteren wird insbesondere der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft nachgesagt, daß sie nicht mehr zeitgemäß und ein Wirtschaftssektor ohne Dynamik sei. Diese Argumente sind nicht neu. Sie haben die wohnungswirtschaftliche Genossenschaftsbewegung in ihrer über einhundertjährigen Geschichte begleitet. Mal wurden sie lautstark, mal verhalten vorgetragen.

— Dabei wird oft übersehen, daß die Wohnungsgenossenschaften in Situationen extremen Mangels entstanden sind.

Sie folgten der Idee, daß man in der Gemeinschaft Ziele zu erreichen vermag, die der einzelne nicht erreichen kann. Es ist gerade die Notsituation, die Menschen zusammenschweißt und motiviert, sich zu engagieren und aktiv mitzuwirken. Daraus resultieren nicht selten über Jahrzehnte andauernde, gut funktionierende Nachbarschaften und ein Mietniveau, das als günstig empfunden wird.

— Andererseits ist auch zu beobachten – und das nicht nur innerhalb der Genossenschaftsbewegung – daß, sobald die Mangelsituation beseitigt ist, das Engagement innerhalb der und für die Gemeinschaft allmählich abnimmt.

— Vielen Wohnungsgenossenschaften fällt es heute schwer, ihre Mitglieder, insbesondere die jüngeren, zu einem ehrenamtlichen Engagement zu bewegen. Häufig nehmen die wohnenden Mitglieder eine reine Konsumhaltung ein. Von einer aktiven Mithilfe ist mancherorts kaum etwas zu spüren. Die Bereitschaft, individuelle Beiträge für die Gemeinschaft zu leisten, wird zunehmend von einer adäquaten finanziellen Gegenleistung durch die Organisation abhängig gemacht. Die Sorge um das eigene „Ich“ tritt an die Stelle von „Gemeinschafts-sinn“. Die Individualisierung nach dem Motto „so bin ich, wie kann die Welt für mich passend gemacht werden“ verschiebt zunehmend die Werteordnung unserer Gesellschaft.

— Bei den langjährigen Mitgliedern des VBS hingegen ist die Erkenntnis tief verwurzelt, daß es lohnenswert ist, sich für die genossenschaftlichen Belange zu engagieren. Der „Funktion“ des Vertreters kommt dabei als Mittler zwischen den Interessen der Mitglieder einerseits und denen der Verwaltung andererseits eine Schlüsselrolle zu. Als Vertreter kann das einzelne Mitglied aktiv Einfluß auf das Geschehen in der Genossenschaft nehmen. Dennoch wird es zukünftig Kreativität und verstärkter Anstrengungen durch den Vorstand des VBS bedürfen, das Bewußtsein für das genossenschaftliche Ehrenamt bei mehr jungen Mitgliedern zu schärfen und die Bereitschaft zur Übernahme eines solchen Amtes zu fördern.

— Schwer wiegt für das Nachlassen des Genossenschaftsgeistes auch das ökonomische Gewicht, nämlich die Höhe des Geschäftsanteils. Anders als zu Beginn der neunziger Jahre ist der Wohnungsmarkt gegenwärtig nicht durch eine extreme Mangelsituation gekennzeichnet, so daß für den Erwerb der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft auch nicht mehr der Gedanke der Solidarität dominiert. Ausschlaggebend für die Mitgliedschaft ist einzig und allein der Wunsch nach einer preisgünstigen und guten Wohnung. Die Übernahme des Geschäftsanteils wird deshalb als leidige Pflicht und nicht als eigener Beitrag zur langfristigen Existenzsicherung der

Genossenschaft verbunden mit einem lebenslangen Wohnungsnutzungsrecht angesehen.



— In der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft wird in Zukunft ein weiteres Phänomen an Bedeutung gewinnen. Viele Wohnungsgenossenschaften weisen tendenziell eine Betriebsgröße auf, die als klein bis mittelgroß zu qualifizieren ist. Die geringe Betriebsgröße spiegelt sich in der für diese Genossenschaften typischen Art der Geschäftsführung wieder. Sie werden von neben- und ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern geleitet, die über eine hauptberufliche Tätigkeit hinaus diese Aufgaben für die Genossenschaft wahrnehmen. Auch in der nachgeordneten Hierarchieebene orientiert sich die personelle Ausstattung an dem, was finanzierbar ist.

Gerhart-Hauptmann-Ring 214



Max-Hirsch-
Straße 23–25

— Soll die Existenz der unter solchen Rahmenbedingungen arbeitenden Genossenschaften dennoch gesichert werden, wird dies nur durch Selbsthilfe und Solidarität der Genossenschaften untereinander gelingen. Wohnungsgenossenschaften mit entsprechendem Know-how könnten die Betriebsführung für Dritte als besonderes Geschäftsfeld ausbauen und den betroffenen Genossenschaften offerieren. Kooperationen könnten auch mittels einer Betriebsführungsgesellschaft realisiert werden, die von einem größeren Kreis von Genossenschaften getragen wird. Zwangsläufig drängt sich bei der gedanklichen Auseinandersetzung mit der Überlebensfähigkeit kleinerer

Wohnungsgenossenschaften die Frage auf, ob sich diese Gruppe heute nicht in einer ähnlichen Situation befindet, in der sich im vergangenen Jahrhundert Einzelindividuen befanden. Nur durch die Einbindung in die Solidargemeinschaft konnte damals der einzelne sein eigenes Überleben sichern. Dieses Prinzip hat auch im einundzwanzigsten Jahrhundert nichts von seiner Kraft eingebüßt und läßt sich durchaus auf kleine Genossenschaften projizieren.

— Von staatlicher Seite wurden jedoch bis in die jüngere Vergangenheit hinein allzuoft Barrieren geschaffen, die den Weg der Erneuerung bremsen. Nicht selten wird die mangelnde Dynamik angeführt und die unzureichende Neubautätigkeit der Wohnungsgenossenschaften kritisch hinterfragt. Eine der zentralen Fragen ist dabei, ob in unserem modernen Staatswesen, das mit seiner Wohnungspolitik die Verantwortung dafür übernommen hat, breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem und preiswertem Wohnraum zu versorgen, die Genossenschaftsidee im Wohnungswesen nicht gänzlich überflüssig geworden ist.

