



75 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth

Am 01. März 2024 wird die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth 75 Jahre alt. Das ist für uns Anlass zu einem kurzen Rückblick.

Gegründet wurde die Genossenschaft am 01. März 1949 im Rahmen einer Sitzung des Rates der damaligen Gemeinde Ründeroth als „Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-genossenschaft“.

Der Gründung der Genossenschaft lag der Gedanke zugrunde, die damals (kriegsbedingt) herrschende Wohnungsnot endgültig zu beseitigen und dazu dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

In der vorerwähnten Versammlung wurde die Satzung der Genossenschaft beschlossen, die Wahl des Aufsichtsrates vorgenommen und letztlich der Vorstand gewählt.

Einstimmig wurden folgende Herren in den Aufsichtsrat gewählt:

- Vorsitzender: Bürgermeister Karl Evers
- Schriftführer: Fritz Mohrenstecher
- Mitglieder: Hermann Dörrenberg
 Ernst Clemens
 Wilhelm Henn

Die Interessengemeinschaft der Ostvertriebenen e.V. wurde durch die Herren Ruden bzw. Otto Jeschkeit vertreten.

Der Aufsichtsrat wählte folgenden Vorstand:

- Vorsitzender: Regierungsrat Dr. Erich Doetsch
- Geschäftsführer: Gemeindedirektor Günther Schmidt
- Beisitzer: Fabrikant Gustaf Jaeger

Da Herr Dr. Doetsch, der in der Versammlung nicht anwesend war, die Wahl nicht annahm, wählte der Aufsichtsrat am 26. März 1949 Herrn Rechtsanwalt Dr. Goswin Vleugels zum Vorsitzenden.

Viele dieser Namen dürften zumindest der älteren Generation auch heute noch in guter Erinnerung sein.

Der Genossenschaft traten mit der Gründung 21 Mitglieder bei.

Bereits kurze Zeit nach der Gründung wurde die Genossenschaft in den Verband Rheinischer Wohnungsunternehmer e.V. aufgenommen und am 22. August 1949 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Gummersbach (Nr. 230) eingetragen. Im Register war als Gegenstand des Unternehmens verzeichnet: „Bau und Betreuung von Kleinwohnungen“.

Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgte mit Bescheid des Regierungspräsidenten in Köln vom 22. Mai 1950.

Ein Geschäftsanteil betrug 300,- DM; er konnte in Monatsraten von 5,- DM gezahlt werden.

Um den Wohnungsbau zu beginnen, kümmerte sich die neue Genossenschaft als erstes um den Erwerb von baureifen Grundstücken. Zugleich meldete die Gemeinde am 02. Juli 1949 den Bedarf von 2 x 7.000,- DM Fördermittel für zwei Siedlerstellen beim Oberbergischen Kreis an und übertrug deren Abwicklung der Genossenschaft; der Bau erfolgte allerdings erst 1950.

Die Zivilgemeinde Runderoth unterstützte die Genossenschaft anfänglich sehr, indem sie in den ersten Jahren die sächlichen Verwaltungskosten übernahm und die Geschäftsführung durch einen Mitarbeiter unentgeltlich ausüben ließ. Die Kassenführung besorgte unentgeltlich die Gemeindesparkasse. Später wurde eine eigene Geschäftsstelle eingerichtet.

Im Geschäftsjahr 1950 befanden sich bereits acht Siedlerstellen im Rohbau. Der Aufbau der Genossenschaft ging also gut voran.

Bis hierher hört sich das alles sehr einfach an. Aus Aufzeichnungen des früheren Gemeindevorstehers Schmidt ist jedoch ersichtlich, wie katastrophal die Wohnraumversorgung seit 1945 war, welche Schwierigkeiten bis zur Gründung der Genossenschaft zu überwinden waren und auch in den ersten Lebensjahren überbrückt werden mussten, politische Querelen eingeschlossen.

In der Generalversammlung am 10. Juli 1951 übernahm Herr Wilhelm Henn, bis dato stellvertretender Vorsitzender, den Vorsitz im Aufsichtsrat. Als er 1973 ausschied, folgte ihm Herr Rektor Karl Simon bis 1989.

Neben der Betreuung privater Bauvorhaben (Eigenheime) im „Sozialen Wohnungsbau“ hat die Genossenschaft selbst mit öffentlicher Förderung im Mietwohnungsbau investiert. Bis 1958 wurden schon 155 Mietwohnungen in 30 Gebäuden geschaffen und 100 private Eigenheime betreut.

