



„Niemand is alleen op de Welt“



100 Jahre BWB

Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft

Düsseldorf

1898 - 1998

„Niemand is alleen op de Welt“

100 Jahre BWB

Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft Düsseldorf

1898-1998

Leewe Naachbarn von de Linke Sitt!
Düsseldorf, em Juli 1985

Vorworte.....4

Dat met die Linke Sitt is nit politsch jeminnt. Äwwer ech meen die, die, wemmer erinkütt in et Huus, links wohne. Dat sinn, von unge aanjefange, Oystersek, Krämbbring, Bork und Knoche (natürlich och de Frau Schaumburg).

Äwwer weil dä Dokter Knoche dä Breef he schrivvt, wäht hä sech woll seiv domet nit meene.

Un doch: Hä will Üch zeesch jet verzälle, wat för ene prächtije Käääl hä seiv es. Paßt op:

Et jeht öm dä Speicher op de Linke Sitt. Aha, nu weßt Ihr, wat dat met de Linke Sitt bedüde soll. Do hätt dä Dokter Knoche vör Johre ens die Wäsche-dröht dänne Naachbarn jestiftet un se och selvs eejehändig opjetrocke un jespannt. Wat minnt Ihr, wat dat för en Arbiet wor!

Die Gründerjahre der BWB

1898-1918.....10

Äwwer, **mr moß jo jet donn för de Minscheet**, och wenn et wat koß.

,nes Dags koom hä op dä Speicher, und do woore die Dröht vöre an de Döhr erungerjetreode und erafjeresse. Wooren do doch Minsche von de „Rechte Sitt“, also von däm angere Speicher, do eröwerjekläädert un op die teure un joht aanjebrachte Wäschedröht jesprunge. Natürlich wor dat kinner jewäase.

Do hatt' ech dä Dreck. Un dä looch do noch bes jetz. Kinner von minne angere Jeschlechtsjenosse un Haushaltungsvorständ ist bei mech jekoomen un hätt jefrooch, ob mr dat doch in Ordnung bringe sollte un die so unordentlich do hängende Restdröht för uns Fraue, die jo de Wäsch, och von uns Männer, do ophänge, wedder neu optrecke. Äwwer dat wör jo Arbiet jewäase!

Do han ech de Wuut jekritt un ben nu, als drei Partee von de Linke Sitt nit do woore, op dä Speicher erop bei drissig Jrad em Schatte un han dat Züch in Ordnung jebraat. Wat kapott wor, han ech fottjedonn, neue Dröht opjetrocke un och noch e paar Haake aanjeschruuvt, för wemmer ens Kleeder uslüfte will. Jo, dat han ech all jedonn. Un de Droppe liefe mech de Stirn erav.

Jo, so schön, so joot. Äwwer: Skihött oder Wohnhuus?

Die schwierigen Jahre

1918-1945.....40

Äwwer et jövvt nix för ömmesöns im Lääve. Och dat nit. Doch ene alde Dokter der Medizin, dä neulich noch met jrooßem Tamtam in de Universität Mönster noo 50 Jahr sinne Titel verjoldet un neu opjeböösch kreije hätt, kann nit ömmesöns handwerkliche Arbiet maake, un dan noch för anger Lütt. Die mösse och jet för de Alljemeinheet donn.

Nä, Ihr brucht kinn Angst ze han, dat dat was koß. Em Jejedeel: Ihr könnt jet spaare.

Stellt Üch vör, do kütt mer – de Metbewohner oder och Besöök – en dat Huus erin un hätt et jeschafft, aan de unge links – jo, och links – stehende Stroßefahrzüch, wie Fahrräder, Schlitte un Kingerwaare are, jlöcklich un ohne dreckelig jewoode ze sinn, vorbeizekoomen, jeht mr de Treep erup. Wat süht mr do? Uusjetrocke Schoon, manche dreckelig un stinkig, stont do oft, un dat stunde- und daaglang, vör de Döhr op'm eeschte Stock.

Mr jeht wieder und denkt: „**So, dat häste jeschafft.**“ Weit jefehlt. Küste op de zweite Etasch, stont do wedder uusjetrockene Schoon, von Kinger un von Erwachsene.

Wat es dat för ene Aanbleck! Saaht, es denn doför dä Huusflur jemieht? Wat mr selv nit will, is joot för die anger Lütt!

Un denkt doch nit nur aan Üch. **Denkt doch och aan anger Lütt.** Ech meen, ech will kinn Extrawoosch jebroode han, äwwer e beßke sollt mr doch och daran denke, dat do Lütt no däm Dokter eropklömme, die sich ungersööke looße wolle oder en Sorg loßwäade wolle.

Avjesehen dovon, dat ech in enem Mehrfamilie-Huus jroß jewohde ben un von ming Mamm Schröpp jekritt hätt, wenn ech ming Schoon drusse vör de Wohnungsdöör, also im Trepphuus hätt stonn looße, dat also ja nit jewönnt ben, han ech mech oft schon jeschammt för minge Besooch, dat dä aan so Saache vorbeiloope moot, beß dä oove aanjlangt es. Bei Knoches steht nix - kloor!

Also, wat ech meen met däm „Nix ömmesöns“. Dott mech dä Jefalle un loßt nix em Huusflur stonn, wat nit unbedingt för kooz sinn muß. Von de Ordnung em Keller will ech jaar nix saare. Äwwer em Trepphuus – nä, dat is nit schön för angere Mitbewohner. Dat sin jo och noch Minscher, oder...?

Wat nu? Jetz sidder böß? Leewer nit. Denkt ens dröver noo un och daran, dat Ühr Kinger nur wat Joodes sinn un donn un liere solle. Äwwer dat es Üer Saach. **Niemand is aleen op de Welt.** Dat Dä Dokter für Üch doo es, wenn Ihr em brucht, wißt Ihr, äwwer denkt och, wenn Ihr em nit brucht, daran, dat dä he wönnt. Ich dank Üch.

Un dann: Op jooden Wäsch, die, wenn se trocke es, avjenomme wäade sollt. Ihr hat jetz noch mieh Platz als früher. Is dat wat?

Dr. med. Bernhard Knoche
Fritz-von-Wille-Straße 17

**Der Wiederaufbau
1945 - 1970..... 66**

**Auf dem
Weg in die Zukunft
1970 - 1998..... 94**

**Interview mit Stephan Grey,
Vorstand der BWB..... 120**

**Die BWB
in Zahlen, Daten, Fakten..... 126**

Literaturverzeichnis..... 135

**Impressum
Bildnachweis 136**

*Eine „Übersetzung“
dieses Briefes eines BWB-Mitglieds
ins Hochdeutsche
finden Sie auf Seite 134.*



Marlies Smeets
Oberbürgermeisterin der Stadt
Düsseldorf

Die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG hat im Jahre 1998 Grund zu stolzer Freude: Sie begeht ihr 100-jähriges Firmenjubiläum.

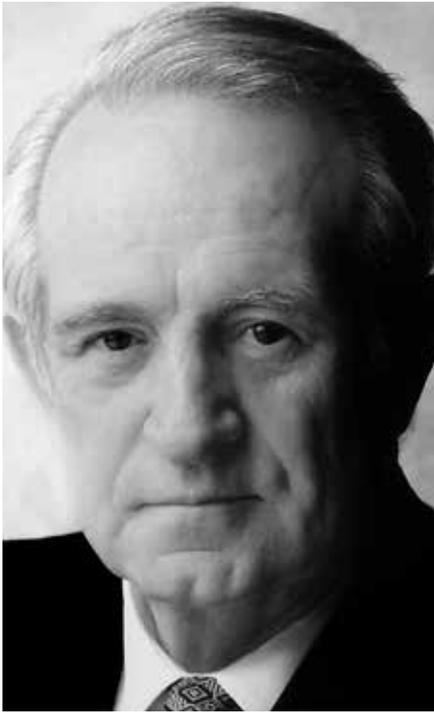
Ich freue mich, den Mitgliedern der Genossenschaft im Rahmen dieser Festschrift zu diesem besonderen Anlaß die herzlichen Grüße und Glückwünsche der Stadt Düsseldorf übermitteln zu dürfen.

100 Jahre stellen an sich schon einen bemerkenswerten Zeitabschnitt dar. Aber mehr noch als die eigentliche Anzahl der Jahre beeindruckt das, was die BWB in diesen 10 Jahrzehnten geleistet hat. Kurz vor der Jahrhundertwende aufgrund einer Initiative von Düsseldorfer Beamten, gewissermaßen als Selbsthilfeeinrichtung, gegründet, hat die Genossenschaft trotz schwerer Rückschläge als Folgen der beiden Weltkriege eine erfolgreiche Entwicklung genommen und kann heute zweifellos eine höchst positive Bilanz ziehen. Aus den damaligen kleinen Anfängen heraus ist in der Zwischenzeit ein leistungsfähiges Unternehmen mit rund 5.000 Mitgliedern und einem beachtlichen eigenen Wohnungsbestand entstanden. Für den über viele Jahre hinweg geleisteten wertvollen Beitrag zur Lösung der Wohnungsprobleme breiter Bevölkerungsschichten in Düsseldorf, bei dem neben dem Bau von Mietwohnungen in allen Nutzungsformen auch dem Eigen-

tumsgedanken durch die Erstellung entsprechender Wohnungen und Eigenheime Rechnung getragen wurde, gebührt der Genossenschaft aufrichtiger Dank und hohe Anerkennung.

Auch künftig will sich das Unternehmen im wohlverstandenen Interesse seiner Mitglieder ihrer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung widmen. Darüber hinaus sieht die BWB neue Aufgabebereiche in einer zeitgemäßen Umsetzung des Genossenschaftsgedankens und im innovativen Bauen unter Beachtung ökologischer Aspekte. Für die Realisierung dieser Pläne gelten der Genossenschaft meine besten Wünsche, auf daß ihr auch in Zukunft eine gesunde und erfolgreiche Weiterentwicklung beschieden sei. Ich hoffe dabei zuversichtlich auch auf eine Fortführung der bisherigen vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Stadt Düsseldorf. In diesem Sinne nochmals herzliche Glückwünsche zum 100-jährigen Jubiläum!

Marlies Smeets



Johannes Rau
Ministerpräsident des Landes
Nordrhein-Westfalen

Einhundert Jahre Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft – da gratuliere ich herzlich zum Jubiläum! Vor allem aber danke ich der Baugenossenschaft dafür, daß sie nie eines ihrer Hauptziele aus den Augen verloren hat: Daran mitzuwirken, daß breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum versorgt werden. Damit erfüllt die BWB einen besonderen sozialen und gesellschaftlichen Auftrag. Wohnungen sind ja mehr als nur ein Wirtschaftsgut, sie bieten Sicherheit und Geborgenheit, sie geben uns Freiraum, schützen unsere Privatsphäre.

Freilich: In Zeiten knapper Kassen, sei es der privaten oder der öffentlichen, sind Bauherren um so gefragter. Wir brauchen private Investoren ebenso wie gemeinnützig wirkende Gesellschaften, denn die Ziele und Ideen der Genossenschaften sind immer noch modern. Gemeinsame Anstrengung, gegenseitige Hilfe zur Selbsthilfe und das verantwortliche Handeln füreinander sind ja in der heutigen Zeit besonders notwendig, auch und gerade im Bereich des Wohnungsbaus.

Hier bewegt sich Einiges: Die Leistungen der Investoren, der Wohnungsbauunternehmen, der Bauwirtschaft, des Bundes, des Landes und der Kommunen haben seit Anfang der neunziger Jahre zu einer deutlichen Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen

geführt. Das Land allein hat seit 1990 Jahr für Jahr fast drei Milliarden Mark zum Bau von rund siebenundzwanzigtausend neuen Wohnungen im Durchschnitt bereitgestellt. Und wir wollen auch im nächsten Jahr trotz äußerst enger Spielräume einen erheblichen Beitrag zum Bau von preiswerten Wohnungen leisten.

Ich weiß, daß auch die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft hier weiter mitwirken will, und ich begrüße es sehr, daß sie in Zukunft ein stärkeres Augenmerk auf die zunehmenden ökologischen Herausforderungen richten will. Ökologisches Bauen und Wohnen läßt sich ja durchaus auch mit finanziellen Vorteilen für alle Seiten verbinden.

Ich wünsche der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft auch in den kommenden Jahrzehnten viel Erfolg und eine gute Zukunft.

Johannes Rau



Dr. Michael Vesper
Minister für Bauen und Wohnen des
Landes Nordrhein-Westfalen

Die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG, Düsseldorf, feiert am 15. Juni 1998 den 100. Jahrestag ihrer Gründung. Sie kann auf den Bau von rund 3.000 eigenen Wohnungen und von 500 Familienheimen und Eigentumswohnungen zurückblicken. Damit hat sie viele Menschen in unserem Land mit einer angemessenen Wohnung versorgt und den Wohnungsmarkt in Düsseldorf wesentlich entlastet. Als der für den Wohnungsbau zuständige Minister des Landes Nordrhein-Westfalen spreche ich der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG Dank und Anerkennung für ihre Leistungen aus.

Vor 100 Jahren litten einkommensschwache Kreise der Bevölkerung unter großer Wohnungsnot, ohne daß ihnen von Seiten des Staates geholfen wurde. Der damals herrschende wirtschaftliche Liberalismus überließ den Wohnungsmarkt dem freien Spiel der Kräfte. So war es ein Gebot der Stunde, daß Beamte der unteren und mittleren Dienststufen in Düsseldorf sich zu einer Wohnungsgenossenschaft zusammengeschlossen. Die erfolgreiche Entwicklung ihres Unternehmens ist ein Beispiel dafür, was gemeinschaftliche Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung der Betroffenen bewirken kann. Wie ihr stetiges Wachstum beweist, ruht

die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft sich nicht auf den Leistungen der Vergangenheit aus, sondern verfolgt weiter das Ziel, ihre Mitglieder mit guten und preisgünstigen Wohnungen zu versorgen. Dabei stellt sie sich den neuen Herausforderungen eines ökologischen, kostensparenden und doch qualitätvollen Wohnungsbaus.

In diesem Sinne wünsche ich der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG eine erfolgreiche Zukunft.