— Auf den ersten Blick scheint die Antwort klar zu sein. Die Rechtsform der Genossenschaft weist gegenüber anderen Rechtsformen Besonderheiten auf, die von einigen Zeitgenossen für nicht mehr zeitgemäß gehalten werden. Doch es sollten die Augen nicht vor den Dingen

verschlossen werden, die bereits jetzt erkennbar sind, und die unser Dasein in der Zukunft bestimmen werden.

— Die Säulen, auf die sich unser heutiges Sozialstaatswesen gründet, sind morsch geworden. Die Diskussion hierüber ist voll entbrannt. Lösungsansätze zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben zeichnen sich bisher lediglich in Konturen ab. Vollbeschäftigung ist eine seit einer Reihe von Jahren leider nicht mehr erreichte wirtschaftliche Zielgröße. Verwerfungen resultieren im übrigen aus der unausgewogenen Altersstruktur der Bevölkerung und einer nicht zu übersehenden sozialen Erosion.

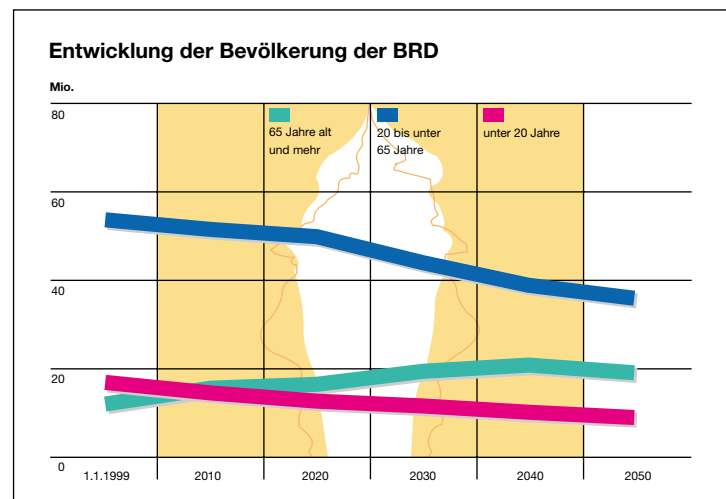
— Nach wie vor stehen die Sorgen um Arbeitsplätze und der soziale Frieden im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion. Die Folgen der Globalisierung spürt jeder, gerade in einer Stadt wie Frankfurt am Main, auch wenn der eigene Arbeitsplatz sicher erscheint. Darüber hinaus gibt es eine Finanzkrise, in der die Verantwortlichen verzweifelt versuchen, die öffentlichen Ausgaben zu kürzen und Maßnahmen zur Einnahmenerzielung zu ergreifen.

— Vor dem Hintergrund dieser nur in Umrissen angedeuteten Probleme erscheint es unangebracht, dem Ende der Genossenschaftsbewegung das Wort zu reden. Das von Wohnungsgenossenschaften gewährte Wohnrecht gibt auf

Dauer Sicherheit. Die Zahl von mehr als drei Millionen Menschen, die in der Bundesrepublik Deutschland gegenwärtig bereits Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft sind, spricht für sich. Im übrigen sollte bedacht werden, daß in einer global vernetzten Welt der Einzelne nach mehr Geborgenheit in der Gemeinschaft seiner Genossenschaft suchen wird.

Demographische Entwicklung als Herausforderung

— An einem hundertjährigen Geburtstag empfiehlt es sich, den Blick etwas weiter in die Zukunft zu lenken und dabei die demographische Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland einzubeziehen. Seit einigen Jahren nimmt sowohl die absolute Zahl wie auch der prozentuale Anteil älterer Menschen zu. Die jüngste Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Bundesamtes zeigt, daß innerhalb eines drei Jahrzehnte umfassenden Zeitraumes die Bevölkerung insgesamt um rund 6,8 Mio. Menschen





Guaitastraße 33 a

abnehmen wird. Alarmierend ist der prognostizierte Rückgang der Menschen in der Altersgruppe bis unter 60 Jahre mit 13,8 Mio. und die Zunahme der Personen im Bereich 60 Jahre und älter um 7,0 Mio. Im Jahr 2030 werden rund 26,5 Prozent aller Bundesbürger 60 Jahre und älter sein. Bis zum Jahr 2050 wird eine weitere Steigerung dieser Altersgruppe bis zu einem Anteil von 30,2 Prozent erwartet.

— Die genannten demographischen Veränderungen bedingen Anpassungen des Wohnungsangebotes. Sozialpolitische Faktoren werden den Anforderungsdruck noch erhöhen. Es ist eine starke Tendenz zu Kleinhaushalten festzustellen, in denen in bundesdeutschen Großstädten schon mehr als drei Viertel der Menschen leben. Die Zunahme der arbeitsplatzbedingten Mobilität und der Wunsch nach Individualisierung verändern die

traditionell familienorientierten Haushaltsstrukturen und führen zu einer Zunahme der Ein-Personen-Haushalte. Diese Verlagerung der Haushaltsstrukturen wird erhebliche Folgen für den Wohnungsmarkt der Zukunft nach sich ziehen.

— Aus Befragungen ist bekannt, daß die Gruppe der älteren Mieter möglichst lange selbständig ihren eigenen Haushalt führen und auch bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Wohnung bleiben möchte. Senioren legen besonderen Wert auf eine sichere und beständige Wohnsituation. Die Wohnung soll darüber hinaus technisch störungsfrei und unkompliziert, also dem Alterungsprozeß gerecht gestaltet sein. Ältere Mieter möchten auch nicht ausgegrenzt werden, sondern „dabei“ sein. Der Wunsch, als Großfamilie unter einem Dach zu wohnen wird eher selten geäußert. Interesse besteht hingegen, in der Nähe der Angehörigen zu wohnen. Auch für das Wohnumfeld läßt sich ein Anforderungsprofil aufstellen: Es soll ruhig sein, ein Gefühl von Sicherheit und gepflegte Umgebung bieten.