Während anfänglich an der Wallefelder Straße in Runderoth, in Schnellenbach und Remerscheid verfügbare Grundstücke bebaut wurden, errichtete die Genossenschaft in späteren Jahren auch in anderen Gemeindeteilen ihre Mietwohnungen und in den 1980er Jahren Altenwohnungen in den „Hüttengärten“ (Brückenstraße) in Runderoth.

Ziel war immer, soviel Eigenheime wie möglich und so viele Mietwohnungen wie nötig zu bauen. Der Wohnungsbau für kinderreiche Familien, für junge Familien und für alte Menschen lag der Genossenschaft dabei besonders am Herzen.

Die eigene Bautätigkeit erforderte eine Mitarbeiter-Verstärkung, so dass kontinuierlich mindestens 2-3 Büroangestellte tätig waren.

Nachdem die Wohnraumversorgung seit einigen Jahren gesichert war, hat sich die Genossenschaft in den 1990er Jahren aus der Bautätigkeit zurückgezogen und verwaltet neben den eigenen Mietwohnungen auch fremden Wohnungsbestand (Mietwohn- und WEG-Verwaltung). Dabei gilt als Geschäftsbezirk das Gebiet der Gemeinde Engelskirchen sowie der Städte Gummersbach-Dieringhausen und Wiehl.

Bei den eigenen Wohnungen steht heute die Modernisierung und Instandhaltung der Bausubstanz zum Wohle unserer Mieter im Vordergrund.

1999 wurde das 50-jährige Bestehen der Baugenossenschaft gefeiert. Damals verfügte die Genossenschaft über 148 eigene Wohnungen und 41 Garagen.

Für andere Eigentümer wurden 124 Wohnungen (102 Miet- und 22 Eigentumswohnungen) und 50 Garagen betreut.

340 Mitglieder besaßen 1.571 Geschäftsanteile.

Überwiegend waren die Mitglieder Mieter der Wohnungen, ansonsten Eigentümer von Eigenheimen oder Eigentümer des verwalteten Fremdbesitzes.

Die Mieter besitzen für ihre Wohnung Dauernutzungsverträge auf Lebenszeit.

In der Geschäftsstelle in Ründeroth, Hauptstraße 14 - die seit dem 16. Mai 1978 besteht -, wirkten damals Frau Irmgard Klink (1962 bis 2017, davon von 1969 bis 2002 als Geschäftsstellenleiterin) und Frau Sabine Mergardt (Geschäftsstellenleiterin seit 2002).

Den Vorstand bildeten Rudolf Dahmen (Vorsitzender von 1990 bis 2001) und Karl-Josef Ufer und zum Aufsichtsrat gehörten neben Hans Gries (Aufsichtsratsvorsitzender von 1998 bis 2006), Erich Lademacher (Aufsichtsratsvorsitzender 1989 bis 1998), Dr. Rolf Brovot, Rolf Korthaus, Klaus Noß und Helmut Neisemeier.

Im ersten halben Jahrhundert waren (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende Vorstände tätig: Paul Matzdorf, Gerd Clarenbach, Hans Baumhof (Vorsitzender 1957 bis 1970), Josef Perey (Vorsitzender 1970 bis 1972), Alois Meinerzhagen, Rolf Schmidt und Paul Schmitz (Vorsitzender 1972 bis 1990).

In der Mitgliederversammlung am 04. April 2001 erklärte Vorstandsvorsitzender Rudolf Dahmen, seit 1986 im Vorstand, seinen Rücktritt und wurde mit Dank für insgesamt 30 Jahre im Aufsichtsrat bzw. Vorstand und einem Präsent verabschiedet. Zu seinem Nachfolger wurde der aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Rolf Korthaus gewählt, der nun mit Karl-Josef Ufer den Vorstand bildete.

Die Mitgliederversammlung wählte in die frei gewordene Aufsichtsratsstelle Rudolf Dahmen.

In der Mitgliederversammlung am 27. März 2002 endete die Wahlzeit der Aufsichtsräte Erich Lademacher und Hans Gries. Dieser wurde wiedergewählt, während Erich Lademacher sich nicht mehr zur Wahl stellte und nach 36 Jahren ausschied. Zum Dank für diesen langen Einsatz wurde er mit der Silbernen Ehrennadel nebst Urkunde des Verbandes der Wohnungswirtschaft und einem Präsent der Genossenschaft verabschiedet.