Dr. Michael Vesper



Jürgen Steinert
Präsident des
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen e.V., Köln

Mit diesem Grußwort gratuliere ich – stellvertretend für die große Familie der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland – der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG Düsseldorf zu ihrem 100-jährigen Jubiläum. Ein solches Ereignis ist für ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen nach wie vor etwas Besonderes. 100 Jahre Unternehmensgeschichte zeigen in der politischen und historischen Betrachtung die schmerzliche und schwierige Geschichte unseres Vaterlandes mit allen Höhen und Tiefen.

Die Jubilarin gehört zum Kreis der Unternehmen der Mitgliedsverbände des GdW, die nach der deutschen Einigung über 3.200 Wohnungsunternehmen repräsentieren mit rund 7 Millionen Wohnungen. In den fast 2.000 Genossenschaften in Ost und West sind über 3,2 Millionen Genossenschaftsmitglieder organisiert. Die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG Düsseldorf ist ein Teil dieser großen Familie und nicht nur das, sie ist ein Baustein des Fundamentes, auf dem die Organisation heute steht.

Die 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts waren in vielen Regionen Jahre des wirtschaftlichen Aufschwungs und der Industrialisierung. Oft blieben dabei viele Menschen, ihre Bedürfnisse, Probleme und Wünsche auf der Strecke: Ohne den Schutz von Sozialsystemen heutiger Prägung, mit wenigen Rechten am Arbeitsplatz, mit nur engen persönlichen Perspektiven und Wohnungsnot. Auch in Düsseldorf spürte man die industrielle Revolution, die viele Menschen in die Städte trieb und so große Zentren entstehen ließ. Dies führte unweigerlich zu einer Verknappung von Wohnraum.

Die Geschichte der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG Düsseldorf ist ein Teil der Geschichte der Baugenossenschaften schlechthin, und dies bedeutet neben der Erfüllung des wohnungswirtschaftlichen Förderzwecks auch ein wesentliches Stück soziale Gemeinschaft und Wohnkultur für die Mitglieder. Die Wohnungsbaugenossenschaften sind Kinder und Spiegelbild ihrer Zeit, aber sie sind auch ein Element auf dem langen Weg der Überwindung unsozialer Lebens- und Wohnverhältnisse und sie sind zugleich mit ihren kämpferischen Werten der Selbsthilfe und Selbstverwaltung Ausdruck für die Demokratisierungsprozesse in Wirtschaft und Gesellschaft.

Auch für Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG Düsseldorf mit ihren rund 5.000 Mitgliedern sind die damaligen genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung immer noch aktuell. Heute ist die Genossenschaft mit einem Bestand von fast 2.900 Wohnungen ein sehr erfolgreiches Wohnungsunternehmen in Düsseldorf. Neben dem Bau von Wohnungen in allen Nutzungsformen auf Mietbasis für Familien, kinderreiche, alleinerziehende Elternteile mit Kindern oder Wohnanlagen mit Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen wurden rund 500 Eigentumswohnungen in der Form von Ein- oder Mehrfamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen errichtet und an ihre zukünftigen Erwerber übergeben und trugen somit zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei.

Angesichts der tiefgreifenden Strukturveränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft und der deutschen Einigung gilt es, mit neuen Problemen fertig zu

werden und dabei die ursprünglichen Aufgaben des Unternehmens und seinen Bestand nicht aus den Augen zu verlieren. Erfreulicherweise wächst die Genossenschaft weiter und wird sich auch weiterhin im Wohnungsneubau betätigen. Besonderes Augenmerk legt die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG Düsseldorf auf die Modernisierung und die Instandhaltung ihres Grundbesitzes verbunden mit Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Wohnumfeldverbesserungen, die auch dem allgemeinen Stadtbild zugute kommen.

Genossenschaften sind keine altmodische Rechtsform des vergangenen Jahrhunderts. Sie stehen in der Wohnungswirtschaft für hochaktuelle Lösungen. Sie orientieren sich an den Möglichkeiten und Bedürfnissen der Menschen in unserer Gesellschaft, ohne spekulative Renditeerwartungen, sondern auf der Basis einer langfristig gesicherten Versorgung ihrer Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum und der attraktiven Gestaltung seines Umfeldes.

Ich übermittle der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG Düsseldorf zu ihrem 100-jährigen Bestehen im Namen des GdW die besten Glückwünsche und hoffe für die Jubilarin, ihre Mitglieder, den Aufsichtsrat und Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf ein weiterhin erfolgreiches Wirken im Sinne des Genossenschaftsgedankens, verbunden mit dem Dank für die beispielhaften und richtungsweisenden Leistungen.



Jürgen Steinert



RA Hans Pohl

Direktor des Verbandes
rheinischer und westfälischer
Wohnungsunternehmen e.V.,
Düsseldorf

Die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG besteht am 15. Juni 1998 100 Jahre. Für den Verband rheinischer und westfälischer Wohnungsunternehmen e.V., Düsseldorf, ist dieses Ereignis Anlaß, um im Namen seiner 474 Mitglieder herzlich zu gratulieren und der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG für die in den vergangenen 100 Jahren erbrachten Leistungen für die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft zu danken.

Wohnungsgenossenschaften sind zwar aus vielfältigen Wurzeln – so kamen die Gründungsmitglieder der BWB aus unteren und mittleren Ebenen der Düsseldorfer Beamtenschaft – entstanden, aber sie hatten alle das Ziel, die Wohnungsprobleme ihrer Mitglieder im Wege eigenverantwortlicher und solidarischer Selbsthilfe zu lösen. Die beginnende Industrialisierung Deutschlands Mitte des vorigen Jahrhunderts führte zu schnell wachsenden Städten. Städte wie Düsseldorf übten eine starke Anziehungskraft aus, und es erwuchs die dringende Notwendigkeit der Beschaffung von Wohnraum. So schritten Düsseldorfer Beamte zur genossenschaftlichen Selbsthilfe und gründeten am 15. Juni 1989 den „Beamten-Wohnungsverein“. Es entstand über Generationen hinweg spekulationsfreies Vermögen für die nächsten Generationen. Heute präsentiert sich die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG als ein moderner Anbieter vielfältiger wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen und bietet in mehr als 2.800 Wohnungen ihren Mitgliedern gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen.

Zukünftige genossenschaftliche Aufgaben und Betätigungsfelder finden in § 1 Genossenschaftsgesetz ihren Ausgangspunkt. Neben der Schaffung von

und innovativen Wohnraum umfaßt der Förderungsauftrag die zeitgemäße Modernisierung und Instandhaltung des Wohnraums sowie die attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes. Gesellschaftliche Entwicklungen – wie beispielsweise die Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung – müssen sorgfältig analysiert werden und in ihren Auswirkungen Eingang in die Bestandspolitik der Wohnungsgenossenschaften finden. Durch mitgliederorientierte Unternehmensstrategien im Sinne einer Dienstleistungsgenossenschaft können sich die Wohnungsgenossenschaften von ihren Wettbewerbern am Wohnungsmarkt unterscheiden. Der Förderungsauftrag sollte sich an einer dauerhaften und langfristigen Sicherung der Wohnungsversorgung der Mitglieder orientieren. Bei der Ermittlung der Interessen der Mitglieder bietet die demokratische Grundstruktur der Wohnungsgenossenschaften vielfältige Möglichkeiten und Vorteile.

Der in § 1 Genossenschaftsgesetz verankerte Grundsatz der Förderung der Mitglieder ist zeitlos; der Förderungsauftrag stellt sich auch nach 100 Jahren immer wieder neu. Bei der Bewältigung dieser und anderer zukünftiger Aufgaben wünschen wir dem Vorstand, dem Aufsichtsrat, den Mitarbeitern und allen ehrenamtlich Tätigen der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG den gleichen Erfolg wie in den vergangenen 100 Jahren.



Hans Pohl



„Mr moß jo jet do



Die Gründerjahre der BWB
1898-1918

nn för de Minschheet“

1898-1918

Am 21. April 1898 kommt es in Düsseldorf zu einer Versammlung von kleineren und mittleren Beamten mit dem Ziel, eine Selbsthilfeorganisation auf genossenschaftlicher Grundlage zur Schaffung von preiswerten Wohnungen zu gründen.

Zusammenkünfte, bei denen es um anderes ging als um feierabendliche und sonntägliche Geselligkeit, Hochzeits-, Jubiläums- oder Leichenschmaus, waren durchaus nichts Ungewöhnliches im „Zweibrücker Hof“. Ob große Politik, lokale Angelegenheiten oder alltägliche Probleme, über Vieles ist in diesem renommierten Gasthof, also mitten in der Düssel-

dorfer Altstadt, auf rheinische Art bei Altbier und anderem geredet, debattiert und gestritten worden. Und deshalb werden sich wohl nur wenige Einheimische und Touristen, die am Abend des 21. April 1898 hier vorbeikamen, über die vielköpfige Gesellschaft gewundert haben, die dem Eingang des Lokals, seit den Tagen Goethes von vielen Besuchern gelobt, zustrebte. Und mit Sicherheit hat keiner von ihnen daran gedacht, daß dieses Treffen Folgen haben könnte, die in den kommenden 100 Jahren und in die weitere Zukunft hinein das Gesicht Düsseldorfs an vielen Stellen prägen würden.

Drinnen sollte sich allerdings schnell zeigen, daß man anderes im Auge hatte als die Probe für ein Chorkonzert, die Gründung eines Schützenvereins oder die Verschönerung einer Parkanlage. Unterschwellige Erregung und entschlossener Ernst waren bei den Anwesenden zu spüren, die sich allesamt als ehrbare und in den Maßstäben der damaligen Zeit als vaterländisch eingestellte Bürger verstanden. Was die hier zusammengekommenen Beamten aus den mittleren und unteren Rängen, denn um solche handelte es sich, umtrieb, war allerdings nicht, wie bei anderen Gruppen und Schichten in der Gesellschaft, die Sorge ums nackte Überleben, um Arbeit und Brot. Vielmehr ging es um etwas, was auf der Liste des Lebensnotwendigen ebenfalls ganz oben rangiert: das Wohnen.

Daß dieses in den Jahren kurz vor der Jahrhundertwende viel zu teuer, für manche unbezahlbar geworden ist, daß die gerade bewilligte und nun

wirklich nicht üppige Gehaltsaufbesserung von Wuchermieten aufgefressen wird, bringt die Versammelten in Harnisch. Wie soll man da der Forderung des Dienstherrn, der das Domizil seiner Beamten möglichst nah an Behördensitz und Dienstschreibtisch, in teurer Zentrumslage also, gelegen sehen will, nachkommen? Und überhaupt: Kann es auf Dauer angehen, sich von skrupellosen Geschäftemachern und Profithaien in der Wohnungsbranche ausplündern zu lassen, die sich einen Teufel um die soziale Not der von ihnen Ausgebeuteten scheren? Ist es mit der Würde der Beamtenschaft als einer staats- und gesellschaftstragenden Institution vereinbar, sich ohne Widerstand unters schnöde Joch des Mietdiktats zu beugen?

So und ähnlich grollt es an jenem April-Abend im „Zweibrücker Hof“. Und in einem gedruckten Aufruf ist später zu lesen, welche Antwort die Versammlung auf die angeprangerten Mißstände zu geben gedenkt: Eine Selbsthilfeorganisation soll gegründet werden, eine eigene Wohnungsbaugenossenschaft, der „Beamten-Wohnungsverein“. Seine Ziele heißen allerdings kein rosiges Wolkenkuckucksheim. Sie entsprechen vielmehr ganz dem sachlichen Naturell der aufs Praktische und Machbare gerichteten Gründerväter: „Jedenfalls kann man davon unter allen Umständen überzeugt sein, daß dem Beamten, in erster Linie dem Genossen, sobald sich die Baugenossenschaft aus kleinen Anfängen zu einem immer größeren Institut auswächst, in Bezug auf ihre Wohnungsverhältnisse unausbleibliche Vortheile durch konstant

bleibende billigere Miethen, dauernde Beibehaltung derselben Wohnung, dadurch erreichte Möglichkeit der Einrichtung der Wohnung nach eigener Annehmlichkeit und ferner erzielte Ersparung oft hoher Umzugskosten entstehen werden.“ Zugkräftiger als diese kanzleimäßig verklausulierte Umschreibung der Vereinsziele wirkt das Motto, unter dem für den 7. Juni 1898 zur Gründungsversammlung aufgerufen wird: „Einigkeit macht stark!“

Was den Beamten der „schönen Düsseldorf“ vorschwebte, Häuser und Wohnungen in unternehmerischer Eigenregie zu bauen, zu bewirtschaften und an Kolleginnen und Kollegen zu vermieten, war damals keineswegs ganz neu. Und gerade dies machten sich die Initiatoren des „Beamten-Wohnungsvereins“ zunutze: Sie konnten nämlich auf andernorts bereits erreichte Erfolge hinweisen und so die verständliche Sorge um den Bestand und die Verzinsung der sauer verdienten Spargroschen dämpfen. Auch reicht der Gedanke an eine Baugenossenschaft an sich weit ins 19. Jahrhundert zurück. Er war hier eng mit genossenschaftlichen Ideen und Konzepten verbunden, die ihrerseits eine Reaktion auf die einschneidenden sozialen Veränderungen im Zuge der industriellen Revolution darstellten. So gesehen ist die Gründung des „Beamten-Wohnungsvereins“, mit der um 1900 die Geschichte der „Beamten-Wohnungsbaugenossenschaft“ beginnt, einerseits das Ergebnis einer örtlichen, von den Betroffenen als zu hart empfundenen Mietpreissteigerung in Düsseldorf. Andererseits stellt sie aber auch einen Mosaikstein in jenem übergreifenden

1898-1918

Die katastrophale Wohnungsmisere als Folge von Industrialisierung und Verstädterung führt gegen Ende des 19. Jahrhunderts zu einer breiten Genossenschaftsbewegung.



Die Initialen des Beamten-Wohnungsvereins über dem Eingang am Haus Brend'amour-Straße

*‘Zweibrücker Hof’
Stahlschnitt
von Ernst Theodor Mahler*

und dramatischen Prozeß dar, aus dem schließlich die moderne Welt mit all ihren Licht- und Schattenseiten hervorgegangen ist.

