Wer-
te

125 Jahre
genossenschaftliches Leben
1889 — 2014

»Genossenschaften erinnern die Weltgemeinschaft daran, dass man sowohl wirtschaftliche Nachhaltigkeit als auch soziale Verantwortung anstreben kann.«

Ban Ki-moon,
Generalsekretär der Vereinten Nationen

Danke Seite 6

wertbeständig
Die Idee: Genossenschaft Seite 8

wertvoll
Das architektonische Erbe Seite 18

liebenswert
Menschen im Mittelpunkt Seite 40

erinnernswert
1889 – 2014 Seite 56

lebenswert
Stadträume mitgestalten Seite 70

wünschenswert
Blick nach vorn Seite 84

Chronik Seite 89

Danke

Als sich am 19. August 1889 unter der Leitung von August Bunge eine Gruppe von kaum mehr als sieben Personen im Café Verzett in der Hedwigstraße zur Gründung des Beamten-Wohnungs-Vereins versammelte, wagte sicherlich keiner der Anwesenden vorauszusehen, dass dieser Gründungsakt einmal an vorderster Stelle einer Festschrift zum 125. Jubiläum unserer Genossenschaft Erwähnung finden würde. Die Schwierigkeiten und die Wohnungsnot waren zu groß, als dass man sich einem solch eitlen Gedanken auch nur einen Moment gewidmet hätte.

Nun feiern wir diesen 125. Geburtstag. Trotz aller Probleme der Gründungsjahre, trotz zweier schwerer Weltkriege mit umfänglichen Zerstörungen und unendlichem menschlichen Leid, trotz Inflation, Weltwirtschaftskrise, Währungsreform, Ölkrise und anderen Widrigkeiten: Die genossenschaftliche Gründungsidee hat sich bis zum heutigen Tag erhalten. Das, was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele gemeinsam. Heute feiern wir mit über 8000 Mitgliedern dieses Jubiläum als die älteste und größte Wohnungsbaugenossenschaft in Hessen. Dies erfüllt uns mit Freude und mit Stolz!

Für diesen Erfolg möchten wir uns bedanken. An erster Stelle natürlich bei unseren Mitgliedern und ihren Angehörigen. Sie haben uns von Beginn an begleitet und unterstützt, haben als Vorstände, Aufsichtsräte, Vertreter oder als ehrenamtliche Helfer an den unterschiedlichsten Stellen immer wieder Aufgaben und Verantwortung übernommen. Und sie sind als unsere Mieterinnen und Mieter die Grundvoraussetzung für diesen Erfolg.

Als Nächstes gilt unser Dank unseren Mitarbeitern. Weil die Genossenschaft rasch wuchs, wurde – vermutlich in der Blütezeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in den 20er Jahren – der erste Mitarbeiter eingestellt. Seitdem werden die meisten Aufgaben in unserer Genossenschaft von hauptamtlichen Mitarbeitern erbracht. Mit ihrem Engagement, ihrer Kreativität und ihrer Professionalität tragen sie maßgeblich zum Erfolg der 1889 bei. Die Mitarbeiter sind eine wertvolle Ressource des Unternehmens, umgekehrt war und ist die 1889 ein verlässlicher Arbeitgeber.

In besonderem Maße gilt unser Dank den Gebietskörperschaften, in denen unsere Wohnungsbestände liegen. Das sind zuerst die Stadt Kassel, die Stadt Bad Wildungen und die Stadt Waldeck. Die Verflechtungen mit den Städten sind vielfältigster Natur und die gegenseitige Achtung und Wertschätzung sind groß. Das Regierungspräsidium Kassel als Mittelbehörde und das Land Hessen standen und stehen uns ebenfalls als treue Wegbegleiter zur Seite. Das Land hat über die Wirtschafts- und Infrastrukturbank und ihre Vorgängerinstitute viele bauliche Vorhaben der 1889 finanziell gefördert. Die Gemeinden haben dies mit Komplementärmitteln ergänzt.

Unseren vielen Geschäftspartnern, den Banken, Versicherungen, Verbänden und Organisationen, Dienstleistern aus den verschiedensten Branchen und insbesondere den vielen Handwerksbetrieben und Baufirmen möchten wir ganz herzlich danken. Einige von ihnen haben uns von Beginn an begleitet und sind in dieser Zeit gemeinsam mit uns gewachsen. Andere sind später hinzugekommen. Mit allen sind wir eng verbunden, haben gemeinsam Bausteine zusammengefügt und die Vereinigten Wohnstätten 1889 zu dem gemacht, was sie heute ist. Ihnen allen gilt unser herzlicher Dank.

Kassel im Juni 2014

Britta Marquardt Uwe Flotho

wert-
bestän-
dig

Die Idee: Genossenschaft

125 Jahre Gemeinschaft

Wer in Großstädten eine bezahlbare Mietwohnung sucht, steht seit einigen Jahren vor einer hohen Hürde. Das Angebot ist knapp, die Konkurrenz der Interessenten groß. Immer mehr Menschen drängen in die Ballungsräume. →

→

Denn dort sitzen viele Firmen, die Arbeit und Verdienst bieten. Doch der Wohnungsmarkt hält schon lange nicht mehr Schritt mit dem Zustrom. In München, Hamburg, Köln oder Frankfurt gibt es schlicht zu wenig Wohnraum. Selbst in Berlin, wo Wohnungen stets vergleichsweise günstig waren, schießen die Preise in die Höhe. In großen Städten müssen Neumieter zum Teil 40 Prozent und mehr ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden. Zum Mangel trägt bei, dass Finanzinvestoren den Immobilienmarkt entdeckt haben. Sie kaufen Häuser in guten Lagen auf, sanieren sie aufwendig und verwandeln mit saftigem Gewinn Miet- in Eigentumswohnungen. So schrumpft das Angebot an Mietwohnungen weiter. Und jeder Mieter muss im Lauf der Zeit mit steigenden Kosten rechnen. Denn alle drei Jahre dürfen Besitzer frei finanzierter Wohnungen die Miete um bis zu 20 Prozent erhöhen. So fressen die Wohnkosten einen immer größeren Teil des Einkommens auf.

Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften können sich angesichts dieser Entwicklung entspannt zurücklehnen. →

In den 50er Jahren der letzte Schrei.
Der Waschraum in der Queerallee.

→

Sie sind den Unwägbarkeiten des Marktes nicht ausgesetzt, denn die genossenschaftlichen Prinzipien garantieren ihnen größtmögliche Sicherheit. Oberstes Ziel der genossenschaftlichen Organe – Vorstand, Aufsichtsrat, Mitgliederversammlung – ist es nicht, erwirtschaftete Gewinne auszuschütten, sondern für die Mitglieder guten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten – ein Zuhause auf Dauer. Genossenschaftler sind nicht Mieter, sondern Miteigentümer. Sie schließen keinen Miet-, sondern einen Dauernutzungsvertrag ab und zahlen keine Miete, sondern eine Dauernutzungsgebühr. Sie kaufen Anteile und werden damit Teil einer Gemeinschaft, die das Grundbedürfnis Wohnen zusammen in die Hand nimmt. Jeder steuert etwas bei, und aus kleinen Beträgen wird eine große Summe – ein Mehrwert, der den Bau und Erhalt von Wohnungen ermöglicht.

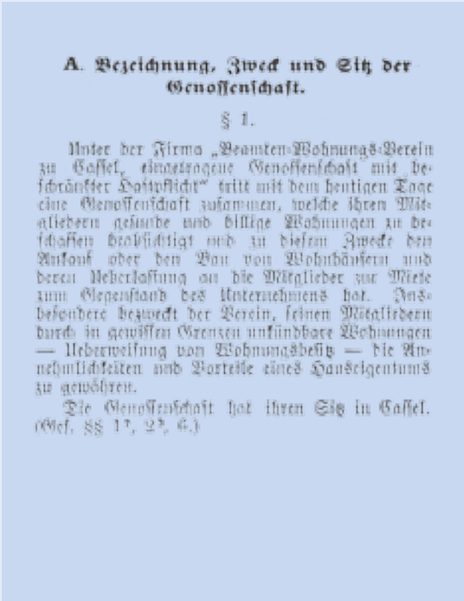
Der genossenschaftliche Gedanke ist also nach wie vor höchst aktuell. In jüngster Zeit gründeten sich viele kleine Genossenschaften aus Mietern, die verhinderten, dass die Häuser, in denen sie leben, an Investoren verkauft werden. Und die großen, seit Jahrzehnten bestehenden Genossenschaften verzeichnen eine rege Nachfrage von Wohnungssuchenden. Kein Wunder: Sie schützen die Anteilseigner vor Kündigung und unkalkulierbaren Mieterhöhungen. Zwei Risiken, denen Mieter frei finanzierter Wohnungen immer öfter ausgesetzt sind. Bei der Vereinigten Wohnstätten 1889 hingegen liegt die Durchschnittsmiete bei vier Euro pro Quadratmeter, ein vergleichsweise günstiger Betrag. Die Genossenschaft versucht die Mieten auf lange Zeit stabil zu halten. Sollten Erhöhungen unumgänglich sein, fallen sie moderat aus.

Boom-Region Kassel

Kassel steht – gemessen an der Einwohnerzahl – auf Platz 40 der deutschen Großstädte. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist nicht so groß wie in München oder Hamburg. Doch die Stadt prosperiert. Nach vielen Jahren der Stadtflucht steigt die Einwohnerzahl in jüngster Zeit wieder deutlich und liegt derzeit bei knapp 200 000. Die Arbeitslosenquote halbierte sich innerhalb der vergangenen acht Jahre auf aktuell 9,8 Prozent. Kassel ist vom Sorgenkind zur Boomregion in Deutschland geworden, wie eine Consulting-Tochter des Instituts der Deutschen Wirtschaft in einem Städtevergleich analysierte. Einkommen und Wohlstand nehmen zu. Der Bevölkerungszuwachs hat Folgen für den Wohnungsmarkt. Vermieter sind auf dem freien Markt mittlerweile in einer besseren Position als Mieter. In guten Lagen übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Einer allein schafft es nicht

So war es schon vor 125 Jahren – auch wenn die Not damals wesentlich größer war. Die Industrialisierung spülte Tausende Menschen in die Städte. Zwischen 1866 und 1914 vervierfachte sich die Einwohnerzahl Kassels auf 160 000. Der Wohnungsbau hielt damit nicht Schritt. Viele



A. Bezeichnung, Zweck und Sitz der Genossenschaft.

§ 1.

Unter der Firma „Beamten-Wohnungs-Verein zu Cassel, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Nachpflicht" tritt mit dem heutigen Tage eine Genossenschaft zusammen, welche ihren Mitgliedern gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen beabsichtigt und zu diesem Zwecke den Ankauf oder den Bau von Wohnhäusern und deren Ueberlassung an die Mitglieder zur Miete zum Gegenstand des Unternehmens hat. Insbesondere bezweckt der Verein, seinen Mitgliedern durch in gewissen Grenzen unkündbare Wohnungen — Ueberweisung von Wohnungsbesitz — die Annehmlichkeiten und Vorteile eines Hauseigentums zu gewähren.

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Cassel. (Gef. §§ 1², 2², 6.)

Auszug aus der Satzung des
Beamten-Wohnungs-Vereins zu Cassel eGmbH
vom 19. August 1889

Menschen lebten in erbärmlichen Verhältnissen. Es reifte die Erkenntnis: Einer allein schafft es nicht, Wohnraum zu bauen. Der Staat und private Geldgeber engagieren sich nicht ausreichend – also hilft nur ein Zusammenschluss. Aus diesen Überlegungen entstand 1889 der Beamten-Wohnungs-Verein zu Cassel eGmbH, die erste Baugenossenschaft von Beamten in Deutschland und Ursprung der Vereinigten Wohnstätten 1889. Drei Jahre später gründete sich der Arbeiter-Bauverein in Cassel. Er hatte ehrgeizige Ziele, nämlich „freundliche, gesunde, preiswürdige Arbeiterwohnungen" zu bauen, wie es in einem Aufruf hieß. Es ging nicht darum, einfache Unterkünfte für Bedürftige zu schaffen. Fortschrittliche Architektur, moderne Ausstattung, soziales Miteinander – das waren Eckpunkte, die in den ersten Bauprojekten modellhaft verwirklicht wurden und noch heute Maßstab des Handelns sind.

Namhafte Architekten wurden verpflichtet und richtungsweisende Siedlungen errichtet. Gebaut wurden Mustersiedlungen wie der Fasanenhof, in dem der Verkehr ausgeschlossen war. Die Planer achteten darauf, großzügige, funktionale und lichtdurchflutete Wohnungen zu konzipieren. Noch heute lässt sich diese Absicht in alten, mittlerweile modernisierten Immobilienbeständen erkennen.

»Freundliche, gesunde, preiswürdige Wohnungen«

Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstbestimmung

Wie alle Genossenschaften, die sich Ende des 19. Jahrhunderts gründeten, erhoben die beiden Kasseler Vereine die Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstbestimmung zur Geschäftsgrundlage. Dies hat sich bis heute bewährt. Äußere Einflüsse und Abhängigkeiten, etwa von staatlichen Vorgaben und privaten Geldgebern, können so weitgehend ausgeschlossen werden. Die Idee, die eigenen Kräfte zu bündeln, entstand aus der Erfahrung, allein gelassen zu sein. Der Wohnungsbau befand sich im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts ausschließlich in der Hand privater Investoren. In Kassel trieb der Unternehmer Sigmund Aschrott die Stadtentwicklung voran, der den noch heute begehrten Vorderen Westen erschloss. Doch die dort gebauten Wohnungen waren damals weder für kleine Beamte, geschweige denn für Arbeiter erschwinglich.

Auf staatliche Hilfe konnten sie nicht rechnen. Der Staat hielt sich zu jener Zeit anders als in späteren Jahrzehnten aus dem Wohnungsbau heraus. So entstand die Idee, einen dritten Weg zwischen Wohneigentum und Miete zu gehen. Gleichgesinnte fanden sich zusammen, um mit eigenen finanziellen Mitteln und einer eigenen Struktur Wohnräume zu schaffen, die allen gehörten und jedem Einzelnen die Möglichkeit gaben, langfristig eine Bleibe zu finden. Die Idee war zukunftsweisend, stieß jedoch anfangs auf Widerstände und Finanzierungsprobleme. Erst gesetzliche Neuregelungen verschafften den frühen Genossenschaftsprojekten eine Grundlage, auf der sie sich zusätzliche Geldmittel erschließen und erfolgreich wirtschaften konnten.
Auch wenn zwei Weltkriege große Zerstörungen angerichtet haben – der stetige Vermögensaufbau ist ein großer Erfolgsfaktor von Genossenschaften. Das Eigenkapital wächst mit der Zeit, aus kleinen Werten werden größere Werte. So verhält es sich auch bei den Vereinigten Wohnstätten 1889. Legt man einen Verkehrswert ihrer 4500 Wohnungen zugrunde und veranschlagt einen Wert von 1000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, ergibt sich eine Summe von

Steht seit 2002 für aktives Engagement – der Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand.

320 Millionen Euro. Dem stehen Schulden bei Banken und ähnlichen Kreditgebern von 43 Millionen gegenüber. Damit ist die 1889 weitgehend unabhängig von Fremdkapital. Aber auch eine Genossenschaft ist ein wirtschaftliches Unternehmen, das Gewinne erzielen muss, um bestehen zu können. Doch die Überschüsse fließen zurück ins Unternehmen. Sie werden verwendet, um Wohnungen zu erhalten und neuen Bedürfnissen anzupassen. Die Vereinigten Wohnstätten 1889 sanierten nach und nach den Altbestand. Sie stellten sich auf den demografischen Wandel ein und bauten Wohnungen barrierefrei um. Gästewohnungen werden vorgehalten, damit Besucher bequem übernachten können. Nachbarschaftshilfe wird über viele Angebote unterstützt. Die Mieterzeitung informiert über aktuelle Themen, die die Genossenschaftler betreffen. Gewinne kommen den Mitgliedern zugute, die von vielen Dienstleistungen profitieren.