Zu seiner Nachfolgerin wurde Frau Hannelore Liedtke gewählt.

In der Mitgliederversammlung vom 29. März 2006 wurden Klaus Noß und Rudolf Dahmen wiedergewählt. Dr. Rolf Brovot stellte sich nicht mehr zur Wahl; für ihn wurde sein Sohn Stephan Brovot gewählt.

In dieser Versammlung vertrat Rolf Korthaus alleine den Vorstand, weil Karl-Josef Ufer wegen einer schweren Krankheit verhindert war. An dieser Krankheit ist er dann leider am 11. Mai 2006 verstorben.

Mit dem verbliebenen Vorstand Rolf Korthaus hat der Aufsichtsratsvorsitzende Hans Gries beraten, wie die Nachfolge geregelt werden kann. Es war klar, dass nur eine Person mit „Stallgeruch“ infrage kommen konnte, um einen reibungslosen Übergang zu schaffen.

Viele Namen aus dem Mitgliederbestand wurden angedacht, aber auch wieder verworfen. Letztlich bat Rolf Korthaus, Hans Gries, in den Vorstand zu wechseln und den Vorsitz zu

übernehmen.

Das entsprach durchaus nicht seiner Ruhestandsplanung – aber nach einer Bedenkzeit und Gesprächen im Aufsichtsrat – hat er diesem Vorschlag zugestimmt und ist am 06. Juni 2006 gewählt worden. Zugleich wurde Klaus Noß zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Seine Stellvertreterin wurde Frau Hannelore Liedtke.

Für den im Vorjahr durch Wechsel in den Vorstand ausgeschiedenen Hans Gries wurde in der Mitgliederversammlung am 18. April 2007 Norbert Katzmarek (Volksbank Oberberg) gewählt.

Am 21. April 2008 beriet der Aufsichtsrat eine Neufassung der Genossenschaftssatzung aufgrund einer Änderung des Genossenschaftsrechts, die dann in der Mitgliederversammlung beschlossen wurde.

2008 stellte sich die Baugenossenschaft auf eine von der Gemeinde Engelskirchen veranstalteten „Seniorenmesse“ einem breiten Publikum vor.

In der Mitgliederversammlung am 28. Mai 2009 schied Rudolf Dahmen nach 38 Jahren aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat aus. Zum Nachfolger wurde Gemeindegamster Stefan Meisenberg gewählt.

In der Aufsichtsratssitzung am 28. April 2011 wurde der Vorstand wiedergewählt – allerdings mit versetzter Wahlzeit:

- Hans Gries bis 31. August 2015
- Rolf Korthaus bis 04. April 2016

Dadurch wurde erreicht, dass im Bedarfsfall immer ein Vorstandsmitglied verfügbar war.

Zur Mitgliederversammlung am 11. Mai 2013 schied Norbert Katzmarek aus dem Aufsichtsrat aus. Zum Nachfolger wurde Sebastian Seitz (ebenfalls Volksbank Oberberg) gewählt.

Zur Mitgliederversammlung am 11. Juni 2014 schied Frau Hannelore Liedtke aus dem Aufsichtsrat aus, weil sie wegen Fortzug die Genossenschaft verließ. Als Nachfolgerin wurde die Mieterin Carola Heiermann gewählt.

In der nächsten Mitgliederversammlung am 10. Juni 2015 schied dann auch Stefan Meisenberg aus dem Aufsichtsrat aus, nachdem er zum Bürgermeister der Gemeinde Marienheide gewählt worden war. Zu seinem Nachfolger wurde Architekt Frank Reuter gewählt.

Am 29. November 2015 verstarb Vorstandsmitglied Rolf Korthaus nach langer Krankheit.

Zu seinem Nachfolger wählte der Aufsichtsrat nach Mandatsverzicht am 03. Februar 2016 seinen bisherigen Vorsitzenden Klaus Noß. Zugleich wurde Frank Reuter zu seinem Nachfolger gewählt.

Die Mitgliederversammlung am 01. Juni 2016 wählte für den wegen beruflicher Versetzung ausscheidenden Sebastian Seitz die Kämmerin der Gemeinde Engelskirchen, Frau Melanie Baltes-Gerlach und für den 2015 ausgeschiedenen Klaus Noß wurde Heribert Wirtgen gewählt.