Wer im Deutschen Reich Bismarcks und Wilhelms II. von „Genossenschaften“ sprach, dachte dabei kaum an die Germanen oder das Mittelalter. Dabei waren doch gerade hier in Gestalt von „Sippe“, „Stamm“, sozialem oder beruflichem „Stand“ die Ursprünge und Vorformen späterer genossenschaftlicher Organisationen zu suchen. Vielmehr standen ihm eine ganze Fülle von Einrichtungen und Instituten vor Augen, die halfen, zu günstigen Bedingungen Waren und Dienstleistungen zu beziehen, Produkte abzusetzen, Beschäftigung zu finden oder Kredite zu beschaffen. Die Namen herausragender Vorkämpfer der Genossenschaftsbewegung mochten anklingen: Hermann Schulze-Delitzsch, der 1849 in Delitzsch die ersten Rohstoffassoziationen der Tischler und Schumacher gründete und nachdrücklich das Prinzip der Selbsthilfe anstelle von Staatshilfe verfocht. Friedrich Wilhelm Raiffeisen,

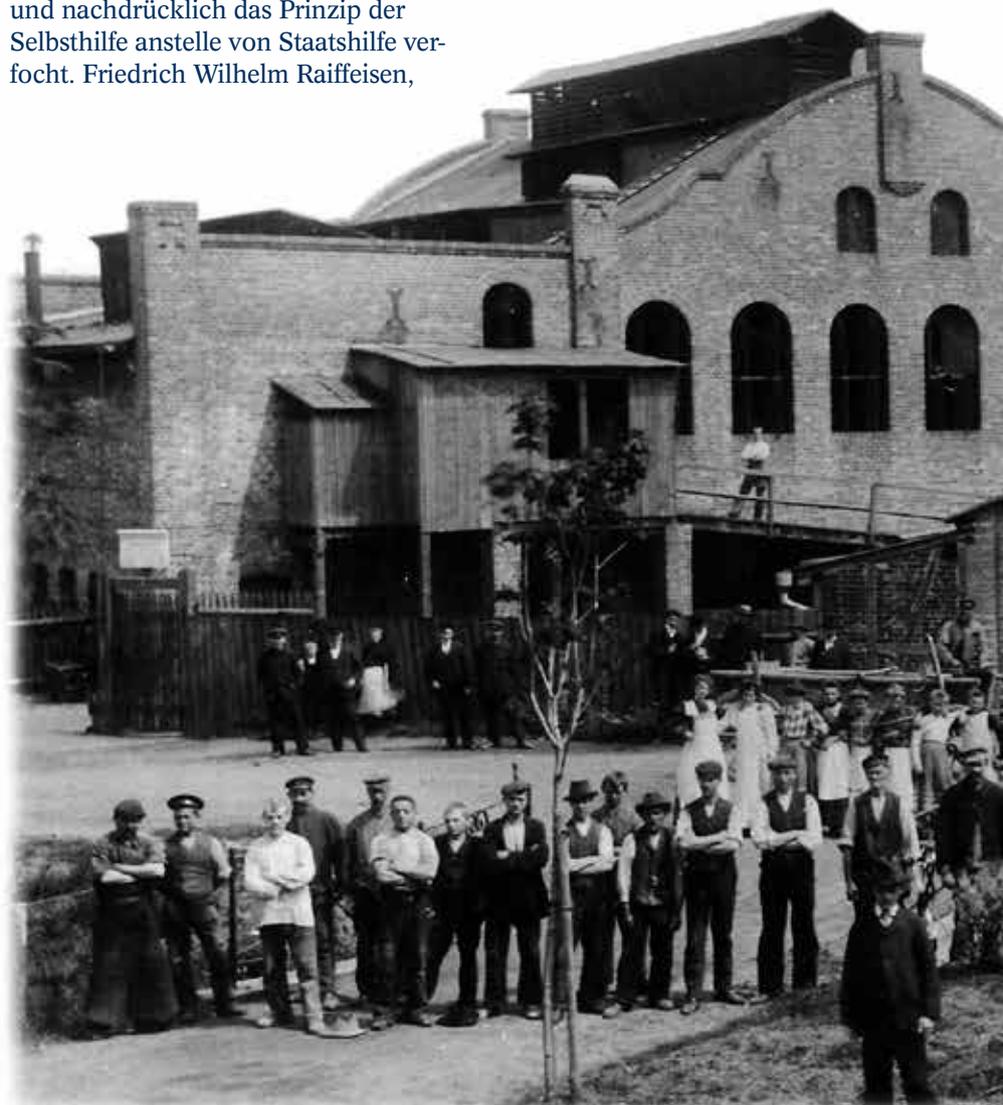
der in den Jahren 1847-54 im Westerwald die ersten Formen landwirtschaftlicher Genossenschaften auf den Weg brachte. Wilhelm Haas, der in den achtziger Jahren die Kreditgenossenschaften aus ihrer Zersplitterung herausführte und 1895 die „Preussische Central-Genossenschafts-Kasse“ als staatliche Bank errichtete. Und nicht zuletzt stieß man auf die Genossenschaften im Gesetzbuch. Dieses erkannte sie zunächst 1867 (in Preußen) als eigenständige Unternehmungsform an und schuf 1889 einen Genossenschaftstyp mit beschränkter Mitgliederhaftung – eine wichtige Neuerung, von der vor allem die Wohnungsbaugenossenschaften profitieren sollten.

Der bei allen Wechselfällen große Erfolg des Genossenschaftswesens in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts hatte vor allem einen Grund: Die Genossenschaften sind entstanden zur Bekämpfung der wirtschaftlichen



*Die Wohnungen Heyestraße/
Am Holzkamp wurden besonders
für die Mitarbeiter der nahen
Glashütte in Gerresheim errichtet.*

*Rechts: Vorm. Gerresheimer Glashütte
Ferdinand Heye AG.
Die Aufnahme wurde wahrscheinlich
von einem Werksfotographen
angefertigt und zeigt eine Teilansicht
des Hauptwerkes.*



Not der ländlichen Bevölkerung, der Gewerbetreibenden und Arbeiter, hervorgerufen durch die nach und nach in alle Lebensbereiche vordringende industrielle Revolution. Ausgehend von England gelangte diese mit einiger Verzögerung unaufhaltsam auch nach Deutschland. Sie veränderte hier, ebenso wie im übrigen Europa, das Gesicht ganzer Landschaftsstriche und beschwor soziale Spannungen und eine Massenarmut ungeahnten Ausmaßes herauf. Ungeschminkter, von keinerlei Sozialgesetzgebung und nur selten von sozialer Verantwortung gezügelter Kapitalismus bestimmte dabei zunächst das Bild.

Wie Magnete leiteten die neuen Fabriken und Fertigungsanlagen ganze Bevölkerungsströme vom Land in die aus allen traditionellen Nähten platzenden Städte. Und hier, wo es bald keinen Platz zum Leben mehr gab, warteten auf die Ankommenden, von Ausnahmen abgesehen, nicht Glück und Wohlstand, sondern Ausbeutung, Hunger, Krankheiten, alltägliche Not. Kinderarbeit, Niedriglöhne, Wohnungsnot und hohe Sterblichkeit

bildeten die Kehrseite eines ungeahnten wissenschaftlich-technischen Fortschritts, der Europa mit Gaslaternen zu erleuchten und die Entfernungen mit Eisenbahnen und Dampfschiffen zu verkürzen begann.

„Menschen wohnen, brauchen eine Behausung.“ Dieses existenzielle Grundbedürfnis ist in jenen Jahren selbst zum Gegenstand kapitalistischer Spekulation, der Wohnraum zur profitträchtigen Handelsware in den Händen Weniger geworden. Neue Stadtteile mit großen Mietskasernen entstanden, die der rapide anwachsenden Bevölkerung zu horrenden Kosten zwar Bleibe und Schlafstätte, nicht aber Heim und Heimat zu bieten vermochten. Und für viele blieb selbst dieses unerschwinglich. Die Anregung, auf die Wohnungsnot mit bau-genossenschaftlichen Initiativen zu antworten, stammte aus England, dem damals in der Entwicklung am meisten fortgeschrittenen Land. Nicht mit kapitalistischen, also gewinnorientierten Mitteln sollte auf den Wohnungsmangel, der zu einem wesentlichen Moment der „sozialen Frage“ wurde,

Die Masse der Düsseldorfer lebte zur Miete. [...] Die Mietpreise waren je nach Stadtteil verschieden. Am billigsten, für jährlich etwa 100 Mark, wohnte man in der Altstadt und im äußersten Südosten. Die Altstadt wies Tendenzen zur Verslumung auf. Ein wenig teurer waren Oberbilk und Lierenfeld; Wohnungen zwischen 100 und 200 Mark jährlich wurden häufig im Nordosten, auch in Teilen der Altstadt und im Süden angeboten; Wohnungen für 200 bis 500 Mark verteilten sich über das gesamte Stadtgebiet. Zur Preisklasse 500 bis 1.000 Mark gehörte vor allem die Mittelstadt, das Hofgartenviertel und der innere Südosten. Im Zooviertel konnte man für 1.000 bis 1.500 Mark jährlich residieren. In den besten Wohnlagen des Hofgartenviertels, z.B. der Jacobi- oder der Jägerhofstraße, wurden allerdings kaum Wohnungen angeboten, denn dort lebten die Hauseigentümer selbst.

Hüttenberger, S. 136

Lebensmittelpreise um 1900

1902 bis 1904 kostete ein Pfund Süßrahmbutter 1,25 Mark, Tafelbutter 72 Pfennig, Naturbutter 67 Pfennig, ein Pfund Blumenhonig 47 Pfennig, ein Pfund Zuckerhonig 35 Pfennig, ein Pfund Zucker 1,20 Mark, ein Ei sechs Pfennig und ein Harzer Käse fünf Pfennig. [...] Ein Mittagessen in einer einfachen Wirtschaft an der Bilker Allee war für 50-70 Pfennig zu haben, ein Abendessen für 40-60 Pfennig. Der Preis für ein Glas Bier dazu betrug 10 Pfennig.

Hüttenberger, S. 149



Kleinen Beamten der staatlichen und städtischen Behörden ging es ein wenig besser als den Facharbeitern. Steuer- und Eisenbahnsekretäre bezogen ein Jahresgehalt von 1.800 bis 4.200 Mark; Bürosekretäre von 1.500 bis 2.700 Mark. [Das Gehalt des Oberbürgermeisters lag im Vergleich dazu bei 20.000 Mark im Jahr, das eines Beigeordneten bei rund 6.500 Mark] Hinzu kamen normalerweise Wohnungsgeld und Zuschläge. Der Staat anerkannte damit, daß Düsseldorf eine teure Stadt war. Er löste aber auch Streit und ständige innerbehördliche Konflikte um die Aufbesserung der Wohngelder [...] aus.

Hüttenberger, S. 147

reagiert werden, sondern mit einer wirtschaftlichen Organisationsform, die auf dem Gedanken von Selbsthilfe und Eigenverantwortung beruhte.

In Deutschland würde es bis etwa 1900 dauern, bis man landauf landab nicht weniger als 400 eingetragene Baugenossenschaften zählte (1918 waren es gar 1.500). Die Anfänge waren beschwerlich, meist kurzlebig und ohne wirklich durchschlagenden Erfolg. Führend bei dieser Entwicklung waren dabei zunächst Berlin und Hamburg als die beiden mit Abstand modernsten Metropolen auf deutschem Boden. So entstand, beflügelt durch Veröffentlichungen von Victor Aimé Huber und Julius Faucher, in der preußischen Hauptstadt im Revolutionsjahr 1848 eine „Gemeinnützige Baugesellschaft“. Diese setzte sich als Aktiengesellschaft zwar „die Verwandlung eigentumloser Arbeiter in arbeitende Eigentümer“ zum Ziel, kam in den folgenden Jahren aber nicht so recht auf die Beine. Erfolgreicher agierte da schon eine 1862 in Hamburg gegründete „Häuserbau-Genossenschaft“, die als erste Wohnungsbaugenossenschaft in Deutschland gilt. Sie brachte es immerhin fertig, jedem der 48 Mitglieder sein Haus zu bauen.

Jedenfalls schien sich die Entwicklung allmählich zu beschleunigen: So erkannte das Genossenschaftsgesetz von 1868 „Vereine zur Herstellung von Wohnungen für ihre Mitglieder“ ausdrücklich als eingetragene Genossenschaften an. Es schuf damit den rechtlichen Rahmen, innerhalb dessen die Zahl der Neugründungen bis 1874 auf immerhin 52 anstieg. Doch auch Baugenossenschaften unterliegen, trotz ihrer sozialen Verpflichtung, dem damals noch höchst undurchsichtigen Auf und Ab der Konjunktur. Als diese nach dem Wiener Börsenkrach von 1873 katastrophal einbrach, verdunkelten düstere Wolken den scheinbar unaufhaltsamen Aufstieg dieser Unternehmensform. Angesichts ausbleibender Mieteinnahmen und steigender Preise erwies sich für viele Mitglieder vor allem die uneingeschränkte Haftungspflicht für das Ganze als bedrohliches Risiko. Damit stand ja nicht nur die eigene Einlage, sondern unter Umständen sogar die gesamte Existenz auf dem Spiel.