All das schafft Gemeinsinn

Anteilseigner, die als Wohnungssuchende beigetreten sind, entwickeln sich oft zu überzeugten Genossenschaftlern, weil sie Wertschätzung erfahren und gleichberechtigt sind. Beteiligung und Mitsprache sind ausdrücklich erwünscht. Stehen Umbau, Sanierung oder neue Projekte an, sind die Meinung und die Wünsche der Bewohner gefragt. Ihren Bedürfnissen wird in umfassenden Beteiligungsprozessen Rechnung getragen, ob sie sich vergrößern wollen oder eigene Initiativen verwirklichen möchten. So konnten die Vereinigten Wohnstätten 1889 dem Frauen-Wohnprojekt B 12 ein geeignetes Haus anbieten. In der Unterneustadt entstand ein autofreies Wohngebiet, das zukünftigen Entwicklungen von Wohnen und Mobilität Rechnung trägt. Junge Familien erfahren Hilfe, indem Spielplätze gebaut werden und Krippen wie den „Kleinen Entdeckern" Starthilfe gegeben wird. In der Samuel-Beckett-Anlage fördert die Genossenschaft generationenübergreifendes Wohnen, auch dies ein Zukunftsthema. Mit solchen Projekten sind die Vereinigten Wohnstätten 1889 in jüngster Zeit maßgeblich an der städtebaulichen Entwicklung Kassels und an der Aufwertung städtischer Quartiere beteiligt gewesen. Genossenschaftler erleben, dass ihnen Hilfe zuteilwird. Sie stehen nicht gewinnorientierten Unternehmen und Immobilienbesitzern gegenüber, die Verbesserungswünsche aus Kostengründen ablehnen. Sie können sich beraten lassen, erhalten Informationen zu wohnungsrelevanten Themen und werden in ihren Anliegen unterstützt. Gemäß dem Prinzip der Selbstbestimmung und demokratischen Teilhabe können sich Genossenschaftler auch in der

Die Geschichte der 1889

Die Anfänge des genossenschaftlichen Wohnungsbaus waren mühsam. Erst das 1889 eingeführte Genossenschaftsgesetz und die Möglichkeit, bestimmte Darlehen aufnehmen zu können, eröffneten eine Perspektive. Außerdem scheiterten Gründungsvorhaben oft an der Unstimmigkeit der Beteiligten und an Unerfahrenheit. Die Gründung des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Cassel eGmbH im Jahr 1889 wäre beinahe daran gescheitert, dass ein Brand in der Nähe des Versammlungslokals die Aufmerksamkeit der Anwesenden anzog. Sie mussten zurückgeholt werden, damit die erforderliche Zahl von sieben Gründern erreicht werden konnte. Umso umsichtiger agierte der Verein später bei seinen Bauvorhaben.
In den folgenden Jahren und Jahrzehnten entstanden in Kassel fünf weitere Genossenschaften: der Arbeiter-Bauverein in Kassel, die Allgemeine Wohnungs- und Spargenossenschaft zu Kassel, die Gemeinnützige Siedlungs- und Baugenossenschaft Fasanenhof, die Gemeinnützige Baugenossenschaft Kleinhaus Kirchditmold und die Gemeinnützige Bauvereinigung Wohnungssuchender Kassel. In Bad Wildungen entstand die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft für den ehemaligen Ederkreis. Nach mehreren vorausgegangenen Zusammenschlüssen erfolgte 1977 der Zusammenschluss zur Vereinigten Wohnstätten 1889. Ziel war es, die Kräfte zu bündeln und gemeinsame Ressourcen zu erschließen.
Das hat sich gelohnt. 2013 belief sich die Bilanzsumme auf 103 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss betrug knapp eine Million Euro, die Eigenkapitalquote lag bei gut 50 Prozent. Dank der guten Ertragslage konnten 5,5 Millionen Euro investiert werden, um Wohnungen zu modernisieren. Die Zahl der Mitglieder stieg auf fast 7900.

Mitgliederversammlung zu Wort melden, um den Kurs des Unternehmens mitzubestimmen und ihre Interessen zu vertreten. Dass dieses Prinzip nicht nur auf dem Papier steht, sondern gelebt wird, zeigen die Daten der Vereinigten Wohnstätten 1889. Durchschnittlich bleiben die Mitglieder 11,5 Jahre in ihren Wohnungen. Für nicht wenige Menschen hält die Treue aber ein Leben lang, weil sie sich wohl fühlen in ihren Wohnungen, mit dem Umfeld und dem Service. Ein weiterer Indikator für die große Zufriedenheit: Die jährliche Fluktuation beträgt nur acht Prozent. Leerstände, Vandalismus und Sanierungsrückstände sind kaum ein Thema.

Dagegen ist das Engagement der Genossenschaftler groß. Weil sie ihre Wohnungen als wertvolles Gut wahrnehmen und in oft langjährigen nachbarschaftlichen Kontakten ein Gemeinschaftsgefühl entwickeln, bringen sie sich ein. Den Rahmen dafür bildet der Verein Hand in Hand. Rund 100 Ehrenamtliche engagieren sich in vier Nachbarschaftstreffs, die das Miteinander mit einem umfangreichen Programm fördern. Kurse, Vorträge, Sport, Musik, Beratung, Geselligkeit – das Angebot ist umfassend und richtet sich an alle Altersgruppen. Kinder spielen in der Flötengruppe, Familien erhalten Unterstützung durch Ferienspiele, ältere Menschen betreuen Hausaufgaben von Schülern und lernen selbst hinzu, etwa in Computerkursen. Jeder bringt seine Fähigkeiten ein und bekommt etwas zurück. So profitieren alle vom nachbarschaftlichen Engagement. Und so wird verständlich, warum die Mitglieder genossenschaftliche Prinzipien als Wert schätzen, der ihre Lebensqualität steigert.

Trotz der geringen Fluktuation haben auch neue Interessenten und Anteilseigner eine Chance. Sie können mit etwas Glück innerhalb weniger Wochen eine Wohnung bekommen. In den begehrten Lagen, etwa im Vorderen Westen, ist die Wartezeit allerdings deutlich länger. Doch es lohnt sich, einen langen Atem zu haben, zumal auch Neumitglieder in den Genuss der Dienstleistungen der Genossenschaft kommen – von der Mieterzeitung bis zur Beratung. Solche Dienstleistungen machen das genossenschaftliche Wohnen attraktiv. Damit das so bleibt und weitere neue Ideen umgesetzt werden, engagieren sich die Vereinigten Wohnstätten 1889 in Verbänden und Gremien. Sie sind Mitglied im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, dem Verband der Wohnungswirtschaft Südwest und dem Arbeitskreis der Wohnungsgenossenschaften Hessen. Auch mit den kommunalen Gremien in Kassel besteht ein reger Kontakt. Durch Vernetzung werden die genossenschaftlichen Interessen vertreten und gestärkt. Auch hier bewährt sich das Prinzip, dass gemeinschaftliches Handeln Kräfte freisetzt. Mehrwerte eben. | ←

Genossenschaftler von klein auf – die Flötengruppe.

Jeder bringt seine Fähigkeiten ein und bekommt etwas zurück

»Verlässlichkeit, Sicherheit, Nachhaltigkeit«

Theresia Theurl ist Professorin am Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster. Die Volkswirtschaftlerin engagiert sich seit vielen Jahren in diversen Gremien für das genossenschaftliche Wohnen.

Interview mit Theresia Theurl

→

Der Immobilien-Wissenschaftler Volker Eichener sagte vor zehn Jahren: „Wohnen bei Genossenschaften muss sexy werden." Ist Wohnen bei Genossenschaften heutzutage wieder „sexy"? So würde ich das nicht bezeichnen. Sexy heißt: heute gut und morgen vorbei. Diese Vorstellung ist das Gegenteil von Wohnen bei Genossenschaften. Bei Genossenschaften zählen Verlässlichkeit und Sicherheit. Deshalb ist Wettbewerbsfähigkeit das entscheidende Merkmal, und da zählt eine langfristige Strategie. Es geht nicht darum, sexy zu sein, sondern eine klare Identität zu haben und nachhaltig zu sein.

Eichener beschäftigte sich mit dem damals vielleicht etwas behäbigen Image der Genossenschaften. Das sieht angesichts der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt jetzt anders aus. Herrn Eicheners Aussage ist häufig zitiert worden, aber ich halte sie für einen falschen Zugang. Wohnungsgenossenschaften waren nie verstaubt, sondern sie sind, wie sich aktuell zeigt, sehr zeitgemäß. Sie sind erfolgreich und erfahren heute mehr Aufmerksamkeit, weil die Menschen kritischer geworden sind bei kommunalen und Shareholder-Value-orientierten Wohnformen. Wir wissen aus einer repräsentativen Erhebung, dass die Wohnungsgenossenschaften nach den landwirtschaftlichen Genossenschaften am bekanntesten sind. Über 70 Prozent der deutschen Bevölkerung schätzen Wohnungsgenossenschaften als gut oder sehr gut ein. Dabei spielen die Faktoren Langfristigkeit, Nachhaltigkeit und persönliche Beteiligung eine entscheidende Rolle. Diese Werte werden heute nach der Finanzmarktkrise wieder positiv gesehen. Es geht nicht nur um die Dividende.

Welche Herausforderungen kommen auf die Unternehmen zu? Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt wird intensiver. Dabei spielen die regionale Lage und demografische Gründe eine Rolle. Die Bewohner sind und werden tendenziell älter. Diese Bewohner sind sehr wichtig und müssen gehalten werden. Aber ein Wohnungsunternehmen muss sich überlegen, andere Zielgruppen anzusprechen und sich jüngeren Menschen zuzuwenden. Dabei muss man im Auge haben, dass jüngere Menschen andere Bedürfnisse haben, was Wohnungsgrundrisse, Größe und Ausstattung angeht. Auch Partner werden wichtig: Kindertagesstätten, Schulen, Kommunen und Unternehmen. Public Private Partnership ist also ein Thema. Bei jüngeren Menschen ist zudem aus beruflichen und familiären Gründen ein häufigerer Wohnungswechsel zu erwarten. Es wird höhere Fluktuation und eventuell längere Leerstände geben. Neben Sicherheit und Verlässlichkeit wird also das Fluktuations-Management ein genossenschaftliches Thema werden. Außerdem werden Vermittlungsprozesse sehr viel bedeutender. Mit jüngeren Leuten muss man über andere Kommunikationskanäle in Kontakt treten, etwa über Facebook und Mails. Junge Interessenten gehen eher nicht in die Büroräume einer Genossenschaft, um sich zu informieren. Generell kann man sagen: Die Mitgliederstruktur wird heterogener werden. Das ist herausfordernd, aber zu bewältigen.

Welche langfristigen Entwicklungen gilt es zu beachten? In den nächsten 15 bis 20 Jahren wird die Nachfrage nach Wohnungen noch steigen. Dann wird sie zurückgehen, es sei denn, es gibt Zuzug aus dem Ausland. Wohnraum wird leer stehen, vor allem auf dem flachen Land, wenn nicht rechtzeitig reagiert wird. Damit wird, wie erwähnt, der Standort wichtig. Genossenschaften in wirtschaftlich erfolgreichen Regionen sind da im Vorteil. Wir sehen das aktuell in mehreren Städten des Ruhrgebiets, etwa Wuppertal. Dort gibt es seit einigen Jahren weniger wirtschaftliche Dynamik. Unternehmen ziehen weg. Die Menschen, die es sich leisten können, ziehen auch weg. Es bleiben Leute, die auf lange Sicht ihre Miete vielleicht nicht mehr zahlen können. Da kommt ein Wohnungsunternehmen schnell in eine schwierige Situation. Wir beobachten aber auch das Gegenteil: Zuzug wohlhabender Menschen, steigende Nachfrage nach Wohnungen, Ausbau der Infrastruktur in wirtschaftlich prosperierenden Regionen und Städten wie etwa Hamburg, Frankfurt und München.

Werden Dienstleistungen rund ums Wohnen wichtiger? Es geht in diese Richtung, kein Zweifel. Die Ansprüche an die Wohnung bleiben aber der Kern. Es muss einfach passen für die jeweiligen Bedürfnisse. Aber Dienstleistungen werden immer wichtiger, abgestimmt auf die Zielgruppen. Barrierefreies Wohnen, Angebote im Schul-, Betreuungs- und Freizeitbereich. Es gibt immer diesen Dreiklang: Zielgruppe, Wohnung, Dienstleistung. Daran müssen sich Genossenschaften orientieren. | ←

wert-
voll

Das architektonische Erbe

Wohnen nach Maß

Die Vereinigten Wohnstätten 1889 besitzen stattliche Quartiere, die ihren Bewohnern hohen Komfort bieten und das Stadtbild prägen. Auf das architektonische Erbe sind die Genossenschaftler stolz. Die Maxime der Architekten war es stets, Wohnungszuschnitte und Ausstattung auf die Zielgruppen abzustimmen und sich dabei an den jeweils vorherrschenden Baustilen zu orientieren. Davon zeugen die historistischen Gebäude, die Ende des 19. Jahrhunderts entstanden und die Häuser aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Anfang der 1930er Jahre prägte der „aufgeklärte Traditionalismus“ den Stil der Bauten –

lokale Bautradition gepaart mit Elementen der Moderne. Nach dem Zweiten Weltkrieg lag der Schwerpunkt einerseits auf dem Wiederaufbau des Bestandes, andererseits entstanden zeittypische Mehrfamilienhäuser, teilweise in Zeilenbauweise. In jüngster Zeit finden sich bei den Stadtvillen auch Elemente postmoderner Architektur.

Die 1889 achtet auf den Wandel in ihrer Bewohnerschaft. Familien und ältere Menschen bilden in den 4500 Wohnungen die Mehrheit. Die Wohnungen in den Altbauten waren früher vorwiegend für Familien gedacht. Zum Teil leben dort aber heutzutage alleinstehende ältere Menschen. Die 1889 bietet ihnen altengerechte Wohnungen an. Dadurch werden große Wohnungen für Familien frei. So verändern sich die Grundrisse der Wohnungen nach und nach gemäß den Bedürfnissen der Zielgruppen – was die Genossenschaft als eine ihrer zentralen Aufgaben ansieht. Der Altbau in der Goethestraße 154 ist dafür ein aktuelles Beispiel. Dort entstanden barrierearme Wohnungen für ältere Menschen, die ursprüngliche Fassade wurde soweit möglich wiederhergestellt.

In den vergangenen 22 Jahren errichteten die Vereinigten Wohnstätten 75 neue Wohngebäude. Im Vergleich zu aufwendigen Sanierungen sind Neubauten nicht unbedingt teurer. Und sie ermöglichen es der Genossenschaft, auch Mehrgenerationenhäuser zu bauen, die ältere und jüngere Menschen zusammenbringen. Etwa in der Samuel-Beckett-Anlage 12, einem viel beachteten Modellprojekt. Dabei wurden zur Finanzierung auch innovative Finanzierungsinstrumente wie Mieterdarlehen und Dauerwohnrechte eingesetzt. Wohnen nach Maß, so könnte die genossenschaftliche Zukunft aussehen.

»Der Wunsch

… nach Licht, Luft und Sonne, nach einem freien, schönen Wohnen«

→ **Goethestraße 154**

Am Anfang stand eine Utopie, der Wunsch „nach Licht, Luft und Sonne, nach einem freien, schönen Wohnen“. So steht es in der Satzung des 1892 gegründeten Arbeiter-Bauvereins in Cassel, einer Ursprungs-Genossenschaft der Vereinigten Wohnstätten 1889. Der Verein wollte mit genossenschaftlichen Mitteln der Wohnungsnot begegnen und angemessene Heimstätten für seine Mitglieder schaffen. Das größte Bauprojekt des Vereins entstand in den 1920er Jahren an der damaligen Kaiserstraße, heute Goethestraße, als Teil einer Wohnanlage, die die Genossenschaft sowie zwei gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften nach den Entwürfen der Architekten Fritz Catta und Otto Groth bauten. 1929 und 1930 errichtete der Arbeiter-Bauverein 225 Wohnungen in der Goethestraße 124-154 und in der Friedrich-Ebert-Straße 215-239. Architektonisch setzten die fünfgeschossigen Gebäude mit ihren auffallenden Walmdächern Akzente. Der damalige Kasseler Stadtbaurat Erich Labes bezeichnete den Baustil als „aufgeklärten Traditionalismus“.

Architekt Clemens Kober, der 2013 die Sanierung eines Wohnhauses dieser Siedlung in der Goethestraße 154 betreute, schätzt die Formensprache der damaligen Planer. „Es war ein Versuch, die Moderne einzubeziehen.“ Für die Bewohner waren solche Fragen zweitrangig. Was sie anzog, war der Komfort. Die Wohnungen waren hell und großzügig geschnitten, ausgestattet mit Bädern, Kellern, Mansardenzimmern sowie Linoleum als Bodenbelag. Auf ein Novum im Wohnungsbau geht der Geschäftsbericht des Arbeiter-Bauvereins aus dem Jahr 1929 ausführlich ein. „Die Wohnungen dieser Baugruppen werden zentral beheizt“, heißt es da erkennbar stolz. An die Heizung gekoppelt war die Warmwasserversorgung aller Haushalte, auch das für damalige Verhältnisse ein großer Komfort. Noch heute kann man in den riesigen, etwa sieben Meter hohen Kohlebunker unter der Erde steigen, in dem die Zentralheizung befeuert wurde.

Licht, Luft, schönes Wohnen – das Quartier an der Goethestraße kam dem Ideal des Arbeiter-Bauvereins ziemlich nah. Es wurde ein begehrtes Domizil, wie alte Adresslisten zeigen. Beamte, Ingenieure und andere Angehörige des Mittelstands zogen hier ein. Die Genossenschaft hieß zwar Arbeiter-Bauverein, doch mehr als ein Drittel ihrer Mitglieder waren Handwerker und Beamte. Und vor allem sie konnten sich die Wohnungen leisten, die damals im Vorderen Westen städtebaulich prägend waren.

Goethestraße 154

Wer hier eine Wohnung bezog, blieb oft lange.

Harald Jansa, der mit seiner Mutter mehrere Jahrzehnte in der Goethestraße 154 lebte, schaute sich den Umbau aus der Nähe an.

