

# Genossenschaftssiedlungen in Köln

Schlagwörter: [Genossenschaftssiedlung](#)

Fachsicht(en): Kulturlandschaftspflege



Naumannsiedlung in Köln-Riehl (2018)  
Fotograf/Urheber: Jürgen Gregori



Für die Kölner Stadtentwicklung spielte der genossenschaftliche Wohnungsbau eine bedeutende Rolle. Seine Hochphase erlebte er in der Zwischenkriegszeit. Außerhalb der gründerzeitlichen Stadtquartiere entstanden so ganze Stadtviertel neu, wie Mauenheim oder Bickendorf.

Der genossenschaftliche Siedlungsbau ist jedoch nur erklärbar vor dem Hintergrund des Ersten Weltkriegs.

Die Ausgangslage war wenig erfreulich: es herrschten Wohnungsnot, Mangelwirtschaft und die Reparationszahlungen an die Alliierten ließen allen Stadtvätern im damaligen Deutschen Reich wenig finanziellen Spielraum. Etwa zwischen 1918 und 1920 versuchte man - wenig erfolgreich - dem Wohnungsmangel mit dem Bau von Notunterkünften zu begegnen. Wirkliche Abhilfe versprach aber erst der genossenschaftliche Wohnungsbau in den vergleichsweise preisgünstigen städtischen Randlagen. Zwischen 1921 und 1924 ging man daher zunächst dazu über, genossenschaftliche Kleinwohnsiedlungen mit Eigenheimen nach dem Gartenstadtprinzip ([Nibelungensiedlung](#)) zu errichten. Ab 1925 wurde dann zusätzlich der Geschosswohnungsbau in der Form der Blockrandbebauung realisiert, idealtypisch verwirklicht in der Siedlung [Grüner Hof](#). Ziel des genossenschaftlichen Wohnungsbaus war und ist es, Geringverdienern die Möglichkeit für den Erwerb eines kleinen Eigenheims oder zumindestens die Garantie für sicheres, preisgünstiges und gleichzeitig qualitatives Wohnen in einem Mehrfamilienhaus ([Germaniasiedlung](#)) zu geben.

Das genossenschaftliche Prinzip funktionierte damals wie heute gleich: durch den Erwerb von Geschäftsanteilen beim Eintritt in die Genossenschaft werden Mieter zu „Miteigentümern“. Sie erhalten Wohnrecht auf Lebenszeit, bei Eigenheimen oft nach dem Erbbaurecht in Erbpacht. Auch die Genossenschaften als Bauherren haben die Baugrundstücke oftmals von der Stadt in Erbpacht übernommen.

Durch das genossenschaftliche Prinzip stieg die Bautätigkeit trotz der wirtschaftlich angespannten Lage an und die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannte sich allmählich.

Wie funktioniert die Erbpacht? Ein Grundstück wird dabei für meistens 99 Jahre verpachtet; man kann also ein Haus bauen, ohne das Grundstück zu erwerben, auf dem es stehen wird. Erbpacht ist bei hohen Grundstückspreisen meist günstiger als die Kredite, die beim Grundstückskauf anfallen würden. Monatlich zahlt der Erbpächter eine gewisse Summe an den Verpächter des Grundstücks, das sind meistens Kommunen, Stiftungen oder die Kirche. Nach Ablauf der 99 Jahre fällt das Grundstück an den Verpächter zurück, der dem Pächter eine Entschädigung für das darauf erbaute Haus zahlen muss.

(Martina Gelhar, LVR-Abteilung Kulturlandschaftspflege, 2019)

#### Literatur

**Hagspiel, Wilhelm (1993):** Die Wohnsiedlungen der 20er Jahre in Mauenheim. In: Irsfeld, Franz: Nippes gestern und heute. Eine Geschichte des Stadtbezirks und seiner Stadtteile Nippes, Bilderstöckchen, Mauenheim, Weidenoesch, Longerich, Niehl, Riehl, Köln.

**Heinen, Werner; Pfeffer, Anne-Marie (1988):** Köln: Siedlungen 1888-1938. (Stadtspuren - Denkmäler in Köln, Bd. 10,1.) Köln.

#### Genossenschaftssiedlungen in Köln

**Schlagwörter:** [Genossenschaftssiedlung](#)

**Fachsicht(en):** Kulturlandschaftspflege

#### Empfohlene Zitierweise

**Urheberrechtlicher Hinweis:** Der hier präsentierte Inhalt steht unter der freien Lizenz CC BY 4.0 (Namensnennung). Die angezeigten Medien unterliegen möglicherweise zusätzlichen urheberrechtlichen Bedingungen, die an diesen ausgewiesen sind.

**Empfohlene Zitierweise:** Martina Gelhar, 2019, „Genossenschaftssiedlungen in Köln“. In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/SWB-283510> (Abgerufen: 21. Februar 2026)

Copyright © LVR