— Für die Wohnungsgenossenschaften im allgemeinen ist der Umgang mit älteren Mitbürgern keine Besonderheit. Diese Bevölkerungsgruppe bildet für sie seit jeher ein beachtliches Klientel, sind sie nicht selten bereits über ihre eigene Elterngeneration mit der Genossenschaft verbunden.

— Der VBS im besonderen hat die demographische Entwicklung frühzeitig erkannt. Bereits in den siebziger Jahren hat er mit dem Bau und der Bewirtschaftung von Seniorenwohnanlagen begonnen. Diese Anlagen bestehen aus abgeschlossenen Ein- und Zweizimmerwohnungen mit Küche und Bad. Sie sind in technischer Hinsicht auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet. Heute sind es beim VBS 242 Wohnungen, bei der Umland 16 Wohnungen, also insgesamt 258 Wohnungen, die dieses Geschäftsfeld abdecken. Doch die Ausstattung der Seniorenwohnungen in technischer Hinsicht ist der eine Aspekt, der andere betrifft ergänzende betreuungsorientierte Dienstleistungen rund um die Uhr.

Seniorenorientierte Dienstleistungen

— Die für die Bundesrepublik Deutschland als Ganzes prognostizierte Altersstruktur wird sich in den nächsten Jahren auch beim VBS auswirken. Die älteren Menschen werden zukünftig verstärkt spezifische Seviceleistungen nachfragen. Dabei ist nicht allein an Leistungen ärztlicher und pflegerischer Natur zu denken. Vielmehr wird es darauf ankommen, den Senioren Unterstützungen in alltäglichen Dingen zukommen zu lassen, damit auch bei eintretenden körperlichen Einschränkungen weitgehend eine selbständige Lebensführung und damit eine lebenslange Bindung zur Genossenschaft aufrechterhalten werden kann.



— Neue Wohnformen, die zwischen der Normalwohnung und dem Seniorenheim liegen, mit einem umfassenden zielgruppenorientierten Dienstleistungsangebot – angefangen bei der Übernahme von Botengängen, Einkaufsservice, direkter Hilfe bei der Haushaltsführung über Vermittlung derartiger Dienstleistungen bis zu kulturellen und sportlichen Veranstaltungen – werden die Nachfrage auf diesem Wohnungsteilmarkt zukünftig dominieren. Bei der Konzeption eines solchen Angebotes wird das Preis-Leistungsverhältnis ein nicht zu unterschätzender Faktor sein. Letztlich wird die Zielgruppe die Dienstleistung nur annehmen, wenn in ihren Augen der Preis angemessen und die Leistung unter Berücksichtigung der individuellen Einkommenssituation auch bezahlbar ist. So gesehen haben Wohnungsgenossenschaften gegenüber ihren Mitbewerbern einen Vorteil, den es zu nutzen gilt.

Altenwohnanlage
Am Erlenbruch 28



Seniorentreff
Steinbach am
Taunus,
Birkenweg 3 a

— Zwischenzeitlich ist in diesem Marktsegment ein harter Wettbewerb entbrannt. Eine Vielzahl von Anbietern – privater und gemeinnütziger Art – versuchen die speziellen Wohnbedürfnisse dieser Klientel möglichst paßgenau zu befriedigen. Diese Chancen können und dürfen sich die Wohnungsgenossenschaften keineswegs entgehen lassen. Gerade sie sind es, die angesichts der jahrzehntelangen Verbundenheit die Bedürfnisse der älteren Mitglieder genau kennen und wissen wo „der Schuh drückt“.

— Ein ganz besonderer Verdienst kommt hier dem langjährigen geschäftsführenden Vorstandsmitglied des VBS Heinz Tokarski zu. Er hat sich in den Organen des VBS dafür stark gemacht, daß die älteren Mitglieder, die in der

schwierigen Wiederaufbauphase nach dem Krieg zu ihrer Genossenschaft gehalten haben, auch im Alter sicher und gut versorgt wohnen können.

Neue Medien

— Die Attraktivität des Wohnungsbestandes einer Genossenschaft und damit dessen Vermietbarkeit wird in einer vernetzten Welt zunehmend von der Ausstattung mit modernster Medientechnik bestimmt. Nicht nur bei jüngeren Mietern gehört das Surfen im Internet inzwischen zum Alltag. Auch bei Senioren nimmt das Interesse am Internet zu. Um sich für dieses Medium fit zu machen, wird zunehmend Bedarf an Schulungsveranstaltungen bekundet. Private und öffentliche Institutionen treten hier als Anbieter auf.

Raiffeisen-
straße 3–9



— Inzwischen gibt es in der Wohnungswirtschaft des Rhein-Main-Gebietes beispielsweise ein Pilotprojekt, bei dem Senioren unter Nutzung der bereits vorhandenen Breitbandverkabelung mittels Fernsehgerät und Minikamera sich nicht nur akustisch wie am Telefon, sondern auch visuell treffen können, ohne ihre Wohnung verlassen zu müssen.

— Die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft hat bisher die Chancen, die das Mediengeschäft bietet, begrenzt genutzt. Dies hängt damit zusammen, daß das Marktsegment „Multimedia“ äußerst komplex und selbst für Fachleute nur schwer durchschaubar ist. Es sind nicht allein rechtliche und wirtschaftliche Aspekte bedeutsam, wie etwa die Festlegung des Umfanges der Rechte für das eigene Unternehmen, der Kauf der Dienstleistungen von einem oder mehreren Anbietern, die Organisation der Dienste oder die Konzeption von Modellen zur Finanzierung der Aufrüstung bisher vorhandener Netze und ähnliches. Gravierend ist vor allem die Frage nach der einzusetzenden Technik angesichts des permanenten Wandels der Informationstechnologien.

— Die Bereitstellung der technischen Infrastruktur, mit denen sich die Mitglieder jederzeit mit interaktiven weltüberspannenden Informationen versorgen könnten, wird nicht zuletzt angesichts finanzieller Restriktionen eine große Herausforderung für die Verantwortlichen



des VBS in den nächsten Jahren sein. Auch innerhalb dieses Geschäftsfeldes werden Kooperationen mit anderen Genossenschaften unumgänglich werden.