Erst mit dem Genossenschaftsgesetz von 1889 kehrte sich die in den 70er Jahren begonnene Talfahrt der Baugenossenschaften um. Neben der beschränkten Haftpflicht der Mitglieder wurden hier auch die demokratische

*Hilfsschule an der Bismarckstraße;
Lehrerkollegium bei einem Ausflug:
Hermann Horrix, Wilhelm Halfmann,
Wilhelm Inhoven, Herr Reinke,
Fräulein Fleischhauer, Fräulein Jakob.
(Die genaue Reihenfolge ist leider nicht
bekannt.)*



Wahl der Vertretungsorgane und andere Aspekte baugenossenschaftlicher Tätigkeit geregelt. Flankierende Gesetzesmaßnahmen erweiterten den finanziellen Handlungsspielraum der Baugenossenschaften und halfen, auch für breitere Schichten ein attraktives unternehmerisches Konzept zu verwirklichen: „Miethausbau mit unkündbaren Wohnungen in Gemeineigentum der Genossenschaftsmitglieder und Schaffung von Spareinrichtungen.“

Schon bald allerdings sollte sich zeigen, daß dieses Ziel im Grundsatz keineswegs von allen Baugenossenschaften geteilt wurde. Entlang der Frage, ob die errichteten Wohnungen privatisiert werden könnten oder auf Dauer Gemeinschaftseigentum bleiben müßten, kam es zu einem heftigen Streit. Dieser führte schließlich zur Spaltung der Baugenossenschaftsbewegung. Dabei vertraten die Befürworter von Baugenossenschaften, die auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums standen, die Ansicht, daß genossenschaftliches Leben und Handeln für den einzelnen mehr sein müsse als bloß kostengünstiger Wohnungs- oder Hauserwerb. Dieses Anliegen sollte auch die Geschichte der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ in Düsseldorf von Beginn an begleiten.

Anfänglich kümmerten sich die Baugenossenschaften vor allem um die Wohnungsnot der Arbeiterschaft, die als gesellschaftliche Klasse in den großen Städten und Industriestandorten erst allmählich in der Entstehung begriffen war. Es ist jedoch kein Zufall, daß sich auch eine andere soziale Gruppe von ihnen besonders angezogen fühlte: die Beamten. Und dies gleich aus mehreren Gründen: So verfügten die Angehörigen dieses Berufsstandes über ein gesichertes Einkommen, das langfristige finanzielle Verpflichtungen überhaupt erst möglich machte. Auch kam das Wohnen zur Miete der Lebensweise des Beamten entgegen, der mit Versetzung

und kurzfristigem Ortswechsel zu rechnen hatte. Auf der anderen Seite mußte auch sein Arbeitgeber, ob Staat oder Kommunen, daran Interesse haben, das Wohnungsangebot auf diesem Sektor zu fördern. Dienstwohnungen gab es zu wenige. Sie waren teuer und natürlich nur den höheren Rängen, Behördenvorstehern, obersten Richtern oder Rektoren, vorbehalten. Der überwiegende Teil der Beamenschaft dagegen sah sich dem freien Kräftespiel auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt. Und dies mit einem Gehalt, das noch bis weit ins 20. Jahrhundert hinein deutlich hinter den Einkommen aus vergleichbaren Tätigkeiten in der Privatwirtschaft herhinkte.

Vor diesem Hintergrund begrüßte der preußische Innenminister 1890 ganz ausdrücklich die Gründung der ersten von Beamten getragenen Baugenossenschaft und erklärte sie zum nachahmenswerten Beispiel für das gesamte deutsche Reich: der ein Jahr zuvor geschaffene „Beamten-Wohnungs-Verein zu Cassel eGmbH“. Und es wirkt wie ein Nachklang dieser ministeriellen Empfehlung, wenn einige Jahre später auch der Gründungsauftrag des Düsseldorfer „Beamten-Wohnungsvereins“ dem Kasseler Modell „ein gewiß schönes Bild der Entwicklung und ein noch schöneres Bewußtsein aus eigener Kraft geleisteter wirksamer Selbsthilfe“ bescheinigte. Tatsächlich hat man, sobald es in der Folgezeit um das Vorhaben einer Baugenossenschaft von und für Beamte ging, 1908 wird es 150 davon geben, zunächst nach Kassel geblickt, um sich von dort konkrete Anregungen und praktische Ratschläge zu verschaffen. Vor allem für die Düsseldorfer mußte ein derartiger Erfahrungsaustausch von Interesse sein. Es gab nämlich manche Gemeinsamkeit zwischen dem hessischen Behörden- und Verwaltungssitz und der rheinischen Beamtenstadt, die sich damals gerade anschickte, endgültig zur modernen Industrie- und Verwaltungsmetropole zu werden.

Die Wohnungsfrage bewegt hier die Gemüter z.Zt. stärker, als Mancher zu glauben scheint. Den directen Anlaß zu dieser, jedenfalls sehr gerechtfertigten Bewegung haben die in diesen Tagen erfolgten, unerhörten Miethsteigerungen gegeben – oder darf man es vielleicht nicht als unerhört bezeichnen, wenn Miethen für Staatsbeamte von 600 auf 800 Mk., also um 33 1/3 Procent gesteigert sind? Bei wem ist nun die Miethschraube am stärksten angezogen? Man ziehe Erkundigungen unter den Miethern ein, vergleiche die einzelnen Steigerungen, und man wird finden, daß die Antwort zweifellos lauten muß: Bei den Staats- und Reichsbeamten. Den Grund zu diesen Maßnahmen kennen wir Beamten zur Genüge, man geht nicht fehl, wenn man ihn mit der erfolgten Gehaltsaufbesserung in nahe Beziehungen bringt. Wer wird es deshalb den Beamten verargen, wenn sie in die Bewegung thatkräftig eingreifen! Wenn sie hierbei an die Oeffentlichkeit treten, ist das einfach ihr gutes Recht, das jeder andere Staatsbürger auch hat und im Nothfall anwendet.

Düsseldorfer General-Anzeiger Nr. 71,
13. März 1898, Leserbrief

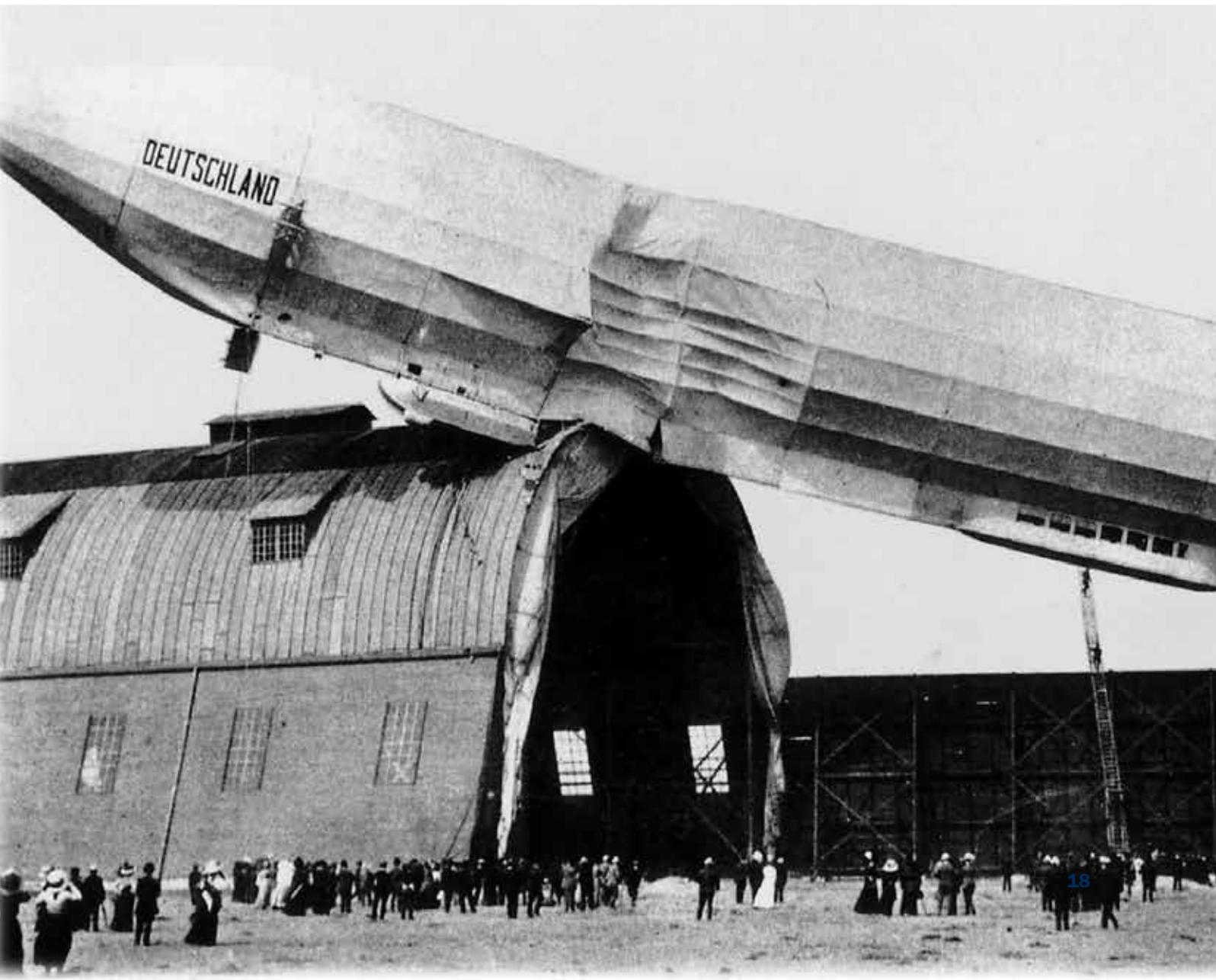
1898-1918

Gründerzeitlicher Fortschrittsoptimismus, nationale Hochstimmung und ein scheinbar unerschütterliches Sicherheitsgefühl prägen das Klima der Epoche.

Vorbereitung und Gründung des „Beamten-Wohnungsvereins“ liegen in einer Epoche, die man häufig verklärend als „gute, alte Zeit“ bezeichnet. Mit diesem Etikett wird ihr allerdings fälschlicherweise eine so niemals vorhanden gewesene Beschaulichkeit, Ruhe und Sicherheit untergeschoben. Andere dagegen vergleichen (wie die amerikanische Historikerin Barbara Tuchman) diese „Welt von gestern“ vor dem 1. Weltkrieg mit einem „stolzen Turm“, von dem nur Wenige ahnen, daß seine Fundamente bedrohlich brüchig zu werden beginnen. Zwar wetterleuchtet es immer wieder auf dem Balkan, der ein gefährlicher Unruheherd im Spannungsfeld nationalistischer Auseinandersetzungen bleibt. Doch kann niemand voraussehen, daß dort einst

jene Schüsse auf den österreichischen Thronfolger fallen werden, deren Echo bis in die europäischen Hauptstädte zu hören sein und auf dem ganzen Kontinent Ordnung und Frieden unterminieren sollte.

Scheinbar festgegründet und unerschütterlich behauptet das 1870/71 im Krieg gegen Frankreich „mit Blut und Eisen“ geschmiedete deutsche Kaiserreich seinen Platz im Konzert der Großmächte. Die gigantische Reparationssumme, die es dem besiegten Gegner abverlangte, hat auf die einheimische Wirtschaft wie ein Adrenalinstoß gewirkt. Dieser läßt an der Ruhr die Schloten rauchen und an der Elbe die Schiffe vom Stapel laufen. Der Zeitgeist äußert sich mit selbstgefälligen opernhafem Pomp und in vater-



Wunderbar sitzt es sich an schönen Sommertagen an den Ufern des Rheins. Erholung sucht der Großstädter an schönen Abenden vielfach in öffentlichen Gärten. Leider wird aber der Genuß und die Erholung oft genug verkümmert durch den umherfliegenden Ruß vorüberfahrender Dampfer oder Lokomotiven oder durch solchen aus benachbarten Fabrik- oder Küchenschornsteinen.

Leitfaden für die Ruß- und Rauchfrage, 1917,

in: Reise in die Kaiserzeit, S. 67



und damit ein wichtiger Mann in der Verwaltung. Und die Tätigkeit eines „Stadrentmeisters“ dürfte nach heutigen Maßstäben ungefähr dem Aufgabenbereich eines Finanzdirektors entsprochen haben.

Die solchen Leuten vorgesetzten Beigeordneten mußten damals unbedingt Akademiker mit der Befähigung zum Richteramt sein. Ohne die sachliche und praktische Erfahrung ihrer Mitarbeiter aus den mittleren Rängen wären sie kaum mit ihrer Aufgabe fertig geworden. Andere Gründungsmitglieder gehörten als Verwaltungsassistenten der preußischen Provinzialverwaltung an oder waren als Rechnungsrevisoren, Eisenbahnassistenten, Gerichtsssekretäre und Oberlandmesser tätig. Manche Titel sind, wie der „Societätstechniker“, inzwischen verschwunden. Ingesamt spiegeln sich in ihnen die feinsinnig und vielleicht auch ein wenig pedantisch ausgeklügelten Zuständigkeiten und Hierarchien innerhalb der öffentlichen Verwaltung um die Jahrhundertwende. In den für heutige Ohren so gewichtig daher kommenden Amtsbezeichnungen drückt sich jedoch auch ein berufliches Selbstverständnis aus, das in der „Beamtenehre“, also in der Verantwortung für Allgemeinheit und -wohl, eine große moralische Aufgabe und Verpflichtung erblickte.

Von Staatsinteresse und Volkswohl ist daher auch vor und während der Gründung des „Beamten-Wohnungsvereins“ in Düsseldorf vielfach die Rede gewesen. Dabei zeigte sich, daß keineswegs alle Beamte in einer eigenen Baugenossenschaft auch die richtige Antwort auf ihre Wohnungsprobleme erblickten. Warum, so fragte ein seit einem Vierteljahrhundert in der Stadt ansässiger Beamter, seien es immer wieder die öffentlichen Beamten, „welche mit ihren Wünschen an der Oberfläche treiben. Der Beamtenstand ist doch kein exklusiver Stand, der lediglich deshalb, weil er sein Gehalt aus öffentlichen Kassen bezieht, eine besondere privilegierte Stellung

beanspruchen kann.“ (General-Anzeiger, 11. März 1898). Darüber hinaus sei es doch wohl kaum wünschenswert, mit den Tag für Tag ertragenen lieben Kollegen auch noch unter einem Dach zu wohnen. Und überhaupt, diese Beamten: „An der Steuerlast kommen sie gnädig vorbei, ihre Waaren suchen sie durch Consumvereine möglichst billig zu beschaffen, im Theater und Circus genießen sie Ermäßigungen und nun soll noch dem Hausbesitzerstand für öffentliche Rechnung zu Gunsten der Beamten Konkurrenz gemacht werden. Ist das nicht etwas viel verlangt?“

Selbstverständlich blieb solche Polemik, aus den eigenen Reihen sicherlich eine Ausnahme, nicht unwidersprochen. Man verwies auf die guten Erfahrungen, welche andernorts mit gemeinnützigen Baugesellschaften gemacht worden seien. Darüber hinaus sprach man von der Notwendigkeit, ein wirksames Gegengewicht zur privaten Bauspekulation zu schaffen. Und nicht zuletzt wurde das Recht eines jeden Staatsbürgers unterstrichen, mit seinen Belangen an die Öffentlichkeit zu treten. Schwerer als die pauschalen Vorurteile gegenüber der Beamtschaft wogen dagegen Bedenken in einem anderen Zeitungsartikel, der in jenen Tagen für ausgiebigen Zündstoff sorgte. Unter der Überschrift „Die Gründung einer Beamten-Baugenossenschaft in Düsseldorf“ setzte sich der „General-Anzeiger“ am 14. April 1898, also wenige Wochen vor der konstituierenden Versammlung, ausführlich mit den Chancen und Risiken einer solchen Unternehmung auseinander. Dabei vermied er allerdings, sich eindeutig für oder gegen das Projekt auszusprechen.