Wer hier eine Wohnung bezog, blieb oft lange. Davon kann Harald Jansa berichten, der mit 21 Jahren Mitglied bei den damaligen Kasseler Wohnstätten wurde. Er hat die Anteilsscheine des Arbeiter-Bauvereins / der Kasseler Wohnstätten und den mittlerweile leicht vergilbten Nutzungsvertrag seines Vaters, des Diplom-Ingenieurs Karl Jansa, aufbewahrt, ausgestellt auf den 1. Juli 1937. Damals erwarben der junge Reichsbahn-Vermessungsassessor sowie seine Frau das Nutzungsrecht für eine Wohnung in der Goethestraße 154.

Drei Zimmer, Küche, Loggia, Bad, Mansarde

Drei Zimmer, Küche, Loggia, Bad, Mansarde, zusammen 77 Quadratmeter. Harald Jansa zeigt nach oben. „Dritter Stock rechts“, sagt er. Bis 2011 wohnte er dort mit seiner Mutter, sein Vater war im Krieg gefallen. Irma Jansa war eine der treuesten Mitglieder der Vereinigten Wohnstätten 1889. Mit einer kurzen Unterbrechung im Zweiten Weltkrieg lebte sie gut 70 Jahre im Haus Goethestraße 154 bis kurz vor ihrem Tod im Alter von 100 Jahren.
Ihr Sohn Harald erinnert sich an harte Zeiten. Als er 1945 als kleiner Junge mit seiner Mutter nach Kassel zurückkehrte, bot sich ihm ein trauriges Bild. „Die Wohnung war weitgehend zerstört. Fenster und Türen fehlten, die Tapeten hingen herunter.“ Bomben hatten das Haus beschädigt. Auch für seine Mutter war dies eine schwere Zeit. „Lange Zeit lagen Schutt, Steine und verkohlte Balken auf meinen Wohndecken. Außerdem funktionierte mehrere Jahre die Zentralheizungsanlage für unseren Wohnblock nicht“, schrieb Irma Jansa in den achtziger Jahren in einem Brief an die Genossenschaft.
Es dauerte mehrere Jahre, bis die Kriegsschäden am Haus beseitigt waren. Nach und nach wurden das Dach, die Fenster und Wohnräume erneuert. 1950 versorgte die Zentralheizung die Bewohner wieder mit Wärme und warmem Wasser. In den folgenden Jahrzehnten wurde das Haus mit neuen Fenstern, Wasser- und Heizungsleitungen modernisiert. Doch vor einigen Jahren war klar, dass das Gebäude gründlich saniert werden musste.
Die Vereinigten Wohnstätten 1889 reagierten damit auf den Bedarf an Investitionen in den Bestand und auf die Mitgliederentwicklung. Das Ziel war es, alte Gebäude-Ensembles zu erhalten und sie den Bedürfnissen der Bewohner anzupassen. In die Goethestraße 154 sind ältere Menschen eingezogen, die sich für ihren Lebensabend ein überschaubares Refugium wünschten und dafür ihre großen Wohnungen in anderen Häusern der 1889 verließen. So wurde dringend benötigter Wohnraum für Familien frei, die Platz für sich und ihre Kinder brauchen. Der Mehrwert der genossen-

Die Idee war es, alte Gebäude-Ensembles zu erhalten und sie den Bedürfnissen der Bewohner anzupassen.

schaftlichen Strategie steckt also nicht nur in der hochwertig sanierten Bausubstanz. Ältere Mitglieder und Familien bezogen Wohnungen, die ihren Vorstellungen entsprachen, ein altes Wohnquartier wurde aufgefrischt, der Wohnwert stieg.
In der Goethestraße 154 wurde seit Anfang 2013 das alte Antlitz des Gebäudes wiederhergestellt. Mit Kratzproben legten Experten die Originalfarben von Haustür, Fassade und Sockel frei. An den Ecken wurden wieder die charakteristischen Sprossenfenster eingesetzt, mit denen die Planer vor gut 80 Jahren ästhetische Akzente setzten. Architekt Clemens Kober studierte die alten Baupläne, um sich über den ursprünglichen Zustand des Hauses und die Wohnungsgrößen zu informieren. Fachleute prüften die Belastbarkeit der alten Bausubstanz. Dazu unternahm etwa eine Firma zwei Wochen lang Zugversuche mit Dübeln. Das war auch erforderlich, um den enormen Anforderungen des Brandschutzes zu genügen. Aktuellen Standards entspricht auch die Wärmedämmung. Jede Wohnung verfügt über eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Das spart eine Menge Energie.
Die größten Eingriffe erfolgten jedoch im Innern des Gebäudes. Die Wohnungen wurden neu zugeschnitten. Auf jeder Etage befinden sich jetzt drei statt zwei Wohnungen. 15 sind es insgesamt, jeweils 60 bis 70 Quadratmeter groß. Dort, wo einst der Schornstein stand, wurde ein Aufzug eingebaut. Der Aufzug gehört zu den baulichen Veränderungen, die das Haus barrierearm machen. Keine Stufen, keine Schwellen, breite Durchgänge – das war das Ziel. Die Bewohner sollen sich auch dann noch problemlos in ihren Wohnungen bewegen können, wenn sie vielleicht nicht mehr so mobil und möglicherweise auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Deshalb gibt es offene Wohnbereiche, leichtgängige Schiebetüren und bodengleiche Duschen. Alles Dinge, die älteren Menschen den Alltag erleichtern.
Harald Jansa, der mit seiner Mutter mehrere Jahrzehnte in diesem Haus lebte, schaute sich den Umbau aus der Nähe an. Er wohnt seit November 2011 im Gebäude nebenan. Sein Wunsch war es, in der Goethestraße bleiben zu können. Die Vereinigten Wohnstätten 1889 machten es möglich. | ←

Keine Stufen, keine Schwellen, breite Durchgänge – das war das Ziel.

Wohnprojekt der Zukunft

Gemeinschaft von Jung und Alt

→ **Mehrgenerationenhaus / Samuel-Beckett-Anlage 12**

Beim Umzug in ihr neues Zuhause wollten Gisela Triebstein und ihr Mann unbedingt ihren siebentürigen Schlafzimmerschrank mitnehmen. Die Eheleute brauchten keine Angst zu haben, dass der Schrank nicht passt. Sie konnten entscheiden, wie groß ihr künftiges Schlafzimmer sein würde. Denn das Haus, in das die Triebsteins einziehen wollten, gab es noch gar nicht. Weil das Ehepaar und die anderen künftigen Bewohner des Gebäudes in der Samuel-Beckett-Anlage 12 in die Planungen eingebunden wurden, entstanden für sie maßgeschneiderte Lösungen.

Die Beteiligung der Mitglieder ist bei den Vereinigten Wohnstätten 1889 selbstverständlich. Doch das war beim Projekt in der Samuel-Beckett-Anlage nicht alles. Der Mehrwert entstand aus der Idee eines Mehrgenerationenhauses, in dem Alt und Jung eine Gemeinschaft bilden. „Ein Wohnprojekt der Zukunft“, sagt Gisela Triebstein. Es ist ein Modell, von dem alle profitieren. Ältere Menschen können so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben, jüngere Menschen und Familien erleben zum gegenseitigen Vorteil die Vielfalt von Lebensabschnitten. „Jeder hilft jedem“, bringt Triebstein es auf den Punkt. Die 77-Jährige ist Expertin für generationenübergreifendes Wohnen. Zehn Jahre lang war sie Vorsitzende des Vereins Alternatives Wohnen, der sich mit der Frage beschäftigte, wie ältere Menschen jenseits von Altenheim und Pflege durch Angehörige ihren Lebensabend gestalten können.

Zusammenhalt und Hilfe im Alltag

Mit den Vereinigten Wohnstätten 1889 fanden Triebstein und ihre Mitstreiter einen Partner, der ihre Vorstellungen aufgriff. Das winkelförmige Gebäude mit strahlend weißer Fassade und klaren Linien, das 2010 fertiggestellt wurde, hat 16 Klingelschilder. Rentner, Berufstätige und Familien leben hier, auf 76 bis 150 Quadratmetern. Der jüngste Bewohner ist ein Jahr alt, die älteste 82. Der Zusammenhalt ist groß. Einmal im Monat trifft man sich zum gemeinsamen Frühstück in den Räumen des Nachbarschaftshilfevereins Hand in Hand gleich nebenan. Mit dem Verein fördert die 1889 das Gemeinschaftsleben ihrer Mitglieder. Auf dem Programm der Hausbewohner stehen Grillfeste, Ausflüge und, wenn nötig, Hausversammlungen. Am unspektakulärsten ist aber die Hilfe im Alltag. Wenn etwa ein Kind von der Kita abgeholt werden muss und die Eltern nicht kommen können, macht sich ein Hausbewohner auf den Weg, um das Kind nach Hause zu begleiten. Und wenn Besuch kommt, müssen die Gastgeber nicht zusammenrücken. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Gästewohnung für Angehörige und Freunde der Bewohner. Wer hier wann logiert, sprechen die Bewohner untereinander ab. Das Prinzip heißt Selbstverwaltung, auch das ist genossenschaftliches Gemeingut.

Generationenübergreifendes Wohnen wie in der Samuel-Beckett-Anlage 12 fußt auf vielen Überlegungen. Es galt, die einzelnen Wünsche der Bewohner und die Ansprüche an die Gemeinschaft zusammenzubringen. Einerseits wurde die „Individualisierung des Bauens“ ermöglicht, wie Architekt Clemens Kober den Kern des Projekts bezeichnet. In den Grenzen des Grundrisses konnten die Bewohner schalten und walten. Man sieht dies an der Fassade des Gebäudes. Fenster sind versetzt, die Etagen gleichen sich nicht. Räume konnten vergrößert, verkleinert und angepasst werden. Auch bei Ausstattungsdetails wie Bodenbelag, Fliesen oder Armaturen konnten die Bewohner bestimmen. Der Planungsprozess wurde dadurch sehr aufwendig und füllte etliche Ordner im Büro des Architekten.

Wohnen ohne Barrieren

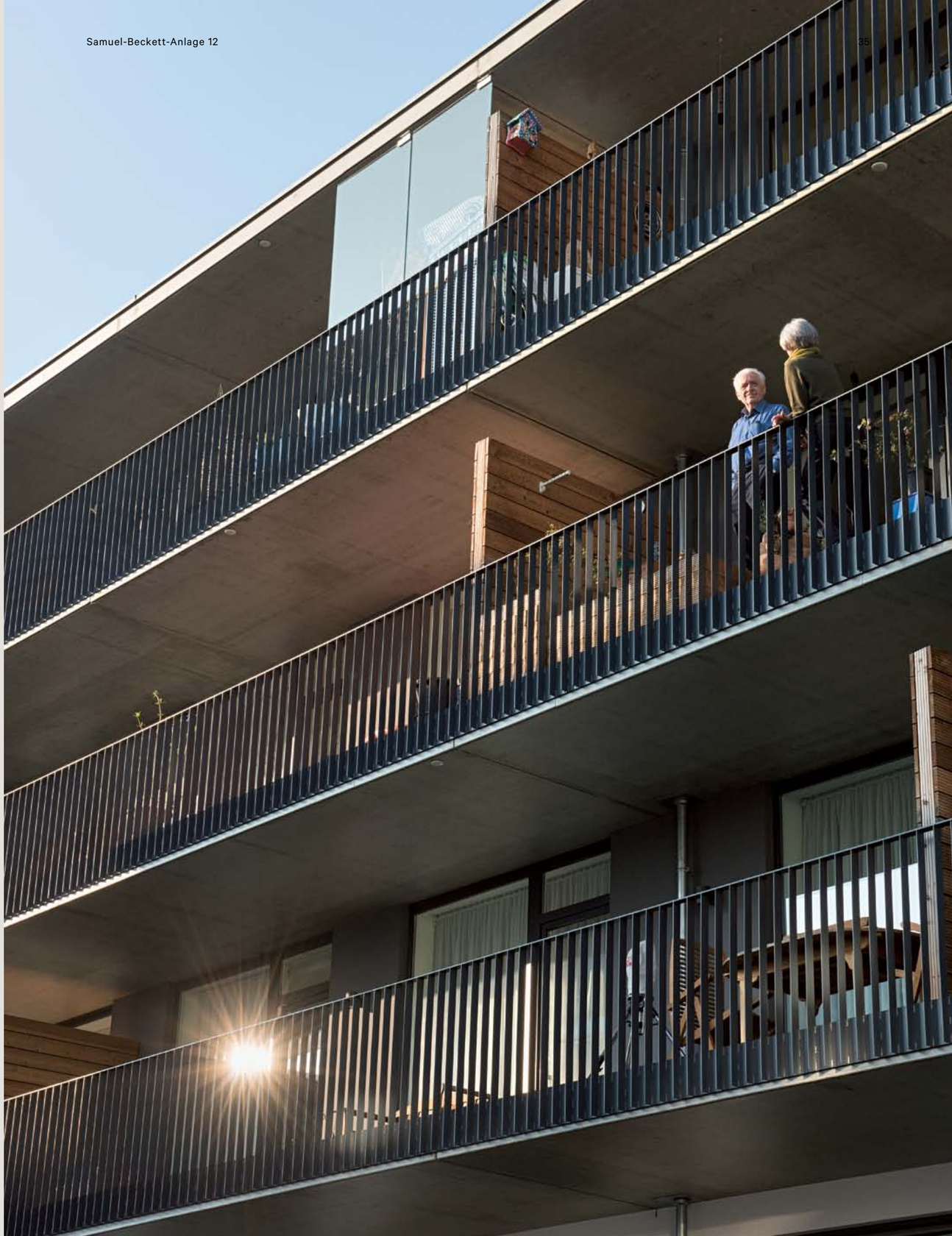
Andererseits sollte dem Gemeinschaftsgedanken Rechnung getragen werden. Auch da fanden sich Lösungen, etwa in den Laubengängen – außen liegenden Wegen auf allen Etagen, die zu den Wohnungen führen. Eine alte Idee der berühmten Weimarer Bauhaus-Architekten, die eine Alternative zur Erschließung eines Wohnungsgebäudes über das Treppenhaus konstruierten. So werden die Wohnflächen aufgewertet. Es fällt mehr Licht in die Räume. Dunkle Flure gibt es nicht. Badezimmer konnten so geplant werden, dass Tageslicht auf Badewanne und Dusche fällt. Die Laubengänge fördern die Kommunikation. Sie winden sich, so Kober, „wie eine innere Straße“ am Gebäude entlang. Man begegnet sich dort, man hält ein Schwätzchen, man achtet aufeinander.

Bis auf eine Maisonette-Wohnung, die sich über zwei Stockwerke samt Treppe erstreckt, sind die Wohnungen barrierefrei. Das heißt, alle Räume sind ohne Schwellen zugänglich, was sowohl älteren und behinderten Menschen als auch Kindern Bewegungsfreiheit garantiert. Türen sind breit genug für Rollstuhlfahrer, Bäder großzügig dimensioniert, Tür- und Fenstergriffe leicht erreichbar. Ein Aufzug verbindet die Stockwerke. Die Bewohner können leicht zueinander kommen.

Mitbestimmung bei der Planung, barrierefreie Gestaltung und die Gemeinschaft von Alt und Jung sind das eine. Hinzu kommt die attraktive Lage im Vorderen Westen mit der Friedrich-Ebert-Straße in der Nähe, wo Geschäfte, Arztpraxen und Cafés zu finden sind. Und auf dem ehemaligen Sitz der Bereitschaftspolizei, der seit 2006 vom Land Hessen und der Stadt Kassel mit Partnern wie der Vereinigten Wohnstätten 1889 erschlossen wurde, konnte an die Anfänge des genossenschaftlichen Bauens angeknüpft werden. Das Gelände hat Quartierscharakter. Die Wohngebäude gruppieren sich um einen großen Platz. So hatten auch die genossenschaftlichen Architekten vor hundert Jahren geplant. Bauen für die Gemeinschaft, bauen auf gemeinschaftlichen Flächen.

In dem Mehrgenerationenhaus gibt es bislang keine Fluktuation. Die Bewohner fühlen sich wohl. Und Gisela Triebstein bekommt oft Besuch von Menschen, die sich über gemeinschaftliches Wohnen informieren wollen. Architekturstudenten etwa, die die baulichen Lösungen studieren. In einer Beratungsstelle gibt die 77-Jährige ihr Wissen an Leute weiter, die ihr Leben im Alter so selbstbestimmt verbringen wollen wie die Bewohner der Samuel-Beckett-Anlage 12. Gisela Triebstein ist da ganz in ihrem Element. „So kann ich immer noch was für die Allgemeinheit tun.“ | ←

In einer Beratungsstelle gibt die 77-Jährige ihr Wissen an Leute weiter, die ihr Leben im Alter so selbstbestimmt verbringen wollen wie die Bewohner der Samuel-Beckett-Anlage 12.