Theodor-Haubach-
Weg 8, 6, 4

Privatisierung von kommunalen Wohnungsbeständen

— Eine Vielzahl von Kommunen befindet sich gegenwärtig in einer desolaten Finanzsituation. Die Ursachen hierfür sind strukturbedingt und in naher Zukunft kaum zu lösen. Seit einigen Jahren rücken auch ordnungspolitische Ziele in das öffentliche Bewußtsein. In einem Staatswesen, das marktwirtschaftlich organisiert ist, bedarf die öffentliche Leistungserstellung einer besonderen Begründung. Durch Privatisierung soll der Staat auf seine ureigenen Aufgaben zurückgeführt werden. So hat in vielen Bereichen unserer Wirtschaft eine „Entstaatlichungspolitik“ Fuß gefaßt.

— Auch innerhalb der Wohnungswirtschaft hinterläßt diese Entwicklung ihre Spuren. Zwischenzeitlich wurden nicht nur öffentliche Wohnungsbestände,

sondern auch Anteile an Wohnungsunternehmen in privater Rechtsform, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befanden, in großem Umfang veräußert. Dies geschieht entsprechend ordnungspolitischer Ziele, wonach die Bereitstellung von Wohnraum keine originäre staatliche Aufgabe darstellt und aufgrund dessen rechtliche Grenzen der Privatisierung nicht gegeben sind.

— Um hierdurch eine Entlastung für den eigenen Haushalt zu schaffen, verkaufen allenthalben öffentliche Anteilseigner ihre Beteiligungen an Wohnungsunternehmen. Die Verkaufsstrategien sind darauf gerichtet, möglichst hohe Veräußerungserlöse zu erzielen. Die Käufer wiederum sind nur dann zum Kauf bereit, wenn die Ertragsersparungen – also das, was aus einer solchen Beteiligung finanziell herausholbar ist – den geforderten Kaufpreis rechtfertigt. Denn im Rahmen einer sachgerechten Hausbewirtschaftung mit einem an sozialen Kriterien orientierten Mietniveau lassen sich dauerhaft nur mäßige Überschüsse generieren. Ohne den Verkauf größerer Immobilienbestände durch die neuen Eigentümer an zahlungskräftige Investoren sind hohe Kaufpreise nicht abbildbar. Die Auswirkungen, die sich hieraus für die Mieter ergeben, liegen auf der Hand.

— Auch wenn die langfristigen Rückwirkungen auf die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft gegenwärtig nicht

hinreichend beurteilt werden können, so sind Zweifel angebracht, ob die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung dann noch sichergestellt ist. Infolgedessen bleibt die Qualität des genossenschaftlichen Dauernutzungsrechtes unerreicht. Es ist und bleibt die Grundlage für sicheres Wohnen. Denn mit dem Wohnrecht auf Lebenszeit bieten die Wohnungsgenossenschaften ihren Mitgliedern einen über das gesetzliche Maß hinausgehenden Kündigungsschutz.

Public Relations

— Um sich für den zukünftigen Markt zu positionieren und mit Konkurrenten mithalten zu können, gilt es die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens publik zu machen und Interesse dafür in der breiten Öffentlichkeit zu wecken. Eine einzelne, kleine Wohnungsgenossenschaft wird eine große auf Langzeitwirkung angelegte Öffentlichkeitskampagne wirtschaftlich kaum verkraften können. Vielmehr wird der Erfolg einer solcher Strategie von der Solidarität der Genossenschaften insgesamt abhängen.

— Nur durch gemeinsame Aktionen von Wohnungsgenossenschaften – beispielsweise innerhalb einer Region – könnte der Bekanntheitsgrad der genossenschaftlichen Wohnungsdienstleister erhöht, neue Zielgruppen erschlossen und ihnen die genossenschaftlichen Prinzipien näher gebracht sowie die Identifikationsbereitschaft der Mitglieder

intensiviert werden. Dazu wäre ein Konzept zu erarbeiten, in dem zunächst die Ziele der Kampagne formuliert, des Weiteren die einzelnen Maßnahmen festgelegt und aufeinander abgestimmt sowie die Umsetzung unter Nutzung unterschiedlichster Medien betrieben werden. Gerade in einer durch Wandel gekennzeichneten Stadt wie Frankfurt am Main kommt es darauf an, Neubürger auf die genossenschaftlichen Wohnungsanbieter mit ihren Traditionen, insbesondere aber auf das Dauernutzungsrecht für die Wohnung, aufmerksam zu machen.

Banken- und Dienstleistungsplatz Frankfurt am Main

— Der VBS ist als traditionsreiches wirtschaftliches Unternehmen in das Geschehen in der Rhein-Main-Region eingebunden. Insofern ist er nicht nur heute, sondern wird weiterhin sowohl von wirtschaftlichen als auch gesellschaftspolitischen Maßnahmen unterschiedlichster Entscheidungsträger tangiert. Die Stadt Frankfurt am Main selbst unternimmt große Anstrengungen, um Leben und

Arbeiten – und damit auch das Wohnen – in Frankfurt attraktiver zu gestalten.

— Als „City of the Euro“ stellt sie sich den Herausforderungen. Insbesondere mit dem Hochhausentwicklungskonzept „Frankfurt 2000“, das drei Entwicklungsschwerpunkte für neue Bürohochhäuser vorsieht, hat sie weitere Voraussetzungen für eine angemessene Büroraumausweitung innerhalb der Stadt geschaffen. Der Investitions- und Umnutzungsdruck wird damit von gewachsenen Stadtquartieren abgezogen und kanalisiert.

— In der Machbarkeitsstudie „Frankfurt 21“ wird derzeit das Projekt zur Untertunnelung des Hauptbahnhofs in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht analysiert. Auf dem freiwerdenden Bahngelände wird der Bau von Wohnungen und Gewerberäumen in Betracht gezogen.