Drei Voraussetzungen waren demnach für die gedeihliche Entwicklung einer Beamtenbaugenossenschaft zu erfüllen: 1. Die Beschaffung der erforderlichen Betriebsmittel durch die Mitglieder, 2. Der solidarische Zusammenhalt der Genossenschaftler, 3. Ein funktionierender Verwaltungsapparat.

Schließlich sollte es, so die damaligen Schätzungen, in absehbarer Zukunft um nicht weniger als 800 Wohnungen und ein Kapital von 8 Millionen Mark gehen. Und auf allen diesen Feldern, so rechnete es wenigstens der Verfasser des Artikels den künftigen Genossen vor, sei für blauäugigen Optimismus kein Anlaß: Wie sollten denn gerade Beamte der unteren und mittleren Ebene mit ihren mäßigen Einkommen dazu imstande sein, das erforderliche Betriebskapital aufzubringen? Wie sieht es mit den zur Deckung der Finanzierungslücke notwendigen Darlehen und den dazugehörenden Kreditgebern in Gestalt von Stadt, Provinz oder Reich aus? Ist nicht die Beamtenschaft selbst in zu viele kleine Interessengruppen gespalten, als daß es je gelingen könnte, alle unter das Dach einer Baugenossenschaft zu bekommen? Darf von jenen Beamten, die nicht dauerhaft an Düsseldorf gebunden sind und ständig mit kurzfristiger Versetzung zu rech-

nen haben, dasselbe Engagement erwartet werden wie von den übrigen? Und ist nicht damit zu rechnen, daß ein zu großer Teil der Mieteinnahmen durch die Verwaltungskosten wieder aufgefressen wird? Fragen, die mit gesunder Skepsis den Weg der künftigen Wohnungsbaugenossenschaft für Beamte begleiten werden – ein Weg, der nach Meinung ihrer Mitglieder aber auch mit Gelassenheit und Augenmaß beschränkt werden sollte: „Kleiner Anfang, allmähliche Entwicklung und möglichste Ausdehnung.“

Allerdings waren, den erhaltenen Unterlagen zufolge, die Gründungsversammlungen des „Beamten-Wohnungsvereins“ weniger von Ruhe und Gelassenheit geprägt. Zum ersten Treffen kamen bereits 125 Personen, zu den beiden folgenden jeweils 237

Man läßt Riesenstädte sich weiter und weiter ansammeln, Häusermeere, Steinfluten, Ameisenhaufen von Millionen, wo Menschen wie Vögel in Käfigen nebeneinander, übereinander sitzen, wo hunderttausend Kinder keine anderen Spielplätze haben als Straßen und Promenaden, wo der einzelne nichts ist, ein verlorenes Sandkorn, Spreu im Winde, wo unter einer glänzenden Oberschicht eine dichte schwarze Menschenmasse lagert, die immer nur gezogen und geschoben wird. [...] Man sehe das Wachstum unserer Großstädte: im Jahr 1880 wohnten 9.700.000 Menschen in Städten mit über 10.000 Einwohnern, im Jahr 1895 bereits 16.150.000.

Fr. Naumann, 1900,
Reise in die Kaiserzeit, S. 67



Marktstraße, um 1914; bis etwa 1895 war die Gegend um den Marktplatz das Zentrum des innerstädtischen Handels von Düsseldorf. Die zunehmende Industrialisierung fand auch im Warenangebot der Düsseldorfer Händler ihren Niederschlag.

**Satzung des
Beamten-Wohnungsvereins
zu Düsseldorf vom 15. Juni 1898
(Auszug)**

§ 1

Unter der Firma „Beamten-Wohnungsverein zu Düsseldorf, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht“ ist am 15. Juni 1898 eine Genossenschaft gebildet worden, welche ihren Mitgliedern gesunde und billige Wohnungen zu beschaffen beabsichtigt und zu diesem Zwecke den Ankauf, den Bau von Wohnhäusern und deren Überlassung an die Mitglieder zur Miete und zum Erwerb zum Gegenstand des Unternehmens hat. Insbesondere bezweckt der Verein, seinen Mitgliedern in gewissen Grenzen unkündbare Wohnungen zu gewähren. Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Düsseldorf.

§ 2

Die Mitgliedschaft ist gestattet:

- 1. den im öffentlichen Dienst angestellten, in Ruhestand, oder auf Wartegeld gesetzten Beamten,**
- 2. den in gesicherter Stellung befindlichen Privatbeamten,**
- 3. den Witwen und alleinstehenden Töchtern der unter 1 und 2 genannten Personen.**

Die Mitgliedschaft wird durch unbedingte schriftliche Beitrittserklärung, Aufnahme durch den Vorstand und gerichtliche Eintragung in die Liste der Genossen erworben. Erwerb und Fortdauer der Mitgliedschaft sind durch Wahl des Wohnsitzes nicht beschränkt. Die Aufnahme kann vom Vorstände abgelehnt werden, jedoch steht dem Abgewiesenen binnen zwei Wochen Berufung an den Aufsichtsrat zu, der endgültig entscheidet. Ausnahmsweise können zur Förderung der Genossenschaftszwecke mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch Nichtbeamte als Mitglieder aufgenommen werden.

bzw. 355. Und mit 256 Mitgliedern, allesamt männlich, trat die Genossenschaft schließlich ins Leben. Lebhaft wurde diskutiert und gestritten. Nach den ausführlichen Debatten im Vorfeld sollten nun endlich Nägel mit Köpfen gemacht werden! Ein provisorisches Komitee bereitete die Entscheidungen vor. Dabei legte es allem Anschein nach ein Beratungstempo an den Tag, dessen „zu lebhaftes Gangart“ manchen außer Atem kommen ließ. Von den 43 Vereinsstatuten wurden nur die ersten zehn eingehender erörtert. Für den Rest „hätte man mindestens ein halbes Dutzend Sitzungen für nötig halten sollen“. Er gelangte daher en bloc zur Abstimmung.

Neben der personellen Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat, bei der alle Gruppierungen natürlich angemessen vertreten sein wollten, ging es vor allem um die Frage der Rentabilität des geplanten Unternehmens. Man hörte sich Modellrechnungen und Prognosen an und ließ auf dieser Grundlage verschiedene Neubauvorhaben, billiges Bauland vorausgesetzt, kalkulieren: „Ein Doppelwohnhaus von 19 Meter Front und 3 Etagen mit Wohnungen von 5 und 4 Räumen, ein einfaches Haus von 10 Meter Front und gleichfalls 3 Etagen mit Wohnungen von 5 Räumen und ein zweigeschossiges Einfamilienhaus.“ Die notwendige Finanzierung sollte im wesentlichen durch Ausgabe von Schuldverschreibungen und über Kredite durch die Central-Genossenschaftskasse in Berlin sichergestellt werden. Nicht durchsetzen konnten sich Vorschläge, zugleich mit der Baugenossenschaft einen Mieterverein und einen Allgemeinen Beamtenverein zu gründen.

Die größten Auseinandersetzungen gab es um die Frage, in welcher Form die zahlenmäßig gar nicht kleine Gruppe der „Privat-Beamten“, in etwa den heutigen Angestellten im öffentlichen Dienst vergleichbar, an der Genossenschaft beteiligt werden könnte.

Ihre Mitwirkung war durchaus erwünscht. Allerdings galt für sie ja die aus dem Beamtenverhältnis herrührende Unkündbarkeit nicht. Diese Tatsache war für den Wohnungsverein natürlich mit einem gewissen Risiko in bezug auf die Zahlungs- und Haftungsfähigkeit verbunden. Nach einigem Hin und Her, in dessen Verlauf sogar die Verschiebung der ganzen Vereinsgründung gefordert wurde, einigte man sich in einer diplomatisch-feinsinnigen Formulierung schließlich darauf, nur „Privatbeamte in gesicherter Stellung“ für die Mitgliedschaft zuzulassen. Umstritten war darüber hinaus die gerade in den Anfängen der Frauenbewegung etwas heikle Frage, ob in den Statuten nicht ganz ausdrücklich auch von „Beamtinnen“, „Lehrerinnen“ usw. die Rede sein müsste. Während allerdings heute, meistens mit guten, manchmal mit weniger guten Gründen, die sprachliche Gleichberechtigung waltet, entschied sich die Versammlung damals noch ganz patriarchalisch. Sie befand nämlich unter Hinweis auf die gängige Rechtsanschauung kurz und bündig: „Da staatsrechtlich unter ‚Beamten‘ sowohl Beamte männlichen wie weiblichen Geschlechts verstanden werden, beschloß man [...] nur von Beamten zu sprechen.“

In der schließlich verabschiedeten Satzung wurden als oberstes Ziel der Genossenschaft die Beschaffung von gesunden und preiswerten Wohnungen und deren Überlassung an die Mitglieder zur Miete oder zum Erwerb genannt. Dabei sollte nach Möglichkeit das Prinzip der Unkündbarkeit gewährleistet werden. Die Höhe des einzelnen Geschäftsanteils, also die Mitgliedereinlage, wurde auf 300 Mark festgesetzt. Dieser Betrag war in monatlichen oder vierteljährlichen Raten von wenigstens zwei bzw. sechs Mark einzuzahlen. Nach heutigen Maßstäben erscheinen diese Summen durchaus mäßig. Allerdings müssen sie im Zusammenhang mit den allgemeinen Lebenshaltungskosten, den orts-



*Blick in den Speisewagen
der Fernlinie „A“
Düsseldorf-Krefeld.*

üblichen Mieten und den Beamten-einkommen um die Jahrhundertwende gesehen werden. Vor diesem Hintergrund dürften nicht sehr viele Genossen die maximal zulässige Beteiligung von zehn Geschäftsanteilen erreicht haben. Aus dem Reingewinn der Genossenschaft wurde eine Dividende gezahlt, die bis zu 5 % der jeweiligen Mitgliedereinlage ausmachen konnte. Vergeben wurden die Wohnungen nach einem Losverfahren, das an der Dauer der Mitgliedschaft ausgerichtet war.

Der „Beamten-Wohnungsverein“ gehörte zu den ersten Wohnungsbaugenossenschaften in Düsseldorf. Allerdings hatte es in den Jahrzehnten zuvor bereits Initiativen gegeben, die sich der Aufgabe verschrieben hatten, preiswerten Wohnraum für Arbeiter bereit zu stellen. Dabei handelte es sich um zwei Wohnungstiftungen, die Schiffer-Stiftung von 1876 und die Aders'sche Stiftung von 1887. Fast gleichzeitig mit dem „Beamten-Wohnungsverein“ wurden 1898 zwei andere Wohnungsbaugenossenschaften gegründet: der „Düsseldorfer Spar- und Bauverein eGmbH“ und der „Spar- und Bauverein Düsseldorf-

1898-1918

Um die Jahrhundertwende erlebt die Stadt Düsseldorf die von lebhaften Geburtswehen begleitete Entwicklung zur rheinischen Industrie- und Verwaltungsmetropole, deren Einwohnerzahl bis 1913 auf mehr als 400.000 Menschen ansteigen wird.

Die Frucht des 19. Jahrhunderts war neben der Einführung der Besoldung nach Dienstaltersgruppen vor allem eine Besserstellung der unteren Beamtenklassen. [...] Durch die Garantie der notwendigen Lebenshaltungskosten bot der Staat den Unterbeamten eine Versorgung, die von vielen begehrt war. Es war „etwas Reelles“, wenn man einen Bahn- oder Postassistenten als Schwiegersohn begrüßen konnte. Man konnte ihm die Tochter anvertrauen und wußte, daß er niemals Reichtümer heimbringen, niemals aber auch die Familie hungern lassen werde.

Hattenhauer, S. 272

„Beamtenstullen“

Daß auf der anderen Seite die kleinen Beamten ein denkbar niedriges Gehalt bezogen und sich krummlegen mußten, traf wieder auf eine gewisse Genugtuung bei Bürgern, denen es besser ging. Halb spöttisch, halb mitleidig sprach man von Beamtenstullen: Die Beamten hatten so wenig zu beißen, daß sie die Butter auf die dünnen Brotscheiben kratzen mußten.

Weber, S. 114

Rath“. 14 weitere Unternehmen kamen bis 1951 hinzu. Dabei verweisen ihre Namen teilweise auf die ursprüngliche Zielsetzung und Herkunft der Gründer, lassen aber auch bestimmte Aspekte der Wohnkultur und der allgemeinen Zeitumstände erkennen.

So gab es Bauvereine, die sich dem ländlichen Wohnen und dem gerade in Düsseldorf häufig erörterten Gartenstadt-Gedanken widmeten. Andere gingen aus der Arbeiterbewegung hervor oder waren, wie der „Staatseisenbahner-Bauverein“ von 1900, berufsständisch ausgerichtet. Beide Weltkriege hatten natürlich auch im Bereich des Wohnungsbaus entsprechende genossenschaftliche Gründungen für Kriegsbeschädigte, Hinterbliebene und Heimatvertriebene zur Folge. Und die „Wohnungsbaugenossenschaft Freies Volk“ von 1946 drückte in ihrem Namen ganz ausdrücklich aus, was nach der Befreiung von der Nazi-Diktatur bei vielen eine beherrschende Grundstimmung im Hinblick auf die Zukunft gewesen ist.