Clemens Kober

»Details, die den Unterschied ausmachen«

→

Clemens Kober fährt mit dem Zeigefinger über die Kante einer Fensterbank auf der Baustelle Goethestraße 154. „Fühlt sich gut an“, sagt er. Die Kante ist nicht scharf. Hier kann sich niemand verletzen, der künftig mal im Rollstuhl mit viel Schwung am Fenster vorbeifährt. Als Architekt ist Kober für das große Ganze zuständig, aber er achtet auch auf Details. Details, die den Unterschied ausmachen und für mehr Komfort sorgen. Wenn der 52-Jährige im Auftrag der Vereinigten Wohnstätten 1889 arbeitet, weiß er, dass er auf die kleinen Dinge achten muss – und darf. Der Bauherr möchte maßgeschneiderte Lösungen für seine Bewohner. Den Bewohnern nichts vorsetzen, sondern sie einbeziehen. Eine Idee, die Kober gefällt – und die Ausgangspunkt einer mittlerweile langjährigen Beziehung zwischen dem Architekten und der Wohnungsbaugenossenschaft ist. Nachdem er einen Wettbewerb der Vereinigten Wohnstätten 1889 gewonnen hatte und ihm danach signalisiert wurde, dass man gerne weiter mit ihm zusammenarbeiten würde, gründete Kober im Jahr 2000 sein eigenes Büro. Die positive Resonanz der Genossenschaft beflügelte ihn. Er empfand sie als „Chance, mich selbstständig zu machen“. Ein Plan, der aufging. „Über die Jahre wuchsen die Beziehungen zwischen der Genossenschaft und mir.“

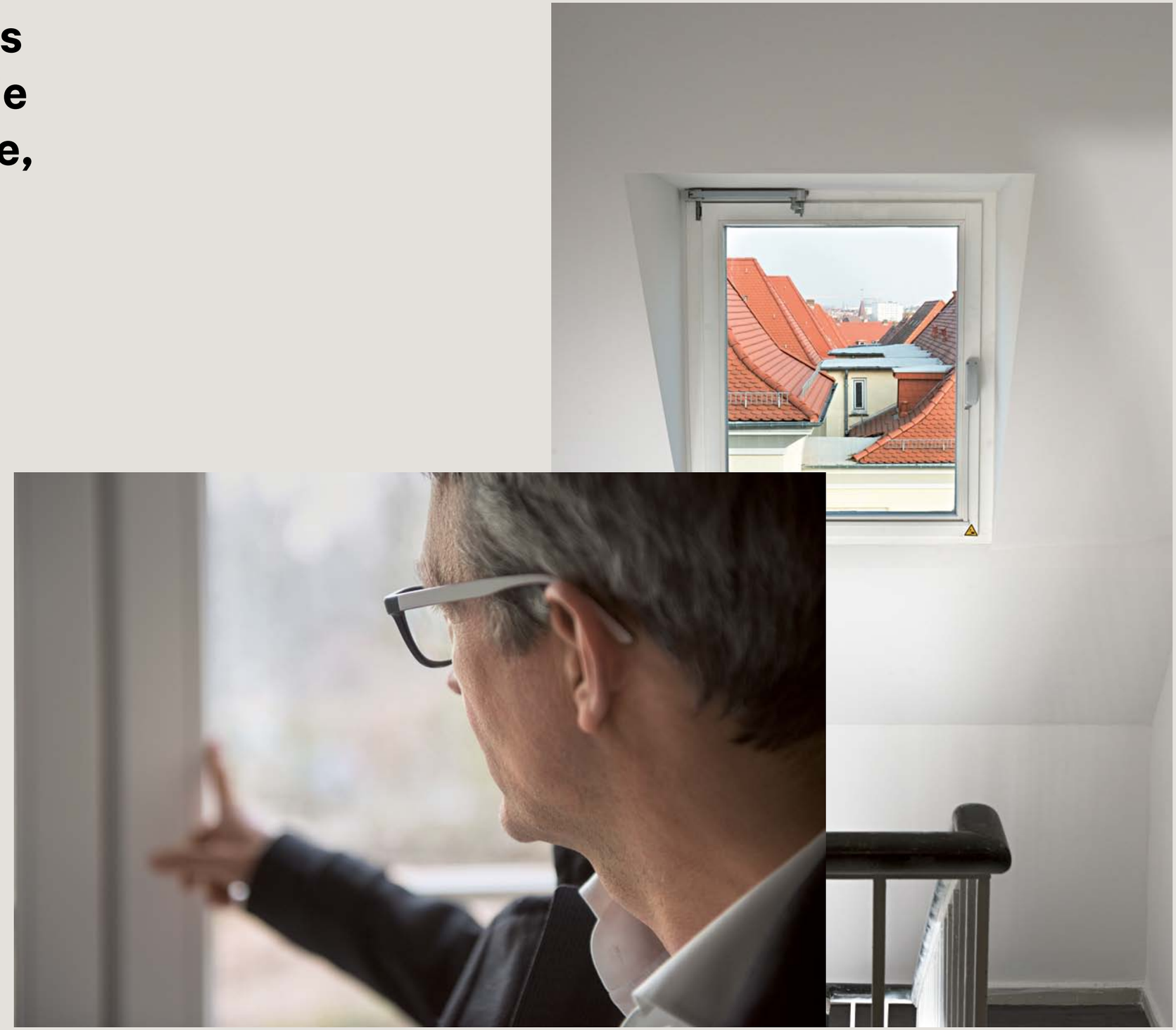
Kober, der in Kassel studierte und dort auch in einem Architektenbüro seine ersten Berufserfahrungen sammelte, übernahm seit der Bürogründung immer wieder Aufträge der Genossenschaft. Und plante so auch das Zuhause für seine Familie – auf der Marbachshöhe, einem ehemaligen Kasernengelände, das sich zu einem lebendigen Quartier entwickelt hat. Die Reihenhäuser, die der Architekt dort

Den Bewohnern nichts vorsetzen, sondern sie einbeziehen. Eine Idee, die Kober gefällt.

für die 1889 entwarf, weisen Gemeinschaftszonen auf. Man läuft sich buchstäblich über den Weg. „Das hat einen anderen Charakter als bei Reihenhäusern üblich.“ So kommt man immer mal wieder ins Gespräch, und „einmal im Jahr grillen wir zusammen“. Das sind wieder Details, die den Unterschied machen und Kober zum Verfechter und Gestalter genossenschaftlicher Ideen werden ließen. „Ich bin da so reingewachsen.“ Ein bisschen beneidet er die Planer, die vor 90 Jahren im Vorderen Westen ganze Quartiere entwarfen. So etwas würde ihn auch reizen. Für große Würfe fehlt im verdichteten Stadtraum jedoch der Platz. So setzt der Architekt mit einzelnen Objekten Akzente. „Das ist auch eine Herausforderung.“

Mitbestimmung, Gemeinschaft und Kommunikation spielen in den Planungen für die 1889 immer eine Rolle. Sind die Projekte für die Genossenschaft eine gute Referenz für den Architekten? „Auf alle Fälle. Wir haben so auch andere Aufträge bekommen“, sagt Kober. Bei der 1889 ist er einfaches Mitglied, gestaltet aber mit seinen Entwürfen und Umbauten das architektonische Profil der Genossenschaft mit. Sein Wissen gab er auch in Vorträgen bei der hessischen Fachstelle für barrierefreies Wohnen weiter. Mit seinen Bau- und Sanierungsprojekten setzt er nicht nur in Kassel, sondern auch in anderen Städten Zeichen: etwa in Hannover, Sondershausen und Bad Wildungen.

Auf der Baustelle Goethestraße 154 steht Kober an der Fensterbank, der mit den weichen Kanten. Draußen gerät der Herkules in den Blick, drinnen die gesamte Wohnung. Gute Blickachsen, guter Grundriss. „Die Wohnung würde mir auch gefallen“, sagt Kober. | ←



liebens-

wert

Menschen im Mittelpunkt

Was der Gemeinschaft Leben einhaucht

Früher hieß es Zusammenhalt, heute nennt man es Vernetzung. Ein Prinzip, das bis in die Gegenwart den Erfolg der Genossenschaft sichert und auf allen Ebenen verankert ist: unter den Mitgliedern, in den Gremien, in der Kooperation mit Behörden, Institutionen und Verbänden. So gesehen sind die Menschen, die sich innerhalb und außerhalb der Vereinigten Wohnstätten für das Ziel einer preisgünstigen Wohnungsversorgung engagieren, das größte genossenschaftliche Kapital.

Beispielhaft steht dafür August Bunge, Gründer des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Cassel. Er erkannte das Potential des genossenschaftlichen Gedankens und war sich von daher bewusst, dass er allein es nicht schaffen würde, ein am gemeinsamen Nutzen orientiertes Wohnungsbauunternehmen zu führen. Also suchte Bunge Gleichgesinnte,

die mit ihren Beiträgen das finanzielle Fundament der Genossenschaft bildeten, und er nutzte sein Wissen und seine Kontakte als Regierungssekretär, um das Vorhaben voranzutreiben. Ähnlich verhielt es sich bei Gustav Hüpeden, dem Gründer des Arbeiter-Bauvereins in Cassel. Als Reichstagsabgeordneter trug er dazu bei, finanzielle Regelungen zur Lösung der Wohnungsfrage auf den Weg zu bringen. Die ersten Häuser des Vereins entstanden mit Hilfe der Invaliditäts- und Altenversicherungsanstalt Hessen-Nassau.

August Bunge stand 34 Jahre dem Beamten-Wohnungs-Verein vor. Auch in den anderen Genossenschaften, die sich 1977 zur Vereinigten Wohnstätten 1889 eG zusammenschlossen, gab es eine große Kontinuität in den Gremien. So ist es bis heute. Das langjährige Engagement begründet die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Behörden der Stadt Kassel und kommt auch den Mitgliedern zugute. Wer den Wohnungsbestand und die Mitgliederentwicklung genau kennt, kann angemessen auf aktuelle und künftige Herausforderungen reagieren.

Der Zusammenhalt beginnt an der Basis. Gemeinsames Eigentum verbindet. Und die Genossenschaften förderten von Anbeginn den Gemeinsinn. Bei Bauprojekten entstanden nicht nur Wohnungen, sondern auch Läden, Lokale, Kegelbahnen sowie Innenhöfe mit Kleingärten und Spielflächen. In jüngster Zeit trägt der Verein Hand in Hand sehr nachhaltig dazu bei, die nachbarschaftlichen Kontakte zu stärken. Wie vor 150 Jahren sind es die Menschen, die der Gemeinschaft Leben einhauchen. Sie engagieren sich, sie melden Wünsche an, sie helfen einander. So beweist der genossenschaftliche Gedanke weiter seine Strahlkraft – heute und in Zukunft.

Die Botschafterin

Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand

Wohnen heißt nicht nur, ein Dach über dem Kopf zu haben. Wohnen ist auch Leben in Gemeinschaft. Deshalb unterstützten die Vereinigten Wohnstätten 1889 im Jahr 2002 die Gründung des Vereins Hand in Hand. Der Verein hat rund 900 Mitglieder. Etwa 100 Ehrenamtliche engagieren sich in vier Nachbarschaftstreffs. Kurse, Vorträge, Sport, Musik, Beratung, Geselligkeit – das Angebot ist umfassend und richtet sich an alle Altersgruppen. Kinder spielen in der Flötengruppe, Familien erhalten Unterstützung durch Ferienspiele, ältere Menschen betreuen Hausaufgaben von Schülern und lernen selbst hinzu, etwa in Computerkursen. Jeder bringt seine Fähigkeiten ein und bekommt etwas zurück. So profitieren alle vom nachbarschaftlichen Engagement.

Aus einzelnen Teilen ein Ganzes

Am Anfang war Helmi Hisge mit ihren Vorlese-Paten nur Gast in den Räumen von Hand in Hand, dem Nachbarschaftshilfeverein der 1889. Mittlerweile ist die frühere Lehrerin und Handwebmeisterin so etwas wie eine Botschafterin des Vereins. Hisge, seit zehn Jahren Mitglied, gefiel das lebendige Miteinander in den Nachbarschaftstreffs und kam so auf die Idee, ein Symbol zu entwickeln, das das Grundprinzip von Hand in Hand verkörpert. Eine Schachtel, gefaltet aus mehreren Papieren. Aus einzelnen Teilen wird ein Ganzes. So wie in dem Verein und der Genossenschaft. „Einzelne bewegen etwas in und mit der Gemeinschaft.“ 2696 Schachteln, Kraniche und Sterne hat die 72-Jährige mittlerweile gefaltet. Sie verkauft sie überall, wo sie unterwegs ist, um Menschen mit der Idee in Kontakt zu bringen, die Hand in Hand zugrunde liegt. Es gehe darum, „dass Nachbarschaft eine starke Kraft ist“, sagt Hisge. Sie spricht von gemeinschaftlicher Selbsthilfe, Eigeninitiative und sozialer Verantwortung. Große Worte, die im Alltag mit Leben gefüllt werden. „Die Menschen bringen ihre Ideen ein, werden gehört und leisten etwas für die Gemeinschaft.“ Und „ich will diejenige sein, die nach draußen geht und das vermittelt“, begründet die 72-Jährige ihr Engagement. Im Verein gehört sie zum Aktiven-Treff, einer Gruppe von Ehrenamtlichen, die Planungen vorantreibt. „Das ist Lebenselixier“, sagt Helmi Hisge. Sie weiß, dass die Menschen im Verein die Gemeinschaftserfahrung „in ihre Häuser zurücktragen“. Das findet sie schön, und deshalb wird sie weiter Schachteln falten, um die Idee in die Welt zu tragen.

Ein halbes Jahrhundert dabei

Kontinuität im Vorstand

Das Erfolgsgeheimnis der Vereinigten Wohnstätten liegt auch in ihrer Beständigkeit. Nicht nur bei den Bewohnern und den Beschäftigten der Genossenschaft ist die Fluktuation gering, sondern auch in den Gremien. Im Vorstand, im Aufsichtsrat und in der Mitgliederversammlung herrscht eine große Kontinuität. Und die zahlt sich aus, weil die Beteiligten die Gegebenheiten aus langjähriger Erfahrung gut kennen und über Experten-Wissen verfügen. So werden Entwicklungen frühzeitig erfasst und können aufgegriffen werden. Fritz Most erkannte beispielsweise schon in den sechziger Jahren, dass Instandhaltung und Modernisierung oberste Priorität haben mussten, um den Wert des Wohnungsbestands für die Zukunft zu erhalten.

Vertrauen aufbauen, Lösungen finden

Dass kaum jemand die jüngere Geschichte der Vereinigten Wohnstätten besser kennt als Fritz Most, lässt sich leicht illustrieren. Der Hochbau-Ingenieur erlebte das 75. und 100. Jubiläum der Genossenschaft, und beim 125. Jubiläum ist er auch dabei. Von 1956 bis 1998, also 42 Jahre lang, war er bei dem Unternehmen beschäftigt. Bis 2009 saß er im Aufsichtsrat. Macht unterm Strich 53 Jahre Einsatz für die Genossenschaft. Der 79-Jährige fing in der technischen Abteilung an und hörte als Vorstandsvorsitzender auf. Als der junge Mann seine Stelle antrat, „waren die letzten Wiederaufbauten nach dem Krieg im Rohbau“. Als er abtrat, verließ er die neue, von ihm selbst geplante zentrale Geschäftsstelle der Vereinigten Wohnstätten. Seine größte Herausforderung? „Die Verschmelzung der Genossenschaften 1977, eine Herkulesaufgabe.“ Fritz Most hatte bei technischen Neuerungen immer einen guten Riecher. Wärmedämmung, Breitbandkabel, Thermostate, Fernwärme, Wasserzähler – kaum auf dem Markt, schon wurden diese Innovationen in den Genossenschaftswohnungen genutzt. Der agile Manager konnte aber noch mehr. Auch im Kundenservice war er zur Stelle, wenn es einmal hakte und knirschte. „Ich habe weit über 1000 Wohnungen aufgesucht“, erzählt er. Es war „manchmal mühevolle Kleinarbeit“, aber anders ging es nicht. „Das Ohr am Mieter haben, Vertrauen aufbauen, Lösungen finden“ – das war stets seine Strategie. Und meist ist er damit zum Erfolg gekommen. Sein Fazit: „Ich habe sehr viel neu gestalten und verbessern können zum Wohle der Mitglieder und Mieter. Das habe ich mit Freude getan.“

Mitmachen erwünscht

Mitgliederbeteiligung

Interessen zu vertreten ist bei der 1889 nicht nur erlaubt, sondern gewollt. Jedes Mitglied kann sich in der Gemeinschaft einbringen. Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstbestimmung sind die Grundprinzipien der Genossenschaft. Die Stimme der Mitglieder wird bei Veränderungen gehört. Reparaturen, Modernisierungen, Umzüge, Neubauten – all dies wird besprochen und nicht von oben entschieden. Zufriedenheit steht an oberster Stelle. Die Genossenschaftler sind nicht nur Mitglieder, sondern auch Miteigentümer. Dafür steht auch die Vertreterversammlung, in der die Genossenschaftler ihre Anliegen formulieren können und den Kurs des Unternehmens mitbestimmen. Beteiligung ist der Schlüssel – nicht nur auf dem Spielplatz.