— Unmittelbar am Frankfurter Mainufer soll mit der Bebauung des Westhafens ein neuer Stadtteil entstehen. Der ehemalige Hafen wird ein Komplex, bei dem



Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpft werden. Dem Realisierungskonzept „Hafen 2000“ zufolge soll der Ausbau des Oberhafens zu einem modernen Transport- und Dienstleistungszentrum betrieben werden. Im Rahmenplan der Stadt Frankfurt ist bis zum Jahr 2002 die Ausweisung von Baugrundstücken für insgesamt 14.000 Wohnungen vorgesehen.



Eckenheimer Landstraße 281 /
Kaiser-Sigmund-
Straße 1

— All diese Einzelmaßnahmen sind in die Siedlungsstruktur der Stadt Frankfurt am Main als Ganzes eingebunden, wobei soziale, wirtschaftliche und ökologische Erfordernisse in dem gegebenen Siedlungsraum zusammenzuführen sind.

— Auch wenn viele international ausgerichtete Finanzdienstleister in den letzten Jahren aus unterschiedlichsten Gründen ihre Auslandsnetze umstrukturiert, verkleinert oder gar aufgegeben haben, gilt Frankfurt am Main als attraktiver Finanzplatz. Die Internationalität der Banken-

landschaft ist als Seismograph für den Erfolg Frankfurts als Finanzplatz anzusehen. Die wirtschaftliche Prosperität des VBS und seine Zukunftschancen stehen damit im Kontext der gesamten Entwicklung der Stadt Frankfurt am Main.

Migrationsgeschehen

— In einer international ausgerichteten Stadt kann sich kein Unternehmen den gegenwärtigen und zukünftigen Fragen, die das Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen betrifft, entziehen. Die Vielfalt der Kulturen zeigt sich für Frankfurt am Main darin, daß hier Menschen aus 164 Nationen leben. Jeder dritte Frankfurter Bürger – das entspricht rund 30 Prozent der Stadtbevölkerung – besitzt einen ausländischen Paß. Der alltägliche Umgang mit Menschen aus anderen Kulturkreisen innerhalb einer Wohnungsgenossenschaft und einer Hausgemeinschaft fordert zur Offenheit geradewegs heraus. Denn aus der Unkenntnis über oder das Verdrängen von Gegebenheiten resultiert Unverständnis und Unsicherheit mit nicht selten fatalen Folgen. Insofern ist es unabdingbar, die Ursachen von Zuwanderungen herauszustellen.

— Die Wanderungsbewegungen nach und aus Deutschland sind eingebettet in ein weltweites Migrationsgeschehen. Dieses ist dadurch gekennzeichnet, daß die absolute Zahl der Migranten in den vergangenen Jahrzehnten stark angestiegen ist. Während die Wanderungen zwischen

den Industrieländern tendenziell rückläufig sind, steigen die Wanderungen aus und innerhalb der weniger entwickelten Volkswirtschaften überproportional an.

— Die Fluchtmigration hat ein nicht exakt zu quantifizierendes Niveau erreicht. Sie spielt sich primär in den weniger wirtschaftlich entwickelten Ländern ab. Lediglich ein kleiner Teil des Flüchtlingsstromes findet in den wohlhabenden Ländern sein Ziel. Fluchtmigration wird von der Genfer Flüchtlingskonvention von 1951 definiert: „aus begründeter Furcht vor Verfolgung wegen ihrer Rasse, Religion, Nationalität, Zugehörigkeit zu einer bestimmten Gruppe oder wegen ihrer politischen Überzeugung außerhalb des Landes, dessen Staatsangehörigkeit sie besitzen“.

— Zur Fluchtmigration tritt die Arbeitsmigration hinzu, wobei die Grenzen zwischen beiden fließend sein können. Arbeitsmigranten ziehen insbesondere in die beschäftigungsintensiven Regionen. Über die weltweite Zahl der Arbeitsmigranten gibt es allenfalls Schätzungen. Arbeitsmigranten werden in unterschiedlichen Beschäftigungsfeldern tätig. So sind es zum einen Bereiche, in denen hochqualifizierte Experten – wie Manager, Techniker, Wissenschaftler – gefragt sind. Es sind aber auch Bereiche, in denen Arbeitsmigranten als Hilfskräfte für einfache, schmutzige und gefährliche Tätigkeiten eingesetzt werden.

— Die Familienzuzug, bei der zunächst Einzelpersonen in ein anderes Gebiet oder Land wandern, ist eine weitere Migrationsform. Mit der Verfestigung des Aufenthaltes im Zielgebiet der Migration werden von den Arbeitsmigranten, die zunächst vielleicht nur eine begrenzte Zeit im Gastland bleiben wollten, Familienangehörige nachgeholt.



— Die Bevölkerungsstatistiker der Vereinten Nationen gehen davon aus, daß auch zukünftig Wanderungsbewegungen weiterhin in großem Umfang stattfinden. Sie werden die soziale, ökonomische und kulturelle Entwicklung sowohl in den Herkunfts- als auch in den Zielregionen beeinflussen.

Nordweststadt
Gerhart-Hauptmann-Ring 210–212

— Die Bundesrepublik Deutschland ist infolge ihrer Einbindung in die Europäische Union vor allem von Wanderungen aus den Anrainerstaaten des Mittelmeeres sowie durch die Zuwanderungen aus

Osteuropa geprägt. Die Zuwanderung erstreckt sich nicht gleichmäßig über das gesamte Staatsgebiet, sondern wird vor allem von beschäftigungsorientierten Aspekten geleitet. Die Migranten ziehen insbesondere in die Arbeitsplätze bietenden Zentren, also vor allem in die Städte und in die stadtnahen Ballungszentren. Daraus haben sich regionale Schwerpunkte mit hohen Anteilen von Migranten herausgebildet. In den Städten ist die Verteilung der ausländischen Wohnbevölkerung über die Stadtteile mancherorts durch Siedlungsschwerpunkte von ethni-



Guaita-
straße 35–39

schen Gruppen geprägt. Diese entstehen im Zuge von Folgewanderungen, wenn bereits ausländische Staatsangehörige verstärkt in bestimmte Viertel zugezogen waren. Hier finden Zuwanderer auch Möglichkeiten der Identifikation während des zweifellos schwierigen Migrations- und Integrationsprozesses. Sie finden hier zugleich Schutz in der ethnischen Gruppe.