Zum 31. Dezember 2017 trat Hans Gries im Zuge einer Nachfolgeregelung als Vorstandsvorsitzender in Absprache mit dem Aufsichtsrat zurück. Dieser wählte am 01. Dezember 2017 den Bankkaufmann Werner Dittrich in den Vorstand und Klaus Noß rückte zum Vorsitzenden auf.

Die Wahlzeit von Aufsichtsrätin Frau Carola Heiermann lief 2017 aus; in der Mitgliederversammlung am 10. Mai 2017 erfolgte auf Ihren Wunsch wegen einer schweren Erkrankung keine Wiederwahl. Eine Ersatzwahl fand ebenfalls nicht statt, so dass es bei nur fünf Mitgliedern blieb. Am 23. August 2018 ist Frau Heiermann dann leider verstorben.

Um wieder auf sechs Mitglieder zu kommen, wurde auf Vorschlag von Frank Reuter Hans Gries wegen seiner langjährigen Genossenschaftserfahrung in der Mitgliederversammlung am 16. Mai 2018 wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Am 30. Dezember 2019 fand eine außerordentliche Mitgliederversammlung statt, um auf Empfehlung des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) eine Änderung der Genossenschaftssatzung zu beschließen, wonach kleine Genossenschaften wie wir, künftig beim Jahresabschluss keinen Lagebericht mehr erstellen müssen.

Bei der Mitgliederversammlung am 30.09.2020 wurde erneut eine Satzungsänderung beschlossen. Die neue Satzung wurde am 25.01.2021 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Am 28. Januar 2022 verstarb das langjährige Aufsichtsratsmitglied Helmut Neisemeier (1993 bis 2022). Für ihn wählte die Mitgliederversammlung am 22. Juni 2022 Karl-Werner Helmenstein.

Zum 75-jährigen Jubiläum verfügt die Baugenossenschaft über 156 eigene Wohnungen, 44 Garagen, 1 Gewerbeinheit, 1 Lager und 3 unbebaute Grundstücke.

In der Fremdverwaltung betreut sie 101 Mietwohnungen / Einfamilienhäuser, 34 Garagen, 13 Gewerbeinheiten und 8 Eigentumswohnungen.

Zur Bestandserweiterung wurde Anfang 2024 ein Mietshaus mit 4 Wohneinheiten und 3 Garagen in Engelskirchen-Loope gekauft.

Die Mitgliederanzahl betrug 224 (Stand: 31.12.2023) mit insgesamt 1.616 gezeichneten Anteilen.

Für die Nutzung einer Wohnung müssen 7 Anteile à 260,- € erworben werden.

Auch in den letzten 25 Jahren stand bei den eigenen Wohnungen in unserem Bestand die Instandsetzung und Modernisierung im Fokus.

Vor allem bei jahrzehntelanger Nutzung von teils noch Erstmietern wurden trotz zwischenzeitlicher Renovierung häufig aufwendige Grundsanierungen, insbesondere im technischen Bereich, notwendig.

Außerhalb der Häuser wurden in den letzten Jahren einige besonders aufwändige Maßnahmen durchgeführt. Zu nennen ist die Erneuerung der inneren Erschließung in der Siedlung Remerscheider Straße / Alte Landstraße mit Straßen und Parkplätzen; Dacheindeckungen und Außenanstriche der Häuser Pulvermühle 3 und 4 und Wallefelder Str. 22, 24 und 26.

Im Jubiläumsjahr sind unsere Gremien wie folgt besetzt:

Aufsichtsrat: Vorsitzender Frank Reuter, Melanie Baltés-Gerlach, Stephan Brovot, Hans Gries, Karl-Werner Helmenstein, Heribert Wirtgen

Vorstand: Vorsitzender Klaus Noß, Werner Dittrich

Geschäftsstelle: Sabine Mergardt (Leiterin), Friederike Hensel, Heide Zurhold

Den Gebäudebestand betreut Andreas Vogel. Die Außen- und Grünanlagen werden von einer Vertragsfirma betreut.

Allen, die in den zurückliegenden 75 Jahren in irgendeiner Funktion Verantwortung für die Genossenschaft getragen haben, sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Das jetzige Team möchte ich ermuntern, weiterhin erfolgreich zu wirken und allen Mitgliedern danke ich für die teilweise jahrzehntelange Treue.

Ründeroth, den 01. März 2024

Hans Gries

Mitglied des Aufsichtsrats