Wenn es quietscht

Christa und Sascha Siegmann freuten sich, dass mehr Familien nach Niederzwehren in den Sterntalerweg zogen. So bekamen ihre drei Kinder Spielgefährten. Doch diese erfreuliche Entwicklung hatte eine Kehrseite. Auf dem Spielplatz tummelten sich nun viele Kinder, und „in dem kleinen Sandkasten gab es oft Streit“, berichtet Christa Siegmann. Das war nicht das einzige Manko. „Die Schaukel war schon ein bisschen angerostet“, so die 31-Jährige, und die Zahl der Spielgeräte überschaubar. Das wollte die junge Mutter ändern. Eine Freundin aus der Siedlung, die ihren Wunsch teilte, setzte einen Brief an die Vereinigten Wohnstätten 1889 auf, in dem sie darum bat, den Spielplatz auf Vordermann zu bringen. „Dann ging es ziemlich schnell“, sagt Christa Siegmann. Die 1889 schickte Mitarbeiter vorbei, aus einem Katalog konnten die Mütter Spielgeräte aussuchen. Es wurde geblättert und geplant. Seit dem vergangenen Jahr sieht der Spielplatz anders aus. Alles neu, alles großzügiger – zur Freude der Kinder. „Die Schaukel, die ist cool“, sagt Sohn Nico Siegmann. Das findet auch sein Bruder Tim. Schwester Celina gefällt das Klettergerüst am besten. Mehr Auswahl, weniger Streit auf dem Spielplatz. Christa Siegmann und ihre Freundin haben ihr Ziel erreicht. Das schätzt die Genossenschaftlerin an der 1889. „Wenn es ein Problem gibt, wird es schnell behoben.“ Seien es Reparaturen oder andere Dienstleistungen. Seit sieben Jahren wohnen die Siegmanns im Sterntalerweg. Sie wollen hier bleiben. Nicht nur, aber auch weil die Schaukel nun nicht mehr quietscht.

Immer etwas Süßes im Schrank

Treue Genossenschaftler

Wer bei der 1889 einzieht, bleibt oft lange. 11,5 Jahre beträgt die durchschnittliche Wohndauer. Bei vielen Genossenschaftlern hält die Treue sogar ein Leben lang. Das lässt sich auch daran ablesen, dass ein Drittel der Mitglieder 65 Jahre und älter ist. Damit ältere Menschen auch dann in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können, wenn sie nicht mehr so mobil sind, bieten die Vereinigten Wohnstätten ihnen Alternativen an – etwa den Umzug in eine Erdgeschoss-Wohnung im Haus oder den Umzug in eine barrierearme oder barrierefreie Wohnung in der näheren Umgebung. Meist findet sich eine Lösung, weil die Genossenschaft über große Quartiere verfügt, in denen solche Wohnungswechsel in absehbarer Zeit möglich sind.

„Mir sind diese Räume so vertraut.“

Seit Herbst 1945 ist Irmgard Langlotz einmal umgezogen, aber nur ein Stockwerk tiefer. Die Rentnerin wohnt seit 69 Jahren im selben Haus. Jussowstraße 1, Fasanenhof, historisches Terrain der Vereinigten Wohnstätten. Hier lebte sie viele Jahre mit ihrem mittlerweile verstorbenen Mann, hier zog sie ihre Tochter auf, hier bediente die Friseur-Meisterin in den fünfziger Jahren ihre ersten Kundinnen. „Ich wollte hier nie raus, mir sind diese Räume so vertraut“, sagt die 89-Jährige. Dazu kommt: Der Nachbarschaftstreff von Hand in Hand liegt schräg gegenüber, die Straßenbahn-Haltestelle ist wenige Meter entfernt, nach ein paar Minuten Fußweg ist man im Grünen. Es gibt viele Konstanten, doch Irmgard Langlotz schätzt auch Veränderungen. Vor zwei Jahren wurde saniert. Wärmedämmung, Fernwärme, neue Fenster. Und ein Balkon wurde angebaut. Da Blumen anzupflanzen und im Liegestuhl zu liegen, „das gefällt mir“. Die Nachbarschaft? Irmgard Langlotz steht auf und öffnet einen Schrank. Da liegt ein Vorrat an Süßigkeiten. In den Wohnungen nebenan und eine Etage tiefer leben zwei Familien mit jeweils drei Kindern. Die Kleinen mögen Süßes, und so steckt die sehr vitale Frau ihnen immer mal etwas zu von den Schätzen aus ihrem Schrank. Kein Wunder, dass stets jemand da ist, der ihr etwas hochträgt in die Wohnung – auch wenn die Rentnerin auf ihre Selbstständigkeit pocht. „So lange ich noch selbst wirtschaften kann, gehe ich nicht aus der Wohnung raus“, sagt Irmgard Langlotz. Die Kinder wird es freuen.

Man hilft sich

Wohnen an der Eder

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft für den ehemaligen Ederkreis wurde 1948 gegründet, um die Wohnungsnot in Bad Wildungen und Waldeck zu lindern. Die Nachkriegsjahre waren durch eine rege Bautätigkeit geprägt. Bis 1961 errichtete die Genossenschaft 55 Gebäude mit 314 Wohnungen. Da das Eigenkapital gering blieb und Grundstücke zur Bebauung fehlten, konnte die Genossenschaft nicht weiter expandieren. 1966 erfolgte die Verschmelzung mit den Kasseler Wohnstätten, die später in der Vereinigten Wohnstätten aufgingen. Gegenwärtig gehören 502 Wohnungen in Bad Wildungen und Waldeck zum Bestand der Vereinigten Wohnstätten 1889. Vier Mitarbeiter betreuen die Mieter vor Ort.

Sprachrohr der Mieter

„Es ist ein gemütliches Wohnen“, sagt Georg Polley. Er fühlt sich wohl in seiner Wohnung, in der er seit 48 Jahren lebt. Hier wurden seine beiden Töchter und sein Sohn groß, hier genießt er jetzt den Ruhestand mit seiner Frau Waltraud. Georg Polley gehört zu den Mitgliedern der Vereinigten Wohnstätten 1889, die außerhalb Kassels wohnen – in Bad Wildungen, wo die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft für den ehemaligen Ederkreis nach dem Zweiten Weltkrieg mehrere hundert Wohnungen errichtete. 1966 schloss sich die Genossenschaft mit den Kasseler Wohnstätten zusammen, die später in der Vereinigten Wohnstätten aufgingen. All das hat Polley miterlebt und in bescheidenem Umfang auch mitgestaltet. Zur Genossenschaft kam er auf beruflichem Weg. 1956 begann er, bei der Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft als Gärtner zu arbeiten. Einige Jahre später bezog er eine Wohnung in der Stresemannstraße, die zum Heim für seine Familie wurde. Die Menschen, die in den genossenschaftlichen Wohnungen leben, bilden eine Gemeinschaft. „Man kennt die Nachbarschaft, man hilft sich“, sagt Polley. Der mittlerweile 80-jährige Genossenschaftler begann vor rund 20 Jahren, sich für die Gemeinschaft zu engagieren. „Ich wurde damals gefragt, ob ich Mietervertreter werden will.“ Polley wollte – und setzt sich seither dafür ein, dass „die Häuser in Ordnung gehalten werden“. So freute er sich, als das Haus, in dem er wohnt, wärmegedämmt und mit einer neuen Heizung ausgestattet wurde. Gerade erst hat er sich für fünf weitere Jahre als Mietervertreter vorschlagen lassen. Einen kurzen Draht zur 1889 hat er ohnehin: Die Bad Wildunger Verwaltungsstelle der 1889 befindet sich in seinem Haus.

Der Volltreffer

Die Mitarbeiter der 1889

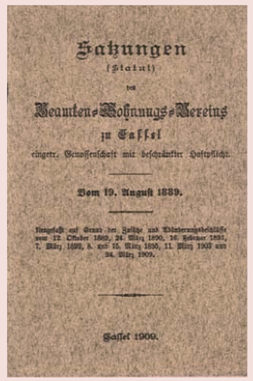
Eine große Genossenschaft wie die Vereinigten Wohnstätten 1889 mit ihren 4500 Wohnungen braucht Fachleute für das Wohnungsmanagement. Mieterbetreuung, Reparaturen, Modernisierung – all das erfordert Fachkenntnisse. 60 Mitarbeiter zählt das Team der 1889, darunter sechs Auszubildende. Das Unternehmen beschäftigt mehr Frauen als Männer. Im Vorstand und im Aufsichtsrat der Genossenschaft ist das Geschlechterverhältnis ausgewogen. Die 1889 will unterschiedliche Kompetenzen für den gemeinsamen Erfolg bündeln. Und dass nach Tarif gezahlt wird, versteht sich von selbst.

„Ich fühle mich hier wohl“

Eigentlich war Heiko Beutekamp bei seiner früheren Firma in seinem Element. Der Installateur- und Heizungsbaumeister leitete dort die Abteilung Heizung und Sanitär. Was den 41-Jährigen jedoch zunehmend stresste, waren die Abrechnungen. Wenn es ans Bezahlen ging, versuchten die Kunden oft, die Rechnungssumme zu drücken. Beutekamp suchte deshalb eine Arbeit in einem Unternehmen, das „nicht an der Rendite orientiert ist“. Seine Bewerbung bei der Vereinigten Wohnstätten 1889 „war ein Volltreffer“. Seit 2008 ist er bei der 1889 für Gebäudesicherheit und Qualität zuständig – und ebenso zufrieden mit seinem Arbeitsplatz wie seine Lebensgefährtin Ramona Eiser, die im selben Jahr bei der Genossenschaft anfing. Sie arbeitet bei der 1889 im Bereich Abrechnungsservice. Die beiden haben einen drei Jahre alten Sohn. Dass die 37-Jährige deshalb auf Teilzeit umstieg, war kein Problem. Die Genossenschaft kam ihr entgegen. Nicht nur deshalb sagt sie: „Ich fühle mich hier wohl.“ Ihr Sohn Jonas wird bei den „Kleinen Entdeckern“ gleich um die Ecke in der Goethestraße betreut, einer Kinderkrippe, der die Genossenschaft die Räume zur Verfügung stellte. Ihr Partner Heiko Beutekamp betont: „Das Betriebsklima ist überdurchschnittlich gut.“ Ein überschaubares Team, kollegialer Umgang, gemeinsame Aktivitäten – all das schätzt der Fachmann für Gebäudesicherheit. Jenseits der angenehmen Arbeitsbedingungen ist für Ramona Eiser und Heiko Beutekamp natürlich das Beste an der 1889, das sie sich hier kennen gelernt haben. Und da müssen beide lachen.

erin-
nerns-
wert

1889 — 2014



Satzungen
(Statut)
des
Beamten-Wohnungs-Vereins
zu Cassel
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.

Vom 19. August 1889.

Neugefaßt auf Grund der Beschlüsse und Mitgliederversammlungsbeschlüsse vom 12. Oktober 1893, 24. März 1896, 16. Februar 1899, 7. März 1902, 8. und 15. März 1905, 11. März 1908 und 24. März 1909.

Cassel 1909.

19. 08. 1889

Gründung der ersten Kasseler Genossenschaft – dem Beamten-Wohnungs-Verein zu Cassel eGmbH

Der Eingang zur Blücher- und Körnerstraße

1892–1894 Blücherstraße 4–20

1906 Geschäftsstelle des Beamten-Wohnungs-Vereins in der Blücherstraße 1

1894–1895 Dörnbergstraße

1892

Gründung Arbeiter-Bauverein eGmbH
in Cassel

Kirchditmold

1902 Diakonissenstraße 6

1899–1900 Maulbeerplantage 25 ½, 27

1913 Eingang Körnerstraße 7

1902

Gründung Allgemeine Wohnungs- und
Spargenossenschaft zu Kassel eGmbH

1926 Pettenkoferstraße 1, 3, 5 / Hansteinstraße 54

1928 Elfbuchenstraße 27, 29

1929 Hentzestraße 10, 12 und Friedensstraße 12, 14, 16

1925–1926 Kölnische Straße 176–182

1930 Geysostraße 7, 9
1931 Goethestraße 124

1923/1924 Huttenplatz
1923/1931 Friedrich-Ebert-Straße
1936 Aschrottstraße

1921
Gründung Gemeinnützige Siedlungs- und Baugenossenschaft Fasanenhof eGmbH

1922
Gründung Gemeinnützige Baugenossenschaft Kleinhaus Kirchditmold eGmbH

1924
Gründung Gemeinnützige Bauvereinigung Wohnungssuchender Kassel eGmbH

1938/53 Bantzerstraße

1954 Körnerstraße

1951 Urenbachstraße 33

1960 Leimbornstraße

1964 Böttnerstraße

1966 Karlsbader Straße

1948

Gründung Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungs-Baugenossenschaft für den
ehemaligen Ederkreis eGmbH
in Bad Wildungen

1963 Kunoldstraße

1973 Kohlenstraße

1972 Wacholderweg

1974

Einführung der Vertreterversammlung bei der
Wohnungsgenossenschaft 1889 Kassel eGmbH

1983 Wittrockstraße 19

100 Jahre Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

1977

Zusammenschluss der
7 ehemaligen Genossenschaften
unter dem Dach der
Vereinigten Wohnstätten 1889 eG

1989

100 Jahre
Vereingte Wohnstätten 1889 eG

1990 Menzelstraße 30

1998 Bierweg 17

1994 Iringshäuserstraße 104 A

1953 / 1993 Hauptstelle Friedrich-Ebert-Straße 181

1993
Zusammenlegung der
Kasseler Geschäftsstellen

2000 Christophstraße 32

2000 Christophstraße 23

1999 Maulbeerplantage 16

1999 Wilhelmine-Halberstadt-Straße 30

2001 Marie-Calm-Straße 34, 36, 38, 40

2004 Wilhelmine-Halberstadt-Staße 19

2002 Hand in Hand e.V.

2007 Parkstraße 62

2010 Samuel-Beckett-Anlage 12

2002
Gründung des Nachbarschaftshilfeverein
Hand in Hand

2014
125 Jahre
genossenschaftliches Leben

lebens-

wert

Stadträume mitgestalten

Ein attraktiver Partner

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erlebte Kassel einen stürmischen Aufschwung. Dank der Industrialisierung und dem Ausbau der Verwaltung in der Provinzhauptstadt vervierfachte sich die Zahl der Einwohner zwischen 1866 und 1914 – von 40 000 auf 160 000 Einwohner. Die Wohnungsversorgung hielt mit dieser Entwicklung nicht Schritt. Viele Menschen hausten in engsten Räumen. Die Zeit der großen Not war die Geburtsstunde der Genossenschaften. Die ersten Wohnungsbaugenossenschaften, aus denen die Vereinigten Wohnstätten 1889 hervorgingen, griffen zur Selbsthilfe. Sie kauften mit den Beiträgen ihrer Mitglieder Häuser oder bauten selbst, etwa im Blücher-Viertel, in Kirchditmold und im Vorderen Westen. Bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs entstanden so gut 1000 Wohnungen.

Da der Staat begann, den Wohnungsbau stärker zu fördern, setzte eine rege Bautätigkeit ein. Während der Weimarer Republik entstand ein

beachtlicher Teil der Wohnungen, die heute zum Bestand der Vereinigten Wohnstätten gehören. Bis 1933 wurden gut 1300 Wohnungen gebaut. Große Komplexe entstanden in Kirchditmold, im Vorderen Westen, Wehlheiden, in der Südstadt und in der Gartenstadt-Siedlung Fasanenhof.

Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten im Jahr 1933 wurde die Wohnungswirtschaft neu organisiert. Der Staat zog sich weitgehend aus der Förderung zurück, es wurde kaum noch gebaut. Im Krieg wurden 2100 Wohnungen der Genossenschaften, die sich später zur Vereinigten Wohnstätten 1889 zusammenschlossen, zerstört oder stark beschädigt. So lag der Fokus nach 1945 auf dem Wiederaufbau. Dank staatlicher Finanzierungshilfen kam auch die Bautätigkeit wieder in Gang. Die Genossenschaften vergrößerten ihren Besitz um weit mehr als 1000 Wohnungen, etwa am Fasanenhof, in Kirchditmold und in Bad Wildungen, Niederzwehren und Wilhelmshöhe.

Anfang der 1970er Jahre war der Kasseler Wohnungsmarkt erstmals seit Mitte des 19. Jahrhunderts weitgehend gesättigt. Da Sanierung und Modernisierung alter Gebäude die Möglichkeiten der Einzel-Genossenschaften zunehmend überforderten, schlossen sie sich 1977 zur Vereinigten Wohnstätten 1889 zusammen – mit 5500 Mitgliedern und gut 4200 Wohnungen.

Kassel ist in jüngster Zeit wieder auf Wachstumskurs und gilt als eine der dynamischsten Städte Deutschlands. Mittlerweile leben wieder knapp 200 000 Menschen in der Stadt, die mit der Vereinigten Wohnstätten 1889 einen attraktiven Partner finden. Die genossenschaftlichen Wohnungen sind sehr begehrt – kaum eine der 4500 Wohnungen steht leer.