Das städtische Umfeld, auf das die ersten Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaften in den Jahrzehnten vor dem 1. Weltkrieg trafen, unterschied sich freilich erheblich von den Verhältnissen nach 1945. Unter der Überschrift „Wohnliche Unzuträglichkeiten und wirtschaftliche Uebelstände in Städten“ erschien Anfang Dezember 1913 in der Weihnachtsausgabe des „Beamten-Blatts“ ein Artikel, der zwar aus der Feder des früheren Bürgermeisters von Halle a.d. Saale stammt, jedoch auch ein Stimmungsbild für weite Teile der Düsseldorfer Beamenschaft vermittelt. Demzufolge war es in jenen Jahren endgültig vorbei mit Beschaulichkeit und Ruhe in den Städten Deutschlands. Letztere mochte in den Augen der Regierenden zwar weiterhin erste Bürgerpflicht sein, im Alltag begannen jedoch mehr und mehr Geräusche, Tempo und Umtriebigkeit des modernen Lebens Einzug

zu halten. Die Anpassung an die ungewohnten Gegebenheiten war vor allem für das kleine und mittlere Bürgertum, aus dem die Beamtschaft stammte, mit zwiespältigen Empfindungen verbunden: Freude über die Segnungen des Fortschritts und Verdruß über dessen unvermeidliche Begleiterscheinungen standen sich gegenüber:

„Wenn auch nicht zu verkennen ist, daß die Groß- und großen Mittelstädte diesem Teile der Bevölkerung durch bequeme Wohnungen, schöne Anlagen, Unterhaltung weitestgehender Art, unbezahlbare schätzenswerte Veranstaltungen u.a.m. außerordentlich viel bieten und auf diese Weise schwer zu missende Anziehungspunkte bilden: der unerträgliche Lärm in den dicht bevölkerten Wohnhäusern, die große Unsicherheit auf den Verkehrswegen und die oft recht geringe Rücksichtnahme auf verschiedene bürgerliche Stände, wie: Gelehrte, Künstler, Beamte, Rentner, Pensionäre u.a. sind dagegen wenig ermutigend zum Weiterwohnen.“ In Sätzen wie diesen drückt sich einerseits zwar ein allmählich aus der Mode kommendes Standesdenken und dessen Furcht vor einer Zukunft im Zeichen gleichmacherischer Entwicklungen aus. Andererseits jedoch trafen sie den Nerv einer ganz allgemeinen Verunsicherung über Ausmaß und Zielrichtung des technischen und wirtschaftlichen Fortschritts.

Und im Düsseldorf der Jahrhundertwende waren all dessen Licht- und Schattenseiten in ausgeprägter Form anzutreffen. Dabei handelte es sich z.B. um den elektrischen Strom, hygienische Einrichtungen, ein ständig wachsendes Warenangebot oder, wie unser Kritiker bemerkt, um den Lärm von „Kraftmaschinen, Dampfpeifen und ähnlichen Heulinstrumenten“, „das Überhandnehmen des Dirnen- und Zuhälterwesens“ sowie „die fast zur Gewohnheit gewordenen Streiks“. Die Stadt, die sich ein Jahrzehnt vor der Gründung des „Beamten-Wohnungsvereins“ ihres 600-jährigen

Bestehens erinnerte, befand sich im Aufbruch. Industrieanlagen, vor allem im metallverarbeitenden Bereich, und Eisenbahngleise, 1891 wurde der Hauptbahnhof eröffnet, hatten das Stadtbild verändert. An dessen neuer Schau- und Sonnenseite, dem Rheinufer, entstanden Großbauten im prunkvollen Zeitstil, das Oberlandesgericht, das Regierungsgebäude oder der von Peter Behrens entworfene Verwaltungsbau der Mannesmann-Werke. Weitere Brückenschläge über den Rhein erfolgten; 1898 wurde die Oberkasseler Brücke eingeweiht. Die im gleichen Jahr wie der „Beamten-Wohnungsverein“ beschlossene „Industrie- und Gewerbeausstellung für Rheinland, Westfalen und benachbarte Bezirke“ lockte 1902 nicht weniger als fünf Millionen Besucher an. Kaiser Wilhelm II. unterstrich mit seiner Stippvisite die gestiegene Bedeutung Düsseldorfs als Industrie- und Verwaltungsmetropole von überregionaler Ausstrahlung.

In der Stadt, die zu Beginn des 19. Jahrhunderts noch rund 20.000 Einwohner beherbergt hatte, lebten an dessen Ende nach statistischen Angaben 213.711 Personen. Sie machten das immer weiter ins Umland, in neue Wohnquartiere und Industriezonen ausgreifende Gemeinwesen immerhin zur zwölftgrößten Kommune in Deutschland, nach Magdeburg und vor Stettin. Bis 1913 verdoppelte sich diese Zahl dann noch einmal auf 402.300 Einwohner, bedingt durch Eingemeindungen wie Wersten, Stockum, Gerresheim, Rath oder Eller;

durch Geburtenüberschüsse und durch die für das Wachstum von Düsseldorf so überaus wichtige Zuwanderung. Diese Bevölkerungsexplosion blieb nicht ohne Rückwirkungen auf die Wohnverhältnisse vor allem der Arbeiterschaft, aber auch anderer weniger bemittelter sozialer Schichten wie der kleineren und mittleren Beamten. Darüber hinaus hielt die Zunahme von Wohnungen und Wohnhäusern nicht mit dem Wachstum der Einwohnerzahl Schritt. Um 1900 gab es in der Stadt ca. 11.000 bewohnte Baulichkeiten. Auf eine Wohnung bzw. Haushalt entfielen statistisch 4,86 Personen. Im Durchschnitt etwa 4-5 Menschen aller Altersstufen also, für die, Monat für Monat, nicht nur Nahrung und Kleidung zu beschaffen oder medizinische Betreuung zu organisieren, sondern auch, in den meisten Fällen wenigstens, Mietzahlungen zu leisten waren. Und es lebt sich bekanntlich nicht billig in Düsseldorf – damals wie heute.

Industrie-, Gewerbe- und Kunstausstellung 1902; Blick auf die Westfassade der Haupt-Industriehalle.



**Was es mit dem
Dämmerstündchen auf sich hatte...**

Elektrische Beleuchtung in den Wohnungen war noch lange nicht etwa selbstverständlich, sondern eine zunächst teure Anlage in den vornehmen Gegenden. [...] Licht war in der Zeit nach 1890 noch immer ein hoher Wert, der den Brauch, das Dämmerstündchen einzuhalten, noch lange nicht verdrängte. Wenn es dunkel wurde, ließ die Dame die Handarbeit sinken, ermahnte die Kinder, sich die Augen nicht zu verderben und das Bilderbuch aus der Hand zu legen. Es war die Zeit des Plauderns, die Heure bleue, die andernorts, in den Quartieren zweifelhafter Lebenskunst, als Stunde erotischer Annäherung genutzt wurde, im Familienkreise aber als stille Einkehr zu familiärer Gemütlichkeit galt. Wenn die Mutter befand, nun sei es dunkel genug, um Licht zu machen, wurde der Gasstrumpf entzündet, und die hell-dunklen Kontraste entstanden im bürgerlichen Wohnzimmer, wo nun alle sich um den Lampenschein drängten, um in ihren Beschäftigungen fortzufahren.

Weber, S. 150

*Erstes erworbenes
Objekt auf der
Kronprinzenstraße 100.*



Das erste Gebäude, über das der „Beamten-Wohnungsverein“ verfügte, war kein Eigenbau, sondern wurde noch im Gründungsjahr 1898 angekauft. Dabei handelte es sich um ein dreigeschossiges Haus in der Kronprinzenstraße 100, das heute nicht mehr existiert. Mit seiner maßvollen, auf Renaissance und Klassizismus hinweisenden Fassade erinnerte es zwar eher an die ruhigen Alt-Düsseldorfer Verhältnisse als an die Dynamik der Jahrhundertwende. Gerade dadurch aber drückte es in seiner Außenform doch recht gut den eher nüchternen und beherrschten Geist der Gründer und Träger der neuen Wohnungsbaugenossenschaft aus. Diese hatten bis zum Jahresende immerhin die stattliche Summe von 12.539 Mark zusammengebracht. Die Mitgliederzahl war inzwischen auf 419 Personen angestiegen. So gerüstet konnte man an die ersten Wohnungsneubauten gehen: zwei viergeschossige Häuser in der nahe dem Bilker Bahnhof gelegenen Weberstraße 12-14. Die als Baufirma ausführende „Ernst-Sandvoß-AG“ war übrigens auch an der Errichtung des Oberlandesgerichts beteiligt. Auch dies ist ein Hinweis darauf, wie eng die Geschichte der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ von Beginn an mit der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung Düsseldorfs verzahnt war.

Freilich standen ihr nicht die enormen finanziellen Mittel zur Verfügung, die für die öffentlichen und privatwirtschaftlichen Repräsentations- und Verwaltungsbauten am Rheinufer und andernorts im Stadtzentrum aufgewendet wurden. Vielmehr mußten Ankauf und Neubau in der Anfangsphase ausschließlich durch die Mitglieder selbst ohne Zuschüsse von dritter Seite bestritten werden. Auf dem freien Markt aufgenommene Hypotheken kamen hinzu. Und erst 1906 ging man anlässlich von Großprojekten in der Brend'amour- und in der Markgrafstraße sowie für den Ankauf eines ausgedehnten Baugeländes an der Roland-/Schwerinstraße dazu über,

Schuldverschreibungen aufzulegen. Diese fanden übrigens lebhaften Absatz: 40.600 Mark im ersten und 52.050 Mark im zweiten Jahr kamen so zusammen. Ansonsten war der Erfolg der Wohnungsbaugenossenschaft mehr oder minder von der Mitgliederentwicklung abhängig. Deren Verlauf war übrigens gerade im ersten Jahrzehnt nach der Gründung durchaus uneinheitlich. So traten z.B. im Jahr 1902 nur zehn neue Mitglieder bei, während 66 ausschieden. Dieser Rückgang sollte bis 1907 anhalten. In diesem Jahr war erstmals wieder ein leichter Anstieg und mit 353 eine Mitgliederzahl zu verzeichnen, die allerdings immer noch unter der des Gründungsjahrs lag.

Der Grund für diese stockende, zeitweise rückläufige Entwicklung dürfte in einer gewissen Ernüchterung mancher Mitglieder bestanden haben, die darauf gehofft hatten, mit Hilfe des „Beamten-Wohnungsvereins“ möglichst schnell in den Genuß einer guten und preiswerten Wohnung zu gelangen. Dabei war man sich häufig nicht darüber klar, daß es hierzu eigener finanzieller Aufwendungen, einer gewissen Wartezeit und auch eines langen Atems bedurfte. Hier zeigte sich bereits früh, daß persönlicher Eigennutz, durchaus nachvollziehbar und verständlich, und genossenschaftliches Denken nicht immer in Übereinstimmung zu bringen waren. Dieser unterschwellige Konflikt sollte übrigens in der so gänzlich anderen Atmosphäre der Zwanziger Jahre sehr viel drastischer zum Ausbruch kommen.

Anders als die Mitgliederbewegung wiesen die übrigen Eckdaten der Genossenschaft dagegen kontinuierlich nach oben. So entfiel Ende 1898 auf das einzelne Mitglied im Durchschnitt ein Geschäftsguthaben von 30 Mark. Dieser Anteil sollte sich im Laufe eines einzigen Jahrzehnts mehr als verzehnfachen. Und auch die Wohnungsbeschaffung, Ankauf und Neubau, kam gut voran: Nach dreieinhalb Jahren verfügte die Genossenschaft

1898-1918

Nach anfänglichen Schwierigkeiten umfaßt der Geschäftsbetrieb des „Beamten-Wohnungsvereins“ bis zum Jahr 1911 nicht weniger als 500 Mitglieder und 200 Wohnungen. Umfangreiche Bauvorhaben wie in der Brend'amourstraße erstrecken sich auch auf linksrheinisches Gebiet. Das erste Haus des Vereins befindet sich allerdings in der Kronprinzenstraße 100 und ist angekauft worden.

Weberstraße

August Weber, Landschaftsmaler, geboren in Frankfurt a.M. am 10.1.1817, seit 1838 in Düsseldorf, gestorben dort am 9.9.1873.

Die ersten Wohnungsneubauten des „Beamten-Wohnungsvereins“: Weberstraße 12-14, nahe dem Bilker Bahnhof.





Auch die Wohnungen an der Luisenstraße 52-60, erbaut 1901-1903, trugen zum guten Ruf des „Beamten-Wohnungsvereins“ bei.

immerhin bereits über 45 Wohnungen. Nach zehn Jahren waren es nicht weniger als 128 geworden. Eine Vereinswohnung hatten damit 39% der Mitglieder inne. Als Zeichen ihres Vertrauens stellten einige von ihnen der Genossenschaft ein günstiges Darlehen zur Verfügung. Ein weiterer Beleg für den guten Ruf des „Beamten-Wohnungsvereins“ auf kommunaler Ebene war die Tatsache, daß sein Vorstandsvorsitzender regelmäßig als Sachverständiger zu den Beratungen der städtischen Kommissionen für die Belebung der Wohnungsbautätigkeit hinzugezogen wurde.