— Migration und Integration – als globales Phänomen – beweist sich letztlich dort wo Menschen unterschiedlichster kultureller Herkunft unmittelbar zusammenleben, nämlich in einer Hausgemeinschaft. Beim VBS sind Migranten, ebenso wie „Alteingesessene“, gleichberechtigte Mitglieder und damit zugleich Träger des wirtschaftlichen Unternehmens VBS sowie Dauernutzungsberechtigte ihrer Wohnungen. Jedem Mitglied stehen gleiche Rechte zu, unabhängig etwa von der Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile. Diese bemessen sich ausschließlich nach der Wohnungsgröße. Die Hilfe für die Schwächeren ist das dominierende Prinzip. Hier wird es praktisch gelebt. Gleichwohl stehen den Rechten – untrennbar mit der Mitgliedschaft verbunden – auch Pflichten gegenüber, die bewußt aus eigener Entscheidungsfreiheit heraus übernommen werden.

— Die Integration der aus anderen Kulturkreisen stammenden Genossenschaftsmitglieder in die Solidargemeinschaft ist infolgedessen nicht unmaßgeblich von deren eigenem Willen und tatsächlichem Engagement abhängig. Beim VBS hat die Schärfung des Bewußtseins, eine Solidargemeinschaft zu sein, in den vergangenen Jahrzehnten zu einem gelungenen Miteinander von alteingesessenen und neu hinzugekommenen Bürgern geführt. Insbesondere hat dies zur Vermeidung sozialer Spannungen innerhalb der Hausgemeinschaften beigetragen und die

Ghettoisierung verhindert. Die Mitglieder des VBS sind an dessen hundertstem Geburtstag aufgerufen, sich aktiv für ein gutes Zusammenleben auch in der Zukunft einzusetzen.

Reformvorhaben

— Inzwischen wird auf politischer Ebene die Bedeutung gut funktionierender Hausgemeinschaften und Nachbarschaften und deren Integrationswirkungen nicht nur im Hinblick auf das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Kulturkreise, sondern für den sozialen Wohnungsbau überhaupt erkannt. Es ist hinlänglich erörtert, daß die Förderstrukturen des sozialen Wohnungsbaues mit dazu beigetragen haben, daß in vielen Städten ganze Wohngebiete zu sozialen Brennpunkten verkommen sind. Ohne Rücksicht auf die bereits gegebene Mieterstruktur erfolgt nach wie vor die Belegung freier Wohnungen völlig undifferenziert. Die Fehlbelegungsabgabe verschärft diese Situation noch weiter. Mieter mit Einkommen aus eigener Erwerbstätigkeit, die am ehesten noch in der Lage sind, eine sozial stabilisierende Funktion in ihrem Wohnumfeld einzunehmen, verlassen schließlich ihre Wohnungen und ziehen in andere Stadtteile, denen nicht der Ruf sozialer Verslumung anhängt.

— Die Reform des sozialen Wohnungsbaues rückt damit erneut in das Blickfeld des politischen Geschehens. Die Überlegungen bei der Neukonzeption der



Förderung gehen dahin, nicht nur den Neubau von Wohnungen, sondern auch Modernisierungen im Althausbestand zu fördern. Die Förderung soll darüber hinaus auch nichtinvestive Maßnahmen, also soziale Komponenten einbeziehen. Ziel ist es – wie im bereits angelaufenen Pilotprojekt „Soziale Stadt“ – den sozialen Frieden in Problemquartieren über die Einrichtung von Sprachkursen für ausländische Mitbürger oder über Arbeitsbeschaffungsprojekte für Langzeitarbeitslose wieder herzustellen und langfristig zu erhalten.

Kölner
Straße 18–24

— Die Genossenschaften – und damit auch den VBS mit seinen Mitgliedern – interessiert noch ein weiteres gesetzgeberisches Vorhaben mit möglichen Langzeitwirkungen. Die Regierung hat einen Entwurf zur Mietrechtsreform vorgelegt. Ein Anliegen der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft ist es, daß ihr die Möglichkeit eröffnet wird, sich aus dem Miethöhegesetz auszuklinken und die



Verziertes
Fensterelement
Franken-
allee 104–112

Miethöhe genossenschaftsindividuell im Sinne ihrer Mitglieder festzusetzen, soweit die Mitglieder durch eine entsprechende Satzungsänderung dem Vorstand die Ermächtigung erteilen. Zur Stärkung der ureigenen genossenschaftlichen Prinzipien der Selbstbestimmung und Selbstverwaltung soll zudem mittels eines speziellen Kündigungsrechtes erreicht werden, daß Genossenschaftswohnungen ihren Mitgliedern vorbehalten werden sollen. Zum Zeitpunkt des hundertjährigen Geburtstages des VBS bleibt abzuwarten, wie die großen Reformvorhaben der Zeit letztlich in Gesetze transformiert werden.

Urban 21

— Wenige Monate vor dem Jubiläumsjahr des VBS fand die Weltkonferenz für die Zukunft der Städte „Urban 21“ statt. Die von den Vereinten Nationen autorisierte Kommission analysiert in ihrem Bericht die gegenwärtigen globalen Tendenzen der Stadtentwicklung und schlägt Leitideen für die Stadt im einundzwanzigsten Jahrhundert vor. Lebenswerte Städte und lebendige Bürgergesellschaften sind die zugrundeliegenden Visionen. Neben wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Faktoren ist das Wohnungswesen ein wichtiges Kriterium.

— Das zwanzigste Jahrhundert steht weltweit im Zeichen der Verstädterung. Vor allen in Städten der Entwicklungsländer hat sie zu einer drastischen Ausbreitung der städtischen Armut geführt.

— Das einundzwanzigste Jahrhundert wird vom Wandel der Städte selbst geprägt sein. Treibende Kraft hierfür wird die Informationstechnologie sein. Es werden unterschiedliche Entwicklungsszenarien aufgezeigt, nach denen sich die zukünftige Verstädterung vollzieht.