Zwischen Mittelalter und Moderne

Die Unterneustadt Kassel

→ **Der Wiederaufbau der Unterneustadt**

Der Wiederaufbau der Unterneustadt ist ein Brückenschlag zwischen Mittelalter und Moderne, historischem Stadtgrundriss und zeitgenössischem Wohnen. Dafür steht die Karl-Branner-Brücke, Symbol für den Neuanfang und für die Verbindung der Unterneustadt mit der Stadt. Auf 102 Metern wölbt sie sich über die Fulda und verbindet den Stadtteil mit der Innenstadt. Ein Entree, das nicht nur die Bewohner nutzen. An Sonnentagen sitzen Flaneure auf den Bänken und nutzen die Brücke als Ausgangspunkt für einen Spaziergang in der Fuldaaue. Ihr Blick gleitet über den Fluss und die Häuserfassaden am Ufer, das durch eine Promenade erschlossen wurde. Ein Blick, der sich erst seit dem Jahr 2000 eröffnet, als die Brücke fertiggestellt wurde und der Wiederaufbau des Stadtteils noch in vollem Gang war. Damals war vieles noch Vision, was heute in Stein gemeißelt ist und das Stadtbild bereichert.

Hochwertige Architektur, soziale Ausgewogenheit

Die Vereinigten Wohnstätten 1889 haben dieses große städtebauliche Projekt mitgeprägt. Ohne das genossenschaftliche Engagement wäre die architektonische Qualität des Viertels nicht erreicht worden. Deshalb wurden die Vereinigten Wohnstätten wie die anderen Bauherren Stadtgründer genannt. Sie teilten die Ziele, die mit der Projektentwicklungsgesellschaft Unterneustadt und mit öffentlicher Beteiligung formuliert wurden: moderne Stadtentwicklung, Verbindung von Wohnen und Arbeiten am Fluss, hochwertige Architektur, soziale Ausgewogenheit, Verkehrsberuhigung. Die Investitionen waren erheblich. Die Projektentwicklungsgesellschaft finanzierte die Infrastruktur mit knapp 18 Millionen Euro. Rund 220 Millionen Euro von privaten Investoren und drei Genossenschaften flossen in den Bau der Häuser. Es entstanden 500 Wohnungen, darunter 262 mit öffentlicher Förderung.

Die Unterneustadt ist historischer Kasseler Grund. 1283 wurde die Siedlung erstmals erwähnt. Hier standen Fachwerkhäuser auf kleinen Parzellen, erschlossen durch enge Gassen. Im Oktober 1943 gingen fast alle Gebäude in dem dicht bebauten Viertel durch Bomben in Flammen auf. Das Areal blieb jahrzehntelang eine städtebauliche Wunde. Im Stadtführer „Kassel zu Fuß“ hieß es vor dem Wiederaufbau: Hier „gähnt heute ein städtebauliches Loch: der Messeplatz, Ort für den Vergnügungsrummel der Frühjahrs- und Herbstmesse und des Zissel, Platz für Zirkusgastspiele und kaum genutzter Parkplatz für das Park-and-Ride-Angebot der KVG. Der Unterneustädter Kirchplatz, einst eine ovale Platzanlage, fast ebenso groß wie der Königsplatz, ist heute als Platz nicht mehr zu erkennen. Der Holzmarkt, ehemals zentraler Platz der Unterneustadt zwischen Fuldabrücke und Kirchplatz, ist völlig verschwunden“.

Ein Quartier mit modernem Gesicht

Nach mehreren vergeblichen Anläufen wurde Mitte der 1990er Jahre der Beschluss zum Wiederaufbau des historischen Areals gefasst, geleitet von der Maxime der „Kritischen Rekonstruktion“. Das hieß: historischer Grundriss, kleine Parzellen und Blockbebauung, aber auch Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse. Zugleich wurde dem Quartier mit der neuen Fassung des Holzmarktes und des Unterneustädter Kirchplatzes, der verkehrsberuhigten Erschließung und der Definition von Stadtteilgrenzen (Fulda, Hafen- und Blücherstraße, alte Zollmauer) wieder ein Gesicht gegeben und mit der Verengung der Leipziger Straße von sechs auf vier Spuren der Verkehr zurückgedrängt.

Die Karl-Branner-Brücke ist der ideale Ausgangspunkt für einen Rundgang durch das Viertel. Hat man die Brücke passiert, finden sich gleich Beispiele für anspruchsvolle genossenschaftliche Architektur. In der Sternstraße bauten die Vereinigten Wohnstätten 1889 im Jahr 2000 Stadtvillen. Das leuchtend weiße Haus in der Sternstraße 5 fällt durch den großen Rücksprung in der Fassade auf. Die zweigeschossigen Wohnungen erlauben individuellen Komfort. Doch es zeigt sich auch der Gemeinschaftsgedanke: Die Dachterrasse steht allen Bewohnern zur Verfügung. Große Fensterflächen, Loggien und Balkone prägen das ockerfarbene Gebäude in der Sternstraße 9. Den Bewohnern eröffnen sich Blicke bis zur Fulda und deren Auen. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei und verfügen über Terrassen. Komplett barrierefrei ist das Gebäude in der Sternstraße 15, dessen große Fensteröffnungen Loggia-Charakter aufweisen. Gleich um die Ecke in der Maulbeerplantage 16 errichteten die Vereinigten Wohnstätten ein behindertengerechtes Gebäude mit neun Wohnungen, das den Bewohnern ermöglicht, bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden bleiben zu können.

Der Mehrwert genossenschaftlichen Handelns besteht auch in Kooperationen, die die Stadtentwicklung vorantreiben.

Barriere- und autofreies Wohnen
in der Christophstraße

Autofreies Wohnen

Beim Gang durchs Viertel zeigt sich in der Christophstraße ein anderes Bild. Hier wird der historische Grundriss mit seiner dichten Bebauung sichtbar. Die Vereinigten Wohnstätten und das Gemeinnützige Siedlungswerk Frankfurt bauten dort Sozialwohnungen mit jeweils drei Zimmern. Der Gebäudekomplex fällt durch seine mit Säulen versehene Vorzone und die warme Holztäfelung auf. Außerdem wurden in der Straße zwei Stadthäuser errichtet, in denen sich die Wohnungen wegen der kleinen Grundstücksgröße über drei Stockwerke erstrecken. Die Christophstraße ist zudem eine autofreie Zone, was den Lärmpegel in dem ohnehin verkehrsberuhigten und sehr ruhigen Quartier weiter senkt – ein Detail, das die Bewohner schätzen. Die Wohnqualität spricht für sich: In der neubebauten Unterneustadt gibt es keinen Leerstand. Die Vereinigten Wohnstätten leisteten weitere Beiträge, damit die Bewohner sich wohlfühlen. Einem kleinen Lebensmittelgeschäft an der Ecke Blücher-/Körnerstraße stehen mietfreie Räume zur Verfügung, damit der Laden als nachbarschaftlicher Treffpunkt erhalten bleibt. Auch für eine Kindertagesstätte wurde Platz geschaffen.

Engagement für die Stadtgesellschaft

Nicht nur daran wird der am Gemeinwohl orientierte Ansatz der Genossenschaft deutlich. Die Vereinigten Wohnstätten engagierten sich im Forum Unterneustadt, einem Gremium, das die Interessen von Bürgern, Kommune und Investoren im Planungsprozess austarierte – so wie es der genossenschaftliche Grundsatz der Beteiligung vorsieht, der sich beim Projekt Unterneustadt auf die Stadtgesellschaft ausweitete. Die Vereinigten Wohnstätten begriffen und begreifen sich als Mitgestalter der städtischen Entwicklung. Sie tragen zur Wohnraumversorgung für alle sozialen Schichten bei und sind damit ein unverzichtbarer Partner für die Stadt Kassel. Die Kommune hat durch den hochwertigen und nachhaltigen genossenschaftlichen Wohnungsbestand einen volkswirtschaftlichen Nutzen, den sie allein nicht finanzieren könnte. Der Mehrwert genossenschaftlichen Handelns besteht also auch in Kooperationen, die die Stadtentwicklung vorantreiben.

Bauen auf historischem Grund

Dass die Geschichte der Vereinigten Wohnstätten in städtebaulicher Perspektive auch die Geschichte der Stadt Kassel ist, zeigt sich exemplarisch in der Unterneustadt, wo die Zeugnisse genossenschaftlichen Bauens aus knapp 125 Jahren eng beieinander stehen. Die neuen Gebäude, die um die Jahrtausendwende entstanden, grenzen an das Blücher-Viertel, der ersten genossenschaftlichen Siedlung in der Stadtgeschichte. 1892 waren die ersten sechs Häuser mit 30 Wohnungen fertiggestellt. 34 Häuser folgten. Insgesamt entstanden 310 Wohnungen, drei Läden und ein Restaurant. Es war ein Projekt auf der grünen Wiese. Die Blücherstraße, die dem Viertel seinen Namen gab, finanzierte die Genossenschaft selbst. Nur fünf der markanten roten Backsteingebäude überstanden die Bombenangriffe im Zweiten Weltkrieg. In den 1950er Jahren wurde die Häuserzeile mitsamt ihren Gemeinschaftsflächen wiederaufgebaut. Noch heute hängen die Bewohner in den begrünten Innenhöfen wie vor gut 100 Jahren ihre Wäsche auf. Es gibt Gärten und Spielflächen für Kinder sowie Abstellflächen für Fahrräder. Manche Kinder, die hier groß wurden, bezogen mittlerweile selbst eine Wohnung in der Blücherstraße.

Nur wenige Meter entfernt, in der Blücher- und Körnerstraße, befindet sich eine zeittypische Wohnanlage, die die Genossenschaft in den 1950er Jahren am Rand der Unterneustadt errichtete. In Zeilenbauweise, also quer zur Straßenführung, entstanden Wohnblocks für Familien. Die Gebäude sind in die Jahre gekommen. Nun sind die Bewohner, die über Jahre Augenzeugen der Neubebauung in ihrer Nachbarschaft waren, selbst an der Reihe. In diesem Jahr beginnt die energetische Sanierung der Wohnblocks – ein Beispiel für die nachhaltige Strategie, die die Vereinigten Wohnstätten verfolgen, um Wohnungen für ihre Mitglieder und die Stadt Kassel zu erhalten. | ←

Im Blücher-Viertel wurden die ersten Steine gesetzt

Aus den Gründungsjahren der Genossenschaft: Blücherstraße 5 – wiederaufgebaut 1952

»Da hat die 1889 eine wichtige Rolle gespielt.«

Heinz Spangenberg, 65, war bis 2013 Leiter des Planungsamtes und der Bauaufsicht der Stadt Kassel. Als Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft Unterneustadt gestaltete er den Wiederaufbau des Areals wesentlich mit.

Interview mit
Heinz Spangenberg

→

125 Jahre Vereinigte Wohnstätten: Das heißt auch 125 Jahre Kooperation mit der Stadt Kassel. Denn ohne Baugenehmigungen darf ja kein Stein bewegt werden. Worin lag und liegt der Nutzen für die Stadt, mit Wohnungsbaugenossenschaften zusammenzuarbeiten? Die Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugenossenschaften wie der Vereinigten Wohnstätten 1889 war für die Stadt Kassel immer ein wesentlicher Pfeiler der Wohnraumversorgung. In den ersten Jahrzehnten des vergangenen Jahrhunderts entstanden große Siedlungen wie am Fasanenhof, in Kirchditmold oder im Blücher-Viertel, die große Flächen im Stadtgebiet erschlossen und vielen Menschen eine Heimstatt verschafften. Damals wie heute sind solche Bauprojekte auch in städtebaulicher Hinsicht von Bedeutung. Bei großen Projekten wie der Unterneustadt oder der Marbachshöhe waren Genossenschaften wie die 1889 die Partner, die hinsichtlich ihrer finanziellen und planerischen Möglichkeiten, ihres architektonischen Anspruchs und ihres Verständnisses von Beteiligung in der Lage waren, dies mit der Stadt Kassel gemeinsam zu realisieren.

Könnte die Kommune solche Prozesse der Stadtentwicklung auch allein vorantreiben? Nein, in dieser Form nicht. Für städtebauliche Prozesse dieser Art braucht eine Stadt starke Partner und oft auch öffentliche Förderung. Alternativ nur mit privaten Gesellschaften oder Bauträgern zusammenzuarbeiten wäre nicht zielführend gewesen, sie haben (zumindest in Kassel) eine wesentlich geringere Planungs- und Baukapazität und sind an städtebaulichen Aspekten weniger interessiert.

Es gibt also gravierende Unterschiede zwischen Genossenschaften wie der 1889 und privaten Investoren. Private Baugenossenschaften oder Investoren haben einen wesentlich stärkeren Objektbezug. Das heißt, sie suchen sich in der Regel bestimmte Grundstücke, die zu ihren Gebäudetypen passen. Alle städtebaulichen Voraussetzungen sollten schon geschaffen sein. Die großen Wohnungsbaugesellschaften waren hingegen in den vergangenen Jahrzehnten auch Partner bei der Schaffung der Infrastruktur. Das hätte die Stadt Kassel allein gar nicht stemmen können.

Sind Genossenschaften also die besseren Partner für die Stadt Kassel? Bei den Genossenschaften finden gemeinnützige Aspekte mehr Berücksichtigung als bei privaten Wohnungsbaugesellschaften und Bauträgern. Dort steht natürlich der ökonomische Gesichtspunkt im Vordergrund.

Beispiel Unterneustadt: Die 1889 baute dort Stadtvillen, aber auch geförderte Wohnungen. Das scheint nicht zusammenzupassen. Wie kam es dazu? Die 1889 zeigte von Beginn an großes Interesse, sich in der Unterneustadt zu engagieren. Das hing auch damit zusammen, dass die Unterneustadt für diese Genossenschaft ein historischer Standort ist. Im Blücher-Viertel wurden die ersten Wohnungen der Genossenschaft gebaut. Es war im Planungsprozess sehr viel Freude spürbar, sowohl für Menschen mit geringem Einkommen als auch für Menschen mit höheren Einkünften zu bauen.

Wäre das auch mit einem privaten Investor möglich gewesen? Die Erfahrung in der Unterneustadt zeigt, dass das nicht möglich gewesen wäre. Die Wohnungsbaugenossenschaften sind an die Grenzen ihrer finanziellen Möglichkeiten gegangen, um etwa Sozialwohnungen zu errichten, die hohen Ansprüchen genügen. Sie haben ökonomische Überlegungen dem architektonischen und städtebaulichen Aspekt untergeordnet, zumindest die letzteren Aspekte aber gleichgestellt. Die 1889 und die weiteren beteiligten Genossenschaften haben von Anfang an gesagt: Wir möchten uns hier einbringen im Sinne eines überlegten Wiederaufbaus der Unterneustadt. Bei privaten Bauträgern war das bedeutend komplizierter, weil sie weniger Wert auf Architekturqualität legten. Wir hatten große Mühe, ein gewisses Maß an Qualität zu erreichen.

Ist die 1889 ein Partner auf Augenhöhe? Ja. Vor allem vor dem Hintergrund derselben Motivation wie bei der Stadt, städtebaulich und in der Architektur einen hohen Standard zu erreichen. Dazu kommt die Bürgerbeteiligung. Da hat die 1889 beim Projekt Unterneustadt eine wichtige Rolle gespielt. Im Forum Unterneustadt hat der damalige technische Vorstand der 1889 seinerzeit diesen teilweise kontroversen Prozess mit moderiert. In diesem Gremium konnten Anwohner, künftige Bauherren und Bewohner, die Vertreter aller gesellschaftlichen Gruppen und Interessierte ihre Meinung zum Konzept und der Durchführung des Projektes äußern und diskutieren. Das war insgesamt sehr wichtig und notwendig für die Akzeptanz eines solch großen Projektes in der Stadtbevölkerung. Das Verhältnis zwischen der Stadt Kassel beziehungsweise der Projektentwicklungsgesellschaft und den Vereinigten Wohnstätten wurde durch das Engagement sehr positiv geprägt. | ←

wün-
schens-
wert

Blick nach vorn

»Wir achten gemeinsam darauf, dass das Schiff Kurs hält.«

Britta Marquardt, 53, ist technischer Vorstand, Uwe Flotho, 52, kaufmännischer Vorstand der Vereinigten Wohnstätten 1889.

Interview mit
Britta Marquardt und Uwe Flotho

→

Wenn Sie zurückblicken: Was ist das wichtigste Erbe der Vereinigten Wohnstätten? Britta Marquardt: Das Wichtigste ist, dass der Zusammenhalt, der vor 125 Jahren entstand, heute immer noch besteht. Darin unterscheidet sich das genossenschaftliche Wohnen von anderen Wohnformen. Bei Immobilien in privater Hand ist diese Kontinuität nicht vorhanden. In den vergangen 15 Jahren sind viele öffentliche Wohnungsgesellschaften privatisiert worden, wobei Kapitalinteressen in den Vordergrund traten. Bei uns hingegen ist und bleibt oberste Priorität, die Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen. Es freut einen, dass man so ein Erbe weiterführen darf.

Welche Rolle spielt dabei der Vorstand? Uwe Flotho: Wenn man es mit dem politischen Leben vergleicht, ist der Vorstand so etwas wie die Exekutive. Er ist dafür verantwortlich, dass die Ziele umgesetzt werden, die man sich vorgenommen hat. Aber der Vorstand bestimmt nicht. Die Ziele entspringen den Wünschen der Mitglieder und werden im Zusammenspiel von Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand formuliert. Wir achten gemeinsam darauf, dass das Schiff Kurs hält.