Wenn sich diese über ihre Stadtkarten und Planungsunterlagen beugten, dann konnten sie feststellen, daß das Bauprogramm des „Beamten-Wohnungsvereins“ in den zurückliegenden Jahren exakt den eigenen Zielsetzungen entsprach. Zentral und damit behördennah gelegene Wohnhäuser, oft ganze Wohnblöcke, waren entstanden. Die Neubauten machten sich häufig das von den Bodenpreisen her günstige Terrain entlang des für die Topographie Düsseldorfs in neuerer Zeit so wichtigen Eisenbahndamms zunutze. Es ist daher kein Zufall, daß zunächst auch hier, in unmittelbarer

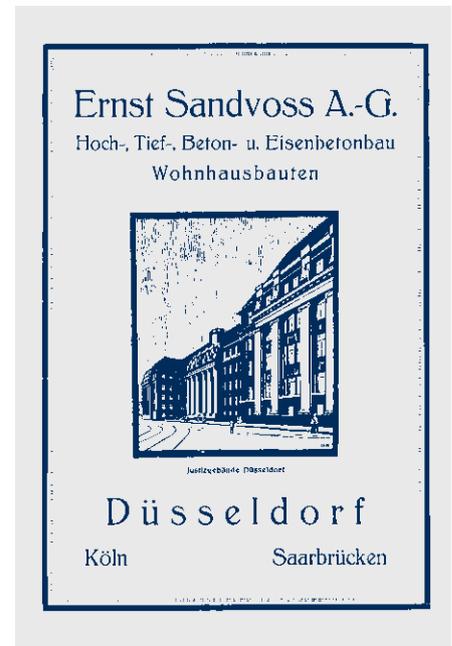
Nachbarschaft zum neuen Hauptbahnhof, das organisatorische und gesellige Herz der Wohnungsbaugenossenschaft schlug.

Entworfen von den Architekten Viktor Wolff und Wilhelm Lenz entstand 1905/06 in der Gustav-Poensgen-Straße eine größere Baugruppe. Deren Nr. 25, ein Eckhaus mit phantasievollen Giebeln und zur Straße hin nach zwei Richtungen geöffneten Balkonen, ist damals tatsächlich so etwas wie das Wahrzeichen für die Gründerjahre der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ geworden. Die Adresse erinnert an eine bekannte Düsseldorfer Industriellenfamilie, die, aus Belgien eingewandert, maßgeblich am wirtschaftlichen Aufstieg der Stadt beteiligt war. Jedenfalls gingen in den Anfängen der Genossenschaft von hier die Impulse aus, mit denen der „Beamten-Wohnungsverein“ seinerseits das Profil des modernen Düsseldorf beeinflussen sollte.

Zur besonderen Anziehungskraft des Hauses Gustav-Poensgen-Straße 25 trug vor allem die Tatsache bei, daß im Erdgeschoß die genossenschaftseigene Gaststätte „Eigenheim“, nach 1945 dann als „Bunsenschänke“ weiterge-

führt, eingerichtet wurde. Hier fanden die satzungsgemäß abzuhaltenden Mitgliederversammlungen statt. Hier wurden gemütliche Abende und Familienfeste gefeiert. Hier trafen sich aber auch die ehrenamtlichen Vertrauensleute, um über die Belange der Wohnungsinhaber mit den Vertretern der Genossenschaft zu sprechen und umgekehrt deren Mitteilungen und Auskünfte mit nach Hause zu nehmen. Die Einrichtung eines derartigen Systems von Vertrauensleuten entsprach dabei durchaus dem genossenschaftlichen Gemeinsinn. Sie trug aber auch der Tatsache Rechnung, daß mit den Jahren des Wachstums auch die Verhältnisse unübersichtlicher und der Austausch komplizierter geworden waren.

Angesichts eines Geschäftsbetriebes von rund 500 Mitgliedern und 200 Wohnungen im Jahre 1911, umfangreichen Bauprogrammen in der Durchführung und komplizierten planerischen Aufgaben veränderten sich auch die Anforderungen an die Verwaltung. Man dehnte daher das Prinzip der Eigenregie noch weiter aus, stellte hauptamtlich einen Architekten, einen Buchhalter sowie eine Anzahl von Handwerkern ein. Darüber hinaus wurde ein eigenes Architektenbüro geschaffen, das sich neben den laufenden Erledigungen auch mit der allmählichen Erweiterung des Aufgaben- und Betätigungsfeldes der Genossenschaft beschäftigen sollte. Unter anderem war auch der Bau eines Lehrerinnenheims geplant.



*Fa. Sandvoss,
ausführende Baufirma
Weberstraße 12-14*

*Gustav-Poensgen-Straße 25,
erbaut in den Jahren 1905/06.
Im Erdgeschoß
die Gaststätte „Eigenheim“,
Ort zahlreicher
Mitgliederversammlungen
in dieser Zeit.*



Mitglieder,
besucht unser
Genossenschaftsrestaurant
„Eigenheim“
Gustav Poensgenstraße 25



*Bild oben:
Oberkasseler Brücke;
Darstellung auf einer
Scherzkarte.*

*Bild Mitte:
Bau der Oberkasseler Brücke, 1898;
sie verband Düsseldorf
über eine Kleinbahn
mit den linksrheinischen
Industriegebieten.*



Auch in räumlicher Hinsicht hatte sich der „Beamten-Wohnungsverein“ keineswegs auf sein Ausgangsgebiet, das rechtsrheinische Stadtzentrum, beschränkt. Mit den Häusern in der Brend’amour- und Markgrafenstraße wurde vielmehr auch das auf der anderen Rheinseite gelegene Oberkassel einbezogen. Durch die neue Brücke hatten sich ja Wege und Zeitaufwand, von hier aus in die City und damit an den Arbeitsplatz zu gelangen, ganz erheblich verkürzt. So war der erst 1909 eingemeindete Stadtteil als Wohnviertel auch für Beamte und ihre Familien interessant geworden. Außerdem lagen hier die Grundstückspreise noch deutlich niedriger als im Stadtinnern. Auf diese Weise konnten die Wohnhäuser nicht, wie üblich, viergeschossig, sondern dreigeschossig gebaut werden. Damit verminderte sich die Anzahl der Wohnungen in jedem Haus auf durchschnittlich drei Wohneinheiten, statt bisher meist 6-8 – ein Faktor, der die Wohnqualität nicht unerheblich verbessert haben dürfte.

In Verbindung mit der allgemeinen Stadtentwicklung von Düsseldorf und der besonderen von Oberkassel im frühen 20. Jahrhundert trug diese Tatsache entscheidend dazu bei, daß die wiederum von Wilhelm Lenz hier entworfenen Wohnhäuser zum Schönsten gehören, das aus der Gründerphase der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ erhalten ist. Wer etwa einen Blick auf die historischen Photographien von der Hausgruppe Brend’amourstraße 10-20, errichtet 1907-1910, wirft oder sich diese, in restauriertem Zustand, heute anschaut, bekommt einen Eindruck davon, wozu genossenschaftlicher Wohnungsbau, von Beamten und für sie betrieben, bereits schon damals fähig war. Dies gilt für das harmonische Wechselspiel von Fassadenflächen und vorspringenden Erkern, für die maßvolle Rhythmisierung der Häuserfronten insgesamt. Dem Zeitgeschmack entsprach auch die jugendstilig aufgelockerte Verwendung von Zierelementen. Keine Architektur der mondänen Repräsentation und noch keine der nüchternen



Städtisches Wohnen mit Lebens-Qualität: die Häuser in der Brend'amourstraße 10-20, erbaut 1907-1910.



Wohnmaschine – es handelt sich vielmehr ganz einfach um ebenso zweckmäßige wie formschöne Bauwerke. Hier wurde ganz unverkennbar das städtische Wohnen von einer bloßen Daseinsnotwendigkeit zu einer wirklichen Lebens-Qualität gehoben.

Unter den ersten Wohnungen des „Beamten-Wohnungsvereins“ befanden sich vereinzelt auch größere mit 6-7 Räumen und komfortableren Badeeinrichtungen. Entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder galt die Bautätigkeit der Genossenschaft in der Hauptsache jedoch einem gut ausgestatteten kleinen und mittleren Wohnungstyp. Dieser entsprach einem Wohn- und Lebensstil, der sich in sozialer Hinsicht vom dem des gehobenen Bürgertums einerseits und der großstädtischen Unterschichten andererseits, aber natürlich auch der ländlichen Bevölkerung unterschied. Zwar traten die gesellschaftlichen Unterschiede im Düsseldorf der Jahrhundertwende längst nicht so krass zutage

wie etwa in Berlin und Hamburg, von Metropolen wie London, Paris oder New York gar nicht zu reden. Dennoch vermittelte auch hier die Stadtlandschaft ein plastisches architektonisches Profil der sozialen Abstufung innerhalb der Gesellschaft. Gemeinsam war den verschiedenen Wohnformen das Bestreben, aus der Wohnung einen privaten, gegen die Öffentlichkeit, gegen die Arbeitswelt und gegen Familienfremde hin abgeschirmten Lebensbereich zu machen. Wo immer möglich setzte sich diese Abgrenzung nach außen im Inneren fort: Gesellig-repräsentative Räume, die vielzitierten „guten Stuben“, standen Alltagsräumlichkeiten gegenüber, Kinderzimmer elterlichen Schlafzimmern, die Küche dem Badezimmer usw. Die Wohnung wurde zum Spiegelbild in bezug auf das Selbstverständnis des Menschen und dessen Einstellung zu den verschiedenen Bereichen des Lebens, zu Geist und Kultur ebenso wie zu den vitalen Körperfunktionen. Besonders weit entwickelt waren diese Tendenzen natürlich im großbürgerlichen

Brend'amourstraße

Richard Brend'amour, geboren am 16.10.1831 zu Aachen, gestorben am 22.1.1915 in Düsseldorf, gründete dort 1856 ein Atelier für Holzschnidekunst, die graphische Kunstanstalt R. Brend'amour & Cie.

1898-1918

Das Ziel des „Beamten-Wohnungsvereins“ besteht nicht nur in der Errichtung bezahlbarer, sondern auch gut ausgestatteter Wohnungen, die den neuesten bautechnischen und hygienischen Erkenntnissen entsprechen und ihren Mitgliedern ein Höchstmaß an Wohnkomfort bei größtmöglicher Nähe zum Arbeitsplatz sichern.

Wir sehen die Großeltern, die Urgroßeltern unserer Eltern auf den typischen Familienfotos würdevoll, in herzlich ernstem Zusammenhalt. Frohsinnig vereint, hielt man größere Verwandtenversammlungen durch Gruppenbilder für die Erinnerung fest: Die hintere Reihe bildeten stehend die jüngeren Leute, davor sitzend die Respektspersonen, vor ihnen auf dem Fußboden, im Schneidersitz, die Kinder, und in scherzhaftem Übermut die Komposition vervollständigend von rechts und von links noch zwei flotte Vettern, langliegend.

Weber, S. 118f.

Chanson von der kleinen Lotte

**Charlotte, Lotte, Lotte,
Heißt meine Wäscherin,
Sie bringt mir selbst die Wäsche,
Weil ich ihr Liebster bin.
Und hat sie nichts zu bringen,
So kommt sie ohne was,
Kein Tag geht ohne Lotte,
Auf Lotte ist Verlaß.
Kommt ohne Hut und Schleier
Und hat auch kein Korsett;
Weil ich kein Sofa habe,
So setzt sie sich aufs Bett.
Ihr ahnt nicht, wieviel Schönes
die kleine Lotte hat;
Ich hab's schon oft gesehen
Und seh mich doch nicht satt**
Zeitgenössisches Chanson
von Otto Julius Bierbaum,
in: Weber, S. 140

Wohnstil der Gründerzeit, von dem auch in Düsseldorf zahlreiche Beispiele zu finden sind. Da gab es die vornehmen Stadthäuser der Alt-Düsseldorfer Oberschicht, aber dann gerade auch die neuen Villen der großen zugezogenen bzw. emporgestiegenen Industriellenfamilien, mit denen Geist und Geschmack einer neuen Epoche in die Stadt eingezogen waren. Ihre auf Selbstdarstellung und Machtdemonstration angelegten palastartigen Residenzen, nicht selten über 500 Quadratmeter Wohnfläche, vereinten modernste Baumaterialien und historische Verzierungen im Stile von Gotik und Renaissance. Hinter der Monumentalfassade und dem Eingangportal mit Freitreppe warteten auf den Ankömmling überladen ausgestattete Empfangsräume mit Kristalleuchtern, orientalischen Diwanen, schweren Teppichen, farbigen Wänden und gedämpftem Licht und nicht selten ein Wintergarten mit exotischen Gewächsen und bunten Papageien. Ende des 19. Jahrhunderts sollten diese theatralisch übersteigerten Interieurs dann den leichteren, eleganteren und zweckmäßigeren Einrichtungen des Jugendstils weichen, die allerdings gleichfalls ihren Preis hatten.

Lichtjahre von diesem Lebensstil entfernt war das, was sich, tatsächlich oft nur wenige Kilometer von hier, in den überbevölkerten Mietskasernen der Arbeiterschaft und kleinen Leute abspielte. Anders als in den großbürgerlichen Mietpalästen mit ihren mindestens 6-8 Zimmer, manchmal aber auch mehr als 10 Zimmer großen Wohnungen war hier das Zusammenleben auf das Notwendigste beschränkt. Vorherrschender Wohnungstyp war die Ein- bis Zwei-Zimmerwohnung. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß aus Kostengründen vielfach eine Kammer an sogenannte Schlafgänger untervermietet wurde. In den meisten Fällen fand das Leben daher in der Küche statt. Toiletten lagen häufig außerhalb und wurden gemeinschaftlich genutzt. Die eigene Badewanne war meist unbekannt. Obwohl

sich in Düsseldorf die Dinge nicht so dramatisch entwickelten wie in den Arbeitervierteln Berlins, sprechen doch auch hier die Zahlen eine deutliche Sprache: So verfügten 1905 nur 44 % aller Wohnungen über eine eigene Toilette. In über einem Viertel der Wohnungen gab es keine bewohnbare Mansarde. Und es war üblich, die Küche als Wohnraum zu zählen. Um die Jahrhundertwende betrug die durchschnittliche Wohnfläche für fünf Personen ganze 30 Quadratmeter. Nimmt man die unzureichenden hygienischen Verhältnisse und die oft mangelhaften baulichen Zustände hinzu, ist es verständlich, daß im Verlauf eines einzigen Jahres, 1905, nicht weniger als 132.000 Personen, also mehr als die Hälfte der gesamten Einwohnerschaft, den Wohnsitz wechselten.