— Die Städte europäischer Prägung werden als „ausgewachsen“ klassifiziert. Obgleich die Bevölkerung als wohlhabend eingestuft und durch hohen Bildungsstandard gekennzeichnet ist, wird das Problem der Sockelarmut bleiben.

Die ausgewachsenen Städte werden durch die Überalterung ihrer Bevölkerung geprägt sein. Für junge Familien mit Kindern bietet diese Kategorie von Stadt kein optimales Umfeld. Familien werden nicht in der Lage sein, Ältere zu versorgen, so daß der Bedarf an Versorgungsleistungen rasch zunehmen wird.

— Dennoch werden erste Versuche mit kooperativen Wohnformen, in deren Rahmen sich junge um alte Menschen kümmern, gestartet. Es wird davon ausgegangen, daß sich nach und nach diese Wohnformen zu einer breiten Bewegung entwickeln werden. Diese Städte werden dabei mehr Wohnfläche pro Kopf benötigen als eine moderne Stadt mit jüngeren Einwohnern. Durch Förderung der Mobilität innerhalb der Stadtviertel soll es älteren Bewohnern ermöglicht werden, in zweckmäßigere, kleinere Wohnungen umzuziehen. Darüber hinaus werden Baulücken geschlossen. Auf diese Weise könnten mehrere Generationen in ein und demselben Viertel zusammen leben. Diese flexiblen Drei-Generationen-Viertel benötigen in Summe dennoch weniger Raum als getrennte Wohngebiete.

— Bautechnisch sind viele ausgewachsene Städte europäischer Ausprägung in gutem Zustand. Der Schutz des städtischen Erbes erlangt Priorität: Unersetzliche Gebäude, Plätze oder Gebäudegruppen werden als von großem Wert betrachtet. Dennoch wird das Augenmerk



darauf gerichtet werden müssen, den inakzeptabel hohen Verbrauch von Energie und endlichen Ressourcen zu drosseln und Ersatzlösungen zu finden.

Rodheimer
Straße 3–11

Europäische Währungsunion

— Der hundertjährige Geburtstag des VBS fällt in die Zeit eines großen Umbruchs: Die europäische Währungsunion geht ihrer Vollendung entgegen. Obgleich der VBS im Verlauf seiner hundertjährigen Geschichte mehrere Einschnitte währungspolitischer Art hinnehmen mußte, stellt die nun anstehende Währungsänderung keine Währungsreform dar. Die Umstellung auf eine einheitliche Währung ist eine Folge des stetigen Zusammenwachsens der nationalen europäischen Märkte zu einem EU-Binnenmarkt.

— Die zweite Phase des Überganges zur europäischen Währungsunion hat am 1. Januar 1999 begonnen und endet am



Theodor-Haubach-
Weg 2–8

31. Dezember 2001. Zu Beginn dieser Phase wurden die Wechselkurse der Währungen der Teilnehmerstaaten untereinander und gegenüber dem Euro unwiderruflich festgesetzt. So wurde der Kurs für einen Euro mit 1,95583 DM fixiert. Der Euro ist also seit dem 1. Januar 1999 die Währung der Teilnehmerstaaten der Währungsunion. Die D-Mark ist lediglich eine Untereinheit des Euro. Im bargeldlosen Zahlungsverkehr kann der Euro bereits eingesetzt werden, während es Münzen und Banknoten in der Übergangsphase noch nicht gibt. Erst mit Beginn der dritten Phase der Währungsunion am 1. Januar 2002 ersetzen Euro-Münzen und Euro-Banknoten die nationalen Münzen und Banknoten, und spätestens am 1. Juli 2002 verliert die D-Mark ihre Gültigkeit als gesetzliches Zahlungsmittel.

— Ab dem 1. Januar 2002 sind sowohl VBS als auch Mitglieder verpflichtet, ihre Geschäfte in Euro abzuwickeln. Spätestens dann müssen alle ihre Denkweise in Bezug auf den Umgang mit der neuen Währung anpassen. Der Mietzins und die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden fortan in den Verträgen nur noch in Euro ausgewiesen. Die monatliche Soll-Stellung wird ebenfalls in Euro vollzogen, gleiches gilt für den Einzug der Zahlungsbeträge. Die Jahresabschlüsse sind fortan ausschließlich in Euro zu erstellen. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder des VBS erscheinen mithin in Euro.

— Die Verantwortlichen des VBS haben infolgedessen im Verlauf des Jubiläumjahres umfangreiche Umstellungsaufgaben zu bewältigen und die Genossenschaft in eine neue „Zeitrechnung“ zu überführen. Auf der administrativen Seite ist dies nach den Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Computerprobleme des Jahreswechsels 1999/2000 die zweite große Herausforderung innerhalb kürzester Zeit.

Der Weg im 21. Jahrhundert

— Durch die ständige Ansprechbarkeit der Vertreter sowie der Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand ist eine optimale Betreuung und Interessenvertretung der Mitglieder des VBS und der Mieter der Umland gewährleistet. Nicht nur im Jubiläumsjahr, sondern auch in Zukunft



Verwaltungs-
gebäude
Großer Hirsch-
graben 20–26

werden die Organe des VBS und der Umland zum Wohle der Genossenschaft arbeiten.

— Bei Wahrnehmung dieser Aufgaben werden die Organmitglieder von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VBS tatkräftig unterstützt. Heute, wie auch vor hundert Jahren, als der VBS gegründet wurde, arbeiten sie in dem Bewußtsein, daß das Genossenschaftsmitglied mit seinen Wünschen und Bedürfnissen im Mittelpunkt steht.

— Vor hundert Jahren geschah das Zusammengehen zum VBS durch die freie Willensentscheidung der Individuen und nicht aufgrund staatlicher Zwangsmaßnahmen. Auch heute noch entscheidet das Individuum einzig und allein über seinen Beitritt zu und über seinen Verbleib in dieser Gemeinschaft.