Es gibt ja auch ein großes materielles Erbe. Britta Marquardt: Das ist eine enorme Leistung. Der Besitz ist über die Jahrzehnte gewachsen, es sind kontinuierlich Werte geschaffen worden. Das ist auch eine Perspektive, die in die Zukunft ragt: Werte zu schaffen, zu erhalten und zu vermehren. Man darf aber auch das menschliche Erbe nicht vergessen. Die Mitglieder, die oft viele Jahre der Genossenschaft angehören, sind gewissermaßen unser größtes Kapital.

In den Anfängen war die Finanzierung der Gebäude eine große Hürde. Was sind heutzutage die Herausforderungen? Uwe Flotho: Die Finanzierung ist immer von Bedeutung, hat aber dank des Vermögensaufbaus nicht mehr die Tragweite wie früher. Die vordringlichen Themen unterliegen einem stetigen Wandel. Dabei muss man sagen, dass die Vereinigten Wohnstätten immer innovativ waren und sind. Sie haben stets früher als andere Entwicklungen aufgegriffen und Lösungen gefunden. Am Anfang der Genossenschaftsgeschichte waren das zum Beispiel sanitäre Einrichtungen und Zentralheizungen. In der jüngeren Vergangenheit wurde früh das Thema Wärmedämmung angegangen. Heute spielt die Energieversorgung eine große Rolle, ebenso die Grundrisse und die Erreichbarkeit von Wohnungen. Stichwort Barrierefreiheit.

Umbau und Modernisierung sind also ein fortlaufender Prozess? Britta Marquardt: Man muss den Wohnungsbestand, der teilweise 100 Jahre und älter ist, ständig an die aktuellen Erfordernisse und Bedürfnisse anpassen. Wir werden nicht aufhören, punktuell zu bauen, wo sich günstige Gelegenheiten bieten, aber unser Hauptaugenmerk gilt dem Erhalt und der Modernisierung unserer Wohnungen.

Welche Perspektive eröffnen sich der Genossenschaft? Uwe Flotho: Ich bin davon überzeugt, dass das Modell des genossenschaftlichen Wohnens erhalten bleiben wird. Der gesellschaftliche Zusammenhalt schwindet, das macht Modelle attraktiv, die auf Gemeinschaftlichkeit basieren. Der Staat wird das nicht leisten können. Menschen müssen sich selbst organisieren. Und der genossenschaftliche Weg ist im Vergleich zum privaten Sektor viel stärker durch Nachhaltigkeit geprägt. Das heißt: Genossenschaftliches Wohnen ist sicheres Wohnen.

Wie werden Sie das vermitteln? Uwe Flotho: Wir müssen keine Mitgliederwerbung betreiben, die Nachfrage ist groß. Aber wir müssen uns bei jungen Menschen bekannter machen, damit angesichts des demografischen Wandels die Altersmischung in unseren Wohnungen erhalten bleibt. Gerade jungen Menschen können wir attraktive Angebote machen. Für junge Familien ist eine Genossenschaftswohnung eine Alternative zum Eigenheim. Auch das Thema Armut und Altersarmut wird uns stärker beschäftigen. Wobei unsere Nutzungsgebühren so bemessen sind, dass auch einkommensschwache Mitglieder sie bezahlen können, was übrigens auch für attraktive Wohnlagen gilt. Damit leisten wir auch künftig einen Beitrag zur sozialen Integration. Die Fähigkeit, flexibel auf sich wandelnde Wohnbedürfnisse reagieren zu können, macht die 1889 fit für die Zukunft.

Welche Entwicklungen zeichnen sich darüber hinaus ab? Britta Marquardt: Wir werden den barrierefreien Umbau von Wohnungen fortsetzen, damit ältere Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. Wichtig sind zudem Angebote rund ums Wohnen. Kooperationen wie etwa mit Stattauto und den Kleinen Entdeckern sowie die Dienstleistungen unseres Nachbarschaftshilfevereins Hand in Hand werden an Bedeutung gewinnen. Das Wohnen umfasst mehr als nur die Wohnung, wir werden zukünftig noch stärker den „Mehrwert Genossenschaft“ fördern. | ←

Chronik

Die letzten 25 Jahre

Genossenschaftliches Wohnen von 1989 bis 2014 — eine Chronik

1989

Die Genossenschaft feiert ihr 100-jähriges Bestehen.

1990

Neben Aus- und Übersiedlern sind es vor allem die Angehörigen der geburtenstarken Jahrgänge, die einen neuen Wohnungsmangel verursachen. Der starke Anstieg von Ein-Personen-Haushalten erzeugt zusätzlich eine veränderte Nachfrage.

In Kassel entstehen 38 Wohnungen im Eichholzweg / Am Hahnen und acht Wohnungen in der Menzelstraße. In Bad Wildungen werden 18 Wohnungen in der Memelstraße gebaut.
In den Häusern Hansastraße 7, 9, 11 und 13 werden 32 Wohnungen altengerecht umgebaut. Alle Wohnungen sind stufenlos über Aufzüge erreichbar. Die neu geschaffenen Gemeinschaftsräume können von den Mietern kostenfrei genutzt werden. Die Genossenschaft vermittelt den Mietern auf Wunsch mobile soziale Hilfsdienste.

Durch den Teilausbau der Dachgeschosse entstehen mit Zuschüssen des Landes Hessen neue Wohnungen für Studenten in der Akademiestraße 8, 9, 10, 11, 15 und 17 sowie in der Menzelstraße 8, 14 und 16. Am Huttenplatz 5 – 11 und in der Goethestraße 84 – 94 werden Balkone angebaut und die Fassaden gedämmt. Die Außenanlage wird neu gestaltet, außerdem entstehen Mietergärten.

1991

Die Wohnungsknappheit spitzt sich zu. Die Genossenschaft baut ein Haus mit sechs Wohnungen im Linsweg / Ecke Ihringshäuser Straße. Weitere 24 Wohnungen für Studenten entstehen durch den Teilausbau der Dachgeschosse vor allem im Vorderen Westen sowie in Wehlheiden, in der Unterneustadt und in Kirchditmold.
In der neuen Satzung wird die Erhöhung des Geschäftsanteils von 900 Mark auf 1200 Mark festgelegt. Die Dividende wird von 4 Prozent auf 6,5 Prozent erhöht.

1992

In allen Bundesländern steigen im Vergleich zum Vorjahr die Wohnungsmieten um 5,5 Prozent. Auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt liegen die Preise bei zwölf Mark pro Quadratmeter. Was Wohnraum für Durchschnittsverdiener angeht, muss von Wohnungsnot gesprochen werden. Die Zahl der Wohnungsbewerber steigt bei der Genossenschaft um 14,5 Prozent.

Zentral erreichbar und barrierefrei befindet sich die neu gebaute Geschäftsstelle der 1889 nun in der Friedrich-Ebert-Straße 181 / Geysostraße 24 A / 26. Alle Kasseler Mitarbeiter der 1889 arbeiten an einem Ort. Die Mitglieder haben jetzt eine einzige Anlaufstelle. Die beiden alten Geschäftsstellen in Kassel in der Friedrich-Ebert-Str. 239 und in der Geysostr. 9 werden geschlossen und als Wohnungen umgebaut.

1993

Es werden 54 neue Wohnungen geschaffen. Dazu zählen neben 30 Neubauten neun Wohnungen, die in den ehemaligen Geschäftsstellen entstehen, und 15 Wohnungen für Studenten in ausgebauten Dachgeschossen.

Die seit 1980 gesetzlich vorgeschriebenen Einkommensgrenzen berechtigen nur noch die untersten Einkommensgruppen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung. Sind in den alten Bundesländern 1980 noch rund 50 Prozent der Wohnbevölkerung mit durchschnittlichem Einkommen berechtigt, eine sichere, spekulationsfreie Sozialwohnung zu erhalten, gehören 1993 nur noch rund 32 Prozent aller Haushalte zum Kreis der Begünstigten. Immer weniger Mitglieder können eine von der Genossenschaft errichtete Neubau-Sozialwohnung beziehen.

1994

Beim Landeswettbewerb „Gärten und Städtebau“ wird die Genossenschaft für ihre Neugestaltung der Blockinnenhöfe Huttenplatz / Goethestraße / Geysostraße und die Förderung von Wohnungsgärten geehrt.

Durch die Gewährung von Landesbankdarlehen sowie zinsloser Darlehen der Stadt Kassel und der Stadt Bad Wildungen befinden sich folgende Objekte im Bau: 15 Wohnungen in Kassel, Simmershäuser Straße 24, 29 und 31, drei Mietreihenhäuser in Bad Wildungen, Breslauer Straße 20, 22 und 24, vier Wohnungen in Bad Wildungen, Ostpreußenstraße 7, sechs Wohnungen in der Fritz-Appel-Straße 11 und vier Wohnungen sowie eine Sozialstation in einem vollständig zu sanierenden Fachwerkhaus, Neue Straße 11.

Für Modernisierungen werden 2,5 Millionen Mark aufgewandt. In allen Wohnungen des Besitzes ist der Einbau von Wasserzählern abgeschlossen. Im Vergleich zu 1993 weist die Abrechnung der Wasserkosten eine Ersparnis von durchschnittlich 15 Prozent aus. Neben der gerechten Abrechnung der Wasserkosten nach dem tatsächlichen Verbrauch der Mitglieder wird auch das ökologische Ziel erreicht, den Wasserverbrauch zu senken.

1995

Für Modernisierungen werden 4,6 Millionen Mark investiert. Schwerpunkte sind Grundrissverbesserungen, Badeinbau, neue Fenster mit Isolierverglasung, Anbau von Balkonen, Modernisierungen von Bad und Küche, Einbau von Sammelheizungen und Tür-Sprechanlagen. Für die Erneuerung und Erweiterung der Spielplatzanlagen, die Aufstellung weiterer Spielgeräte und Sitzplätze wurden rund 70 000 Mark aufgewandt.

1996

Der Gebäudebesitz der Genossenschaft umfasst 643 Häuser mit 4348 Wohnungen, 18 Läden, 337 Garagen, 9 Motorrad-Boxen, 12 sonstige Mieteinheiten und 21 Dauerwohnrechtswohnungen. Die Vermietung ist durch den Wechsel vom Nachfrage- zum Angebotsmarkt gekennzeichnet. Verstärkt werden sehr differenzierte Wohnungswünsche bezüglich Grundriss, Ausstattung mit Heizung und Balkon sowie der Lage an die Genossenschaft herangetragen.

1997

In Kassel werden zwölf Wohnungen in der Pfarrstraße 36 und 38 gebaut, in Bad Wildungen vier Wohnungen in zwei Doppelhäusern in der Ostpreußenstraße 9, 11, 13 und 15. Ebenfalls in Kassel gestaltet die Genossenschaft den Innenhof zwischen den Wohngebäuden an der Blücher-, Körner- und Jahnstraße neu.

1998

Die Verwaltungskosten je Wohnung betragen im Jahr 549 Mark. Sie liegen nach Feststellung des Prüfungsverbandes an der unteren Grenze vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

24 Wohnungen in Bad Wildungen, Bierweg 17 und Am Heckenrain 2, 4 und 6 wurden fertiggestellt.

1999

Wohnungsneubau in Kassel: 26 Wohnungen im Grenzweg 12, 12 a, 12 b, 14, 14 a, 14 b, 14 c und 16 sowie 24 Wohnungen mit Sammelgarage und 24 Stellplätzen in der Auguste-Förster-Straße 35 und der Wilhelmine-Halberstadt-Straße 30 sind bezugsfertig. Dies gilt auch für die Stadtvilla Maulbeerplantage 16 mit neun Wohnungen und fünf Carports.

Die Modernisierung des Altenwohnheims in Bad Wildungen mit Zuschüssen des Landes Hessen ist abgeschlossen. Neben der optischen Aufwertung und der energetischen Optimierung sind wesentliche Verbesserungen entstanden. Ein Personenaufzug erschließt alle Wohnungen barrierefrei. Ein Pflegebad steht zur Verfügung, ebenso ein Gästeappartement für Besucher.

2000

Die 1889 ist in die städtebaulichen Planungen in der Unterneustadt eingebunden und errichtet 29 öffentlich geförderte und vier Wohnungen im Dauerwohnrecht.

Die Genossenschaft hat in den Jahren 1990 bis 2000 durch Neubau 250 neue Wohnungen geschaffen – alle öffentlich gefördert für den sozialen Wohnungsbau.

In Kirchditmold wird die Umgestaltung des gesamten Wohnquartiers begonnen. Ein erster Schritt ist die Aufwertung des Wohnumfeldes. Die Planung findet in enger Abstimmung mit den Mietern der Hausgemeinschaften statt.
Die Wünsche und Anregungen für ihr „Grünes Zimmer“ werden bei der Realisierung der häuslichen Freiräume umgesetzt.

2001

In der Marie-Calm-Straße in der Marbachshöhe ist der Bau von sechs Reihenhäusern abgeschlossen. Die Mitglieder erwerben die Gebäude im Dauerwohnrecht, das Grundstück bleibt im Eigentum der 1889. Junge Familien mit Kindern können ihren Traum vom eigenen Haus erfüllen. Die Architektenkammer Hessen zeichnet das Projekt als beispielgebend aus – ebenso wie die Neugestaltung des Blockinnenhofs Dörnbergstraße 13 – 17 sowie 13 a – 17 a.

Die Wohnungsnachfrage hat sich weiter abgeschwächt. In Kassel gibt es ein erhebliches Leerstandsproblem. Die 1889 ist davon mit einer Leerstandsquote unter einem Prozent kaum betroffen. Mit Modernisierungen und neuen Grundrisslösungen in Bezug auf Wohnungs- und Raumgrößen ist der Besitz der Genossenschaft an die Erfordernisse des Marktes angepasst.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gründet die Genossenschaft den Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand. Die Aktivierung von Nachbarschaften und die Förderung des generationenübergreifenden Miteinanders in Quartier und Stadtteil sind die Ziele des Vereins.

2002

Aus den unterschiedlichen Finanzierungswegen der genossenschaftlichen Liegenschaften haben sich über Jahrzehnte hinweg erhebliche Unterschiede in den Miethöhen entwickelt. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Mitglieder wird bei einer außerordentlichen Vertreterversammlung eine neue Strukturierung der Nutzungsgebühren beschlossen. Auf Grundlage der Wohnwertmiete werden zukünftig bei der Höhe der Miete die Wohnlage und die Infrastrukturanbindung sowie die Ausstattungsmerkmale jeder Wohnung berücksichtigt. Dabei bleiben die Nutzungsgebühren bei der Genossenschaft für eine Wohnung deutlich unter den marktüblichen Vergleichsmieten in Kassel, Bad Wildungen und Waldeck.

Wohnhäuser in Kirchditmold erhalten durch Fassadensanierung und den Anbau von Balkonen ein neues Erscheinungsbild und erfahren eine qualitative Aufwertung.

In Kirchditmold und im Fasanenhof öffnen die ersten beiden Nachbarschaftstreffs mit einer Vielzahl von Bildungs- und Freizeitangeboten für alle Altersgruppen – von sozial engagierten Genossenschaftsmitgliedern initiiert.
Betreutes Wohnen als genossenschaftlicher Service ohne monatliche Pauschale ermöglicht auch im Alter bei der 1889 das eigenständige Wohnen in vertrauter Umgebung. Die professionelle Altenberatung und die mobilen sozialen Alltagshilfen für alle Mitglieder werden über den Verein Hand in Hand koordiniert.

Die veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt erfordern eine Erweiterung des Leistungsangebotes von Wohnungsunternehmen. Mit dem Ziel einer gemeinsamen Imagekampagne und einer Optimierung des Erfahrungsaustausches schließen sich 15 Genossenschaften im „Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Nordhessen“ zusammen. Das gemeinsame Marketing erfolgt unter einem bundesweit einheitlichen Logo mit regionalem Bezug.

2003

Das Tochterunternehmen egenotec 1889 GmbH wird gegründet. Alleinige Gesellschafterin ist die Vereinigte Wohnstätten 1889. Das Tochterunternehmen ist überwiegend im Bereich Dienstleistungen (Buchhaltung/EDV) für kleinere Genossenschaften tätig. In der Tochtergesellschaft sollen Aufgaben bearbeitet werden, die aus steuerlichen Gründen nicht bei der 1889 durchgeführt werden können.

2004

Das Neubauprojekt „Gemeinschaftlich Wohnen auf der Marbachshöhe“ mit 14 barrierefreien Wohnungen, einer Gästewohnung und einem Gemeinschaftsraum mit integrierter Küche in der Wilhelmine-Halberstadt-Straße 19 entsteht. Gemeinsam mit dem Gemeinnützigen Siedlungswerk Frankfurt reagiert die 1889 damit auf die zunehmenden Anfragen der Mitglieder nach alternativen Wohnformen im Alter. Die Mitglieder sind mit einem zinslosen Darlehen an der Finanzierung und der Planung beteiligt. 2005 wird die barrierefreie Wohnanlage bei einem hessenweiten Wettbewerb prämiert.
Für das architektonisch anspruchsvolle und gleichzeitig kostengünstige Bauen erhält die 1889 mit ihrem Partner die Auszeichnung „aktionhessenhaus“.