— Der VBS stellt sich in seinem Jubiläumsjahr und auch darüber hinaus den Herausforderungen. Aufsichtsrat und Vorstand sehen sich in der Pflicht, das Erbe ihrer Vorgänger nicht nur zu wahren, sondern weiterzuentwickeln. Sie werden auf geänderte Rahmenbedingungen treffen und sich weiterhin auf der Grundlage der Genossenschaftsidee für die Menschen engagieren, die auf die Hilfe der Gemeinschaft angewiesen sind. Dazu bedarf es jeden Tag aufs neue der aktiven Unterstützung durch alle Mitglieder. Bereits Goethe stellte in seinem Faust fest:

*„Was heute nicht geschieht,
ist morgen nicht getan,
Und keinen Tag soll man verpassen,
das Mögliche soll der Entschluß
Beherzt sogleich
beim Schopfe fassen.“*



— Einhundert Jahre Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG – das sind einhundert Jahre mit allen Höhen und Tiefen. Vom Kaiserreich zum wiedervereinigten Deutschland, das Leid zweier Weltkriege, die Zeit der nationalsozialistischen Diktatur, die Währungsschnitte nach den beiden Kriegen: Es war ein steiniger Weg. Diesen Weg hätte die Genossenschaft ohne die Unterstützung ihrer Mitglieder, ihrer Organe und ihrer Freunde nie gehen können.

— Aufsichtsrat und Vorstand danken den Geschäftspartnern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit in den vergangenen Jahrzehnten. Dieser Dank ist zugleich mit der Hoffnung auf eine weitere fruchtbare Zusammenarbeit in der Zukunft verbunden.

Volk-Bau- und Sparrerein Frankfurt am Main eG		Bilanz zum 31.12.2000	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
Aktiva			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	08.065.867,27	06.487.591,25	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	864.725,91	685.306,08	
3. Grundstücke ohne Bauten	138.530,37	138.530,37	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.496,97	3.496,97	
5. Betriebe und Geschäftsausstattung	104.885,00	227.888,16	
6. Bauvorbereitungskosten	1.218.173,11	1.103.413,71	
	<u>10.245.678,63</u>	<u>9.652.230,54</u>	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1.585.230,67	1.585.230,67	
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.050.002,37	2.006.458,44	
3. Sonstige Ausleihungen	34.888,77	20.556,23	
4. Andere Finanzanlagen	2.556,49	2.556,49	
Anlagevermögen insgesamt	<u>14.931.428,90</u>	<u>13.271.777,79</u>	
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unterliefe Leistungen	4.096.473,60	4.416.555,04	
2. Andere Vorräte	71.333,25	57.558,69	
	<u>4.167.806,85</u>	<u>4.474.113,73</u>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Verleistung	70.246,48	55.323,19	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	531.010,42	15.954,11	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	168.688,67	211.157,27	
	<u>760.945,57</u>	<u>382.434,57</u>	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Postbank			
Umlaufvermögen insgesamt	<u>5.005.152,00</u>	<u>5.312.106,51</u>	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,52		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.291,52		
Bilanzsumme	<u>20.242.207,15</u>	<u>19.058.694,81</u>	

Volk-Bau- und Sparrerein Frankfurt am Main eG		Bilanz zum 31.12.2000	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
Passiva			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	261.442,04	231.336,96	
2. der verbleibenden Mitglieder	7.805.427,87	7.482.383,82	
3. aus gekündigten Anteilen	53.112,17	10.845,42	
	<u>8.120.982,08</u>	<u>7.724.566,20</u>	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.000.327,40	1.958.726,78	
2. Bauvermerksrücklage	1.283.472,41	1.188.472,41	
3. Freie Rücklage	4.182.172,50	4.114.172,50	
	<u>7.465.972,31</u>	<u>7.261.371,69</u>	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	414.105,81	325.122,35	
2. Einstellung in Rücklagen	204.600,62	123.143,70	
Eigenkapital insgesamt	<u>8.740.688,41</u>	<u>8.309.062,24</u>	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		3.094.267,39	
2. Steuerrückstellungen	3.438.535,00	87.860,91	
3. Sonstige Rückstellungen	84.040,51	143.094,14	
	<u>3.522.575,51</u>	<u>3.325.222,44</u>	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.508.736,56	38.975.265,40	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.974.383,72	11.366.037,35	
3. Sparanlagen	5.891.805,39	5.955.417,62	
4. Erhaltene Anzahlungen	4.450.942,91	4.683.834,16	
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.746,63	72.493,47	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.022.277,58	1.253.807,05	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	418.885,40	349.533,15	
(davon aus Steuern)			
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.127,40; i.V. € 1.062,88)			
	<u>63.369.755,25</u>	<u>63.000.223,15</u>	
Bilanzsumme	<u>20.242.207,15</u>	<u>19.058.694,81</u>	

BILD - UND LITERATURNACHWEIS

Bild Seite 8	Klaus Meier-Ude, Frankfurt am Main
Bild Seite 14 (links)	Institut für Stadtgeschichte, Frankfurt am Main
Bild Seite 19	Institut für Stadtgeschichte, Frankfurt am Main

Marburger Beiträge zum Genossenschaftswesen, Heft 19 + 31

Die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft nach Aufhebung
des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Wohnungsgenossenschaften vor neuen Förderstrukturen

Marburger Schriften zum Genossenschaftswesen, Band 71

Wohnungsgenossenschaften zwischen Tradition und Zukunft
Rechtsfragen der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft nach Wegfall
des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Genossenschaftswissenschaftliche Beiträge der Universität Münster, Heft 40–43

Wohnungsgenossenschaften zwischen Gemeinwohl und Gruppenegoismus

Genossenschaftskultur in der Wohnungswirtschaft – eine Herausforderung für
die Selbstverwaltung und Politik

Unternehmensverbindungen bei Wohnungsgenossenschaften – Die Problematik der
Legitimation des Führungshandelns

Verlieren die Wohnungsgenossenschaften ihre Identität

Betreutes Wohnen im Altenwohnheim
Schriftenreihe des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW, Düsseldorf 1992

Bade (Hrsg.)
Die multikulturelle Herausforderung, München 1996

The Euro-City, Facts & Figures
Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, Frankfurt 1999

Frankfurt Rhein-Main 99
Ihre Zukunft beginnt hier! Frankfurt 1999

Weltbericht für die Zukunft der Städte „Urban 21“
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2000