Hand in Hand organisiert in Zusammenarbeit mit dem Spielmobil Rote Rübe für die Jüngsten der Genossenschaft erstmals Ferienspiele – mit viel Farbe entsteht aus Kartons eine bunte Stadt.

2005

Die Zahl der Bewerber für Wohnungen der Genossenschaft nimmt stark zu. Die größte Nachfrage besteht nach Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Besonders gefragt sind Wohnungen im Vorderen Westen, in der Südstadt, Wehlheiden und Wilhelmshöhe.

Die Modernisierungen und Instandhaltungen werden fortgesetzt. Insbesondere die energetische Sanierung nimmt vor dem Hintergrund der rasant gestiegenen Energiepreise einen hohen Stellenwert ein.

In der Goethestraße 138 entsteht die erste möblierte Gästewohnung. Sie bietet den Gästen der Mitglieder alle Bequemlichkeiten für ihren Aufenthalt in Kassel.

Der Nachbarschaftshilfeverein der Genossenschaft erhält beim Wettbewerb „Werkstatt – Wettbewerb – Quartier“ des Kuratoriums Deutsche Altershilfe und der Bertelsmann-Stiftung bundesweite Anerkennung für seine Förderung von quartiersorientierten Wohnkonzepten für die Zukunft. Der bundesweite Wettbewerb wird unterstützt vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

2006

Eine zunehmende Bedeutung gewinnt die Vermietung von Wohnungen über das Internet. Aus diesem Grund hat sich die 1889 dem Internetportal Immoscout 24 angeschlossen und stellt auf der überarbeiteten Homepage Wohnungsangebote ins Netz.

Aus einem mageren Mitteilungsblatt wird eine stattliche Genossenschaftszeitung. Das Mitglieder- und Mietermagazin emm+ erhält ein neues, professionell gestaltetes Erscheinungsbild. Leserbeiträge sind weiterhin ausdrücklich erwünscht.

Die 1889 lädt erstmals und von nun an zweimal jährlich zum Kulturkabinett in den Sitzungssaal der Geschäftsstelle. Lesungen, Kabarett, Musikdarbietungen – ein Publikumsmagnet.

Beim Neubau der Stadtvilla Sternstraße 15 in der Unterneustadt entstehen fünf Wohnungen.

2007

Die umfassende Modernisierung des Bestandes Bardelebenstraße 2 – 12 in Kirchditmold beginnt – unterstützt durch die Stadt Kassel und Forschungsmittel des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung. Der modellhafte Ansatz dieser Maßnahme zur Schaffung familien- und altersgerechter Stadtquartiere wird durch die Dokumentation und wissenschaftliche Begleitung auch anderen Wohnungsunternehmen zur Nachahmung erschlossen.

Das Stammkapital der egenotec 1889 wird auf 700 000 Euro erhöht. Die Tochtergesellschaft wird eine Bauträgermaßnahme in der Parkstraße 57, Kassel, durchführen.

Intelligentes Autoteilen mit dem Kooperationspartner Stattauto: Rund um die Uhr stehen 70 Fahrzeuge an mehr als 40 Stellplätzen in Kassel zur Verfügung – für die Mitglieder der 1889 zu besonders günstigen Konditionen.

Die Genossenschaft gibt ab einem Mindestbeitrag von 10 000 Euro Inhaberschuldverschreibungen an ihre Mitglieder aus. Sie bietet mit diesem Wertpapier den Mitgliedern eine vernünftige Geldanlage und profitiert gleichfalls davon. Sie wird unabhängiger von Krediten der Banken.

2008

Innerhalb des Risikomanagements werden alle wesentlichen Indikatoren wie die Entwicklung von Leerstand, Fluktuation und Mietforderungen, die Kosten- und Budgetüberwachung, die Liquiditätsplanung und -steuerung sowie das aktive Zinsmanagement der langfristigen Verbindlichkeiten regelmäßig überprüft.

Die Belegschaft und die Mitglieder sind beim Kassel-Marathon dabei. Ausgestattet mit 1889-Outfits geht es gut trainiert auf die Laufstrecke.

Die 1889 beteiligt sich mit ihrem Verein Hand in Hand an dem bundesweiten Forschungsprogramm „Quartiersentwicklung und neue Technologien“. Es entsteht die Quartiersplattform www.handinhand-kassel.de, die Interessierte zum Mitmachen einlädt.

2009

Vom Bereitschaftspolizei-Areal zur Samuel-Beckett-Anlage im Vorderen Westen:
Die Genossenschaft baut auf einem städtebaulichen Filetstück in zentraler Lage 17 Wohneinheiten inklusive zweier Einheiten für ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaften.
Ferner entsteht ein Mehrgenerationenprojekt einschließlich Nachbarschaftstreff. Für neun Wohnungen zeichnet als Bauträger die Tochtergesellschaft egenotec verantwortlich.

Bei der Planung der Freiraumgestaltung auf dem Platz zwischen Bardeleben- und Dalwigkstraße werden die Anwohner beteiligt.

Der Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand gewinnt beim bundesweit ausgeschriebenen Wettbewerb „Das hilfreiche Alter hilfreicher machen“ der Stiftung Pro Alter einen Sonderpreis für die gelungene Vernetzung von ehrenamtlicher und professioneller Hilfe zur Aufrechterhaltung unabhängigen Wohnens im Alter.

2010

Die Arbeitsverträge der Belegschaft werden von einer an den BAT angelehnten Fassung auf die Tarifverträge für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft übergeleitet.

Es wird ein geografisches Informationssystem eingeführt, in dem alle Liegenschaften der 1889 erfasst sind. Das System dient insbesondere als Abrechnungsgrundlage für Betriebskosten.

2011

Mit einem Traumwert setzt die 1889 eine neue Bestmarke in der Wohnungswirtschaft.
Im Rahmen einer groß angelegten Mitglieder-Befragung wird ermittelt, dass 81 Prozent der Befragten hinsichtlich ihrer allgemeinen Wohnsituation sehr zufrieden beziehungsweise zufrieden sind. Es gibt eine hohe Weiterempfehlungsbereitschaft unter den Mitgliedern.

Barrierefreiheit, Energieeinsparung und gemeinschaftliche Wohnprojekte sind für die Mitglieder die wichtigsten Themen. Jeder dritte Bewohner ist 65 Jahre und älter. In 20 Prozent der Haushalte leben Kinder und Jugendliche.

Nach fast sieben Jahren in der Goethestraße 154 findet der Nachbarschaftstreff Vorderer Westen in der Samuel-Beckett-Anlage 12 auf gut 170 Quadratmetern ein neues Domizil.

Aufbruchsstimmung herrscht in der Menzelstraße 14, wo der vierte Nachbarschaftstreff der Genossenschaft seine Pforten öffnet. Es wächst dort ein Südstadt-Gefühl, und viele Menschen entdecken die Möglichkeiten eines neuen nachbarschaftlichen Miteinanders.

2012

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nutzt die 1889 das EDV-Programm EBKON. Es erlaubt die Erfassung der Bestandskontrollen aller baulichen Anlagen, Außenanlagen und technischen Einrichtungen des Gebäudebestandes in elektronischer Form. Die 1889 hat im Gefahren-Bereich 103 Prüfpflichten – von den Dachdeckungen über Fassaden, Feuerlöscher und Absturzsicherungen bis zu Flucht- und Rettungswegen.

Die Neubautätigkeiten sind vorerst abgeschlossen. Der Schwerpunkt der Bauvorhaben liegt auf der Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes.

Erstmalig in der Geschichte der Genossenschaft ist eine Frau im Vorstand der 1889. Der Vorstand beschließt, künftig keinen Vorstandsvorsitzenden zu benennen.

Hand in Hand feiert sein 10-jähriges Bestehen. Für das gesellschaftliche Engagement erfährt die Genossenschaft innerhalb der Stadt Kassel und bundesweit große Anerkennung.

2013

Der gesamte Gebäudebestand wird technisch durch ein externes Büro bewertet. Die Ergebnisse werden in einer Datenbank zusammengefasst. Damit ist eine langfristige Sanierungs- und Modernisierungsplanung sowie die damit einhergehende Steuerung möglich.

Die Umsetzung eines zukunftsweisenden Konzeptes wird weitergeführt. In der Karlsaue (2012) und im Vorderen Westen (2013) werden weitere zwei Häuser barrierearm umgestaltet. Es werden Aufzüge eingebaut und teilweise die Wohnungsgrößen bedarfsgerecht verändert.
Die Häuser erhalten jeweils eine Gästewohnung. Ziel ist es, den Nutzerinnen und Nutzern im Quartier auch dann das Wohnen bei der Genossenschaft zu ermöglichen, wenn körperliche Einschränkungen einen Umzug notwendig machen. Ein weiterer positiver Effekt: Durch die Umzüge älterer Menschen in kleinere Wohnungen werden Wohnungen für Familien frei.

Willkommen unter dem Dach der 1889: In der umgebauten Villa in der Goethestraße 96 eröffnen die Kleinen Entdecker ihre zweite Kindereinrichtung. Für die Jüngsten gibt es nun neben den 24 Plätzen in Kirchditmold weitere drei Gruppen mit jeweils zehn Kindern für die Altersgruppe von sechs Monaten bis drei Jahren.

Mit der Umstellung auf ein neues wohnungswirtschaftliches EDV-System wird die Steuerung des Unternehmens auf eine zukunftsfähige Plattform gestellt.

„Stadt, Land, Fluss – und Meer“. Mehr als 420 Genossenschaften haben sich zusammengeschlossen, um das genossenschaftliche Wohnen bekannter zu machen. Ob Städtereise oder Strandurlaub: In mehreren Regionen der Republik können die Mitglieder der 1889 nun unter 50 Gästewohnungen anderer Genossenschaften in Deutschland auswählen.

2014

Die 1889 beteiligt sich an der Projektgruppe AAL – Ambient Assisted Living, in der es um altersgerechte Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben geht.

Die geplanten Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung erreichen mit einem Gesamtbetrag von 11,2 Mio Euro den höchsten Wert in der Geschichte der 1889.

Das Jubiläumsjahr wird mit einer Veranstaltung im Kongresspalais Stadthalle Kassel sowie einem Mieterfest in der Goetheanlage gebührend gefeiert.

Aufsichtsratsmitglieder der letzten 25 Jahre

Hans-Friedrich Schott,
Regierungsvizepräsident a.D., Kassel,
14. 06. 1971 bis 25. 06. 1998,
Vorsitzender von 18. 06. 1973 bis 23. 06. 1986

Dr. jur. Werner Wienbeck,
Ltd. Magistratsdirektor a.D., Kassel,
12. 05. 1977 bis 16. 06. 2005,
Vorsitzender von 23. 06. 1986 bis 25. 6. 1998

Rudolf Cerny,
Ministerialdirigent a.D., Kassel,
20. 06. 1991 bis 15. 06. 2011,
Vorsitzender von 25. 06. 1998 bis 15. 06. 2011

Otto Baumbach,
Bankdirektor i.R., Bad Wildungen,
12. 05. 1977 bis 23. 06. 1994

Jörg Doering,
Baudirektor a.D., Kassel,
20. 06. 1975 bis 21. 06. 2007

Winfried Faulhammer,
Amtsrat i.R., Kassel,
20. 06. 1991 bis 21. 06. 2012

Gisela Huppach,
Verwaltungsangestellte, Kassel,
20. 06. 1991 bis 09. 08. 1995

Gerhard Ickler,
Baudirektor a.D., Kassel,
07. 06. 1973 bis 27. 06. 1996

Rudolf Lange,
Bauingenieur (grad.) i.R., Bad Wildungen,
12. 05. 1977 bis 17. 06. 2004

Wilhelm Kalden,
Diplom-Verwaltungswirt, Postoberamtsrat a.D.,
Kassel, 30. 07. 1962 bis 08. 06. 1999

Magnus König,
Magistratsoberrat a.D., Kassel,
14. 06. 1971 bis 20. 06. 1991

Herbert Mench,
Regierungsdirektor a.D., Kassel,
20. 06. 1969 bis 20. 06. 2002

Fritz Most,
Diplom-Ingenieur (FH) i.R., Söhrewald 1,
08. 06. 1999 bis 18. 06. 2009

Adolf Schäfer,
Steueramtmann a.D., Kassel,
19. 06. 1970 bis 20. 06. 1991

Ernst August Schaub,
Industriekaufmann i.R., Grebenstein,
12. 05. 1977 bis 19. 06. 2008

Willy Sommer,
Techn. Bundesbahnamtsrat a.D., Kassel,
12. 05. 1977 bis 20. 06. 1991

Herbert Vater,
Verwaltungsoberrat a.D., Kassel,
11. 06. 1976 bis 23. 06. 1994

Lothar Vogt,
Diplom-Rechtspfleger, Amtsrat a.D.,
14. 06. 1971 bis 11. 09. 1993

Friedrich Wenzel,
Bundesbahnhauptsekretär a.D., Kassel,
12. 05. 1977 bis 27. 06. 1996

Aufsichtsrat 2014

Harald Loth,
Richter i.R., Kassel,
seit 25. 06. 1998,
Vorsitzender seit 15. 06. 2011

Thomas Bachmann,
Rechtsanwalt, Kassel,
seit 15. 06. 2011

Ute Bischoff,
Sparkassenbetriebswirtin, Kassel,
seit 27. 06. 1996

Petra Krug,
Diplom Ökonomin, Kassel,
seit 21. 06. 2007

Ralf Kruse,
Diplom Ingenieur Architekt, Kassel,
seit 16. 06. 2005

Jutta Reinbold-Schaefers,
Diplom Ingenieurin Stadtplanerin,
Kassel, seit 27. 06. 1996

Klaus Weidner,
Diplom Ingenieur Architekt, Kassel,
seit 17. 06. 2004

Armin Wolf,
Finanzwirt (FH), Kassel,
seit 21. 06. 2012

Vorstandsmitglieder der letzten 25 Jahre

Rudi Hilbeck,
Kaufmann, Kassel,
01. 02. 1976 bis 30. 11. 1991

Heinz Aschenbrenner,
Kaufmann, Kassel,
01. 07. 1988 bis 30. 06. 1994

Herbert Scriba,
Filialdirektor i.R., Bad Wildungen,
01. 02. 1976 bis 30. 06. 1997

Fritz Most,
Diplom-Ingenieur (FH), Söhrewald 1,
01. 07. 1972 bis 30. 06. 1998

Manfred Cepek,
Kaufmann, Immenhausen,
01. 07. 1994 bis 30. 06. 2009

Karl-Heinz Range,
Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel,
01. 11. 1997 bis 31. 12. 2011

Uwe Flotho,
Diplom-Kaufmann, Diplom-Forstwirt, Kassel,
ab 01. 08. 2009

Britta Marquardt,
Diplom-Ingenieurin, Göttingen,
ab 01. 04. 2012

Ehrenvorsitzender

Johannes Meise,
Geschäftsführer i.R., Kassel,
Vorstand 01. 01. 1965 bis 30. 06. 1988,
Ehrenvorsitzender seit 01. 07. 1988
gestorben 27. 08. 2007

Danke

Wir bedanken uns bei Elke Endlich, Dr. Thomas Wiegand, Antje Siebert und Heike Klocke, die als Projektgruppe maßgeblichen Anteil am Entstehen dieser Festschrift hatten.
Volker Mazassek, hat die Texte verfasst, und Helena Schätzle, hat für die Festschrift fotografiert. Beiden danken wir ganz herzlich für ihre Beiträge.
Die Gestaltung der Festschrift erfolgte durch unseren langjährigen Partner in allen Marketingfragen, der Agentur bird, Petra Schultze und Ralf Janik. Auch Ihnen danken wir ganz herzlich ebenso wie unserem langjährigen Druckereipartner, der Firma Boxan.

Bildnachweis

Helena Schätzle, Kassel
Alle Bilder außer:

Archiv der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG
Seite 11, 12 / Seiten 57 – 69

Martin Richter, Hamburg
Seite 13, 15, 68/69

Roman Mensing, Münster
Seite 16

Constantin Meyer Architekturfotografie, Köln
Seite 67

Cornelius Lemke, Kassel
Seite 66, 69

Impressum

Herausgeber
Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
Friedrich-Ebert-Straße 181
34119 Kassel
Telefon 0561. 3 10 09 - 0
Telefax 0561. 3 10 09 - 890
Email info@vw1889.de
www.vw1889.de

Gestaltung, Bildredaktion
bird, Kassel

Text
Volker Mazassek, Frankfurt

Druckerei
Druckerei Boxan, Kassel

© Juni 2014

**»Mit der Globalisierung verändern sich die Arbeitswelt und auch der Lebensrhythmus der Menschen. Im Übergang von der spätindustriellen Wirtschaftsgesellschaft zur Wissens- und Wissenschafts-gesellschaft des 21. Jahrhunderts werden die Genossenschaften mehr denn je gebraucht.
Sie müssten, gäbe es sie nicht, heute erfunden werden.«**

Rainer Richter,
Vorstandsmitglied Wohnungsbaugenossenschaft Burgstädt eG