Verglichen mit den hier geschilderten Extremformen des zeitgenössischen Wohnens nahm sich die Wohnsituation im kleinen Bürgertum, deren Verbesserung sich der „Beamten-Wohnungsverein“ zum Ziel gesetzt hatte, wie ein Mittelwert aus. Einerseits klang in der Innenausstattung allenthalben das Vorbild höherer Kreise an. So folgten Spiegel, Wandbilder, Kommoden oder Sessel in bescheidener Ausstattung den von dort her bekannten Form- und Geschmacksmustern. Andererseits lebte hier die aus früheren Zeiten her vertraute Form der Wohnküche fort, während man das Wohnzimmer für bessere Stunden und Gäste vorbehielt. An dem auch in die Wohnkultur eindringenden technischen Fortschritt hatten Angehörige dieser Schicht eher teil als die große Masse der Bevölkerung. Dies galt sowohl für die sich seit 1900 überall durchsetzende elektrische Beleuchtung, mit der Petroleum- und Gaslampen in den Häusern endgültig abgelöst wurden, als auch für Etagen- und Zentralheizungen. Neue Hausgeräte und Einrichtungsgegenstände wie Gasherde, Nähmaschinen, Eisschränke oder gar Telefone kamen hinzu. Die eigene Toilette, später das eigene



Franklinstraße 18-20 in Pempelfort;
Neue Wohnqualität durch in sich geschlossene
Wohneinheiten.

Badezimmer und eine verbesserte
Wasserversorgung taten ein übriges.

Im Hinblick auf bautechnischen Standard und Wohnungsgrundriß folgten die ersten vom „Beamten-Wohnungsverein“ errichteten Wohnhäuser, Weberstraße 12-14, Franklinstraße 18-20, Luisenstraße 52-60, jedenfalls dem Zug der Zeit. Dies gilt nicht nur für die Ausstattung der Wohnungen mit eigenen Toiletten, sondern vor allem für die Tatsache, daß die Planung die Anlage von in sich geschlossenen Wohneinheiten vorsah. Lange Zeit war es beim Bau von Miethäusern für weniger bemittelte Schichten ja üblich gewesen, die einzelnen Stockwerke als eine Flucht von zusammenhanglosen Zimmern aufzuführen, die abwechselnd je nach Bedarf und Anzahl vermietet werden konnten. Mit dem Übergang zur Wohneinheit erreichte das Wohnen hier, im Zuge der erwähnten Verbürgerlichungstendenzen, tatsächlich eine neue Qualität: Durch einen wirklichen Abschluß zum Treppenhaus hin wurde nämlich überhaupt erst die Voraussetzung für das Entstehen eines privaten Lebensbereichs geschaffen. Dies bedeutete allerdings auch, daß man sich über Zusammenhang, Lage und Funktion der ein-

zelnen Räume besondere Gedanken machen mußte. Dabei eröffnete die angestrebte Größe von 2-4 Zimmern weit mehr Gestaltungsmöglichkeiten als der kleinere Grundriß einer herkömmlichen Arbeiterwohnung.

Anders als bei den radikalen Konzepten einer „Wohnmaschine“ in den Zwanziger Jahren verhielten sich die Architekten vor dem 1. Weltkrieg in dieser Hinsicht allerdings noch zurückhaltend und offen. Zwar wurde die Trennung von Kochen und Wohnen aus hygienischen und ästhetischen Gründen zu einem der wichtigsten Anliegen einer fortschrittlichen Wohnungsplanung. Andererseits war die Funktion des einzelnen Raums, Wohnen, Schlafen usw., noch nicht durch seinen besonderen Zuschnitt von vornherein festgelegt. Die Küche zeichnete sich lediglich durch eine Wasserstelle aus. Als Ausdruck für die angestrebte Trennung der einzelnen Lebensbereiche war die Diele bzw. der Flur der einzige, alle Zimmer gleichzeitig verbindende Raum.

Darüber hinaus wirkte sich das Gedankengut der Hygienebewegung und die konkreten Bestrebungen der öffentlichen Gesundheitspflege in jenen Jahren aus. Dies war vor allem in der Küche der Fall: Hier schufen Balkone, loggiaartig vorgebaut, zusätzliche Nutz- und Erholungsflächen. Belüftbare Speisekammern und -schränke ermöglichten eine saubere, bessere und damit wirtschaftlichere Bevorratung. Die damals im Zuge des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Düsseldorf erreichten Wohnungsgrößen lagen bei 34-38 Quadratmetern für die Zwei-Zimmer-, bei 45-56 Quadratmetern für die Drei-Zimmer- und bei 67 Quadratmetern für die Vier-Zimmer-Wohnung. Eine Ausnahme bildeten auch hier wieder die vom „Beamten-Wohnungsverein“ erbauten Wohnungen in der Brend’amourstraße. Diese verfügten über fünf Zimmer, eine Fläche von 92 Quadratmetern, eine Inntoilette und ein eigenes Badezimmer.

Ein formloses Wäschestück ...

In mittleren Verhältnissen mußte das Hemd des Mannes eine Woche „vorhalten“. Unterhemd und Unterhose – ein formloses Wäschestück mit den langen, schlampigen Beinen, dem übereinandergeschlagenen Vorderteil und dem höhnisch hängenden Hinterteil – lagen ebenfalls sonntags morgens frisch an seinem Bett. Wenn Frauen kummervoll über ihre Unfähigkeit nachsannen, den Körper des Mannes schön zu finden und ihn zu begehren, so lag es daran, daß sie ihn zu oft in der Unterhose sahen. Auch sein Nachthemd hatte keine erotisch bestimmenden Züge; es machte ihn zu einem der Männlichkeit enthobenen Wesen.

Weber, S. 142

1898-1918

Im Jahr 1912 bekommt der „Beamten-Wohnungsverein“ für kurze Zeit Konkurrenz in Gestalt der „Düsseldorfer Baugenossenschaft“, deren Mitgliedschaft auch Nicht-Beamten offen steht. Um die Jahresmitte 1913 ist das unerquickliche Intermezzo beendet, und aus der Fusion beider Unternehmungen geht die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ hervor, in der jeder Mitglied werden kann.

Im Jahr 1912 kam es in Düsseldorf zur Gründung einer weiteren Wohnungsbaugenossenschaft für Beamte, deren Tätigkeit in selbständiger Form allerdings nicht über das Folgejahr hinausgelangte. Dennoch traten an ihrer kurzen Geschichte gewisse Grundprobleme berufsständischer Wohnungsbaugenossenschaften zutage. Außerdem sollte sie schließlich die Ursache dafür sein, daß der „Beamten-Wohnungsverein“ in seiner bisherigen Form aufhörte zu bestehen und man seither von der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ spricht. Das Schlüsselwort, um das sich in diesen Jahren alles drehte, lautete „Gemeinnützigkeit“. Und um als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im rechtlichen Sinne anerkannt zu werden und staatliche Finanzmittel zu erhalten, bedurfte es einer genossenschaftlichen Unternehmensform, die grundsätzlich für jeden Interessenten offen war. Eben dieses aber hatte der „Beamten-Wohnungsverein“ in seiner Satzung von 1898 ausgeschlossen und die Mitgliedschaft an den Beamtenstatus geknüpft.

Allerdings gab es bereits zum damaligen Zeitpunkt Bestrebungen, den Status der Gemeinnützigkeit zu erlangen. Entsprechende Vorstöße waren jedoch vom zuständigen Innenministerium in Berlin mit dem Hinweis auf die Tatsache abgelehnt worden, daß „der Kreis der Mitglieder der Genossenschaft sich nicht lediglich aus unbemittelten Beamten zusammensetzte“. Überhaupt zeigten sich die Mitglieder des „Beamten-Wohnungsvereins“ in der Frage der Gemeinnützigkeit durchaus gespalten: Die einen erblickten in der Öffnung des Vereins für Nichtbeamte eine begrüßenswerte Erweiterung des unternehmerischen Handlungsspielraums und der genossenschaftlichen Basis. Andere sahen darin vor allem eine schädliche Aufweichung des Prinzips der Selbsthilfe zugunsten einer zunehmenden Ab-

hängigkeit von staatlicher Förderung. Verschärft wurde dieser grundsätzliche Konflikt durch die Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt: So bereitete es dem „Beamten-Wohnungsverein“ zwar kaum Schwierigkeiten, sog. erste oder erststellige Hypotheken bis zu 60 % des Mietwerts zu dem auf dem freien Geldmarkt üblichen Zinssatz zu beschaffen, hauptsächlich bei der Landesbank der Rheinprovinz. Anders sah es dagegen bei den zweiten bzw. zweitstelligen Hypotheken aus: Zu normalem Zinsfuß waren diese nicht zu bekommen, und der Staat hatte die Gewährung billigerer Zweithypotheken eben von der Voraussetzung der Gemeinnützigkeit abhängig gemacht. So sah sich der „Beamten-Wohnungsverein“ angesichts der Aufgabe, „die im Besitze des Vereins befindlichen Grundstücke so schnell als dies in Anbetracht der Verzinsung wünschenswert erscheint, zu bebauen“, immer wieder vor große Schwierigkeiten gestellt.

In eben diese Wunde legten die Befürworter einer zweiten, nunmehr tatsächlich gemeinnützigen Beamten-Baugenossenschaft in Düsseldorf, die Anfang 1912 auf den Plan traten, den Finger. Sie rechneten dem Wohnungsverein dabei vor, nur einen Bruchteil der Beamtenschaft erreicht und nur einen Bruchteil der Nachfrage befriedigt zu haben: „Dazu kommt, daß dieser Verein nicht auf gemeinnütziger Grundlage errichtet und daher auch nicht in der Lage ist, seine Wohnungen wesentlich billiger zu vermieten, wie sie der Privatunternehmer anbietet, und vor allem bei seiner jetzigen Organisation die Wünsche der Beamten nach Erwerb eines eigenen Heims zu erfüllen.“ Ähnlich wie bei der Genossenschaftsgründung vor 14 Jahren konnte man sich auch hier wieder auf günstige Erfahrungen in anderen Städten berufen und darauf verweisen, daß „sich allein von den mittleren Beamten der Königlichen Regierung und der Stadtverwaltung über 200

zum Beitritt gemeldet haben.“
Tatsächlich verlief die Entstehung der „Düsseldorfer Baugenossenschaft“ (ebenso wie ihre spätere Liquidierung) nicht ohne eine gewisse Pikanterie, die sich aus Nähe und Konkurrenz zum „Beamten-Wohnungsverein“ ergab. So waren auf jener Versammlung am 16. Januar 1912, die den Gründungsauftrag beschließen sollte, anfänglich wohl überwiegend Angehörige des Wohnungsvereins anwesend, wie dessen damaliger Direktor Hugo von Falken-Plachecki ein wenig maliziös in einer internen Notiz bemerkte. Auch ist da von „allgemeinem Staunen“ und „Oho-Rufen“ die Rede sowie von der offensichtlich notwendigen „gegenseitigen Vereinbarung“ kein Krakehl zu machen“. Besonders belastet wurde die Atmosphäre durch die drei Tage zuvor erfolgte nochmalige Weigerung der Mitgliederversammlung des „Beamten-Wohnungsvereins“, die Gemeinnützigkeit in den eigenen Statuten zu verankern.

So überrascht es nicht, daß von Falkens Aufruf zur Einigkeit der Beamtenschaft ungehört verhallte. Erfolglos blieb auch sein Appell, die Befürworter der Gemeinnützigkeit möchten doch innerhalb des „Beamten-Wohnungsvereins“ und nicht außerhalb für ihre Ziele eintreten. Von etwa 140 Beamten wurde beschlossen, für Düsseldorf eine gemeinnützige Baugenossenschaft zu gründen „zu dem Zwecke, ihren Mitgliedern gute und preiswerte Wohnungen herzustellen.“ In diesem Sinne verabschiedete man einige Zeit später eine Satzung, in welcher die Mitgliedschaft nicht nur Beamten und ihren Hinterbliebenen gestattet, sondern, wie es ganz ausdrücklich hieß, „zur Förderung der Genossenschaftszwecke auch anderen Personen und korporativ beitretenden Behörden, Korporationen und Vereinen“ eingeräumt wurde.

In der Tat ergab sich aus dieser Regelung eine ganze Reihe von Vorteilen:



So war die neue Baugenossenschaft von verschiedenen Lasten und Abgaben, Stempelsteuern, Gerichtskosten usw. befreit. Vor allem aber konnte sie jene günstigen Zweithypothenen in Anspruch nehmen, mit deren Vergabe der Staat Preußen und das deutsche Reich in größerem Stil „gesunde und zweckmäßige Wohnungen (bis zu 4 Zimmern nebst Zubehör, wie Küche, Speisekammer, Mädchenzimmer, Bad, Abort, Vorflur, Diele)“ zu fördern suchten. Zinssatz und Tilgung der Hypothenen waren dabei so geregelt, daß sie die Genossenschaft nach eigener Einschätzung in den Stand setzen würden, „die Wohnungen um mindestens 10-15% billiger zu vermieten“.

Darüber hinaus sollte den Wohnungsinhabern ein bestimmter Prozentsatz der Mieten für die Instandhaltung der Wohnungen vergütet werden. Dadurch beabsichtigte man, das Eigeninteresse des Mieters an seinem Heim zu verstärken. Auch war in den Mehrfamilienhäusern daran gedacht, notwendige Arbeiten wie Reinigung von Treppen, Gartenwegen und Straßen möglichst durch Hausmeister erledigen zu lassen, „damit die Mieter von

*Oberkasseler Straße 29-33,
1913 von der
„Düsseldorfer Baugenossenschaft“
übernommen.*

diesen Arbeiten entbunden sind“. Sofern es die Bodenpreise und die baupolizeilichen Vorschriften zuließen, sollten in den verschiedensten Stadtteilen auch Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden. Für 1913 waren bereits ein Zweifamilienhaus und zwei Einfamilienhäuser geplant, aber auch weitere ehrgeizige Bauprojekte vorgesehen. Demgegenüber gelang es dem „Beamten-Wohnungsverein“, dessen Mitgliederzahl stagnierte, in diesem Jahr lediglich, ganze vier Wohnungen fertigzustellen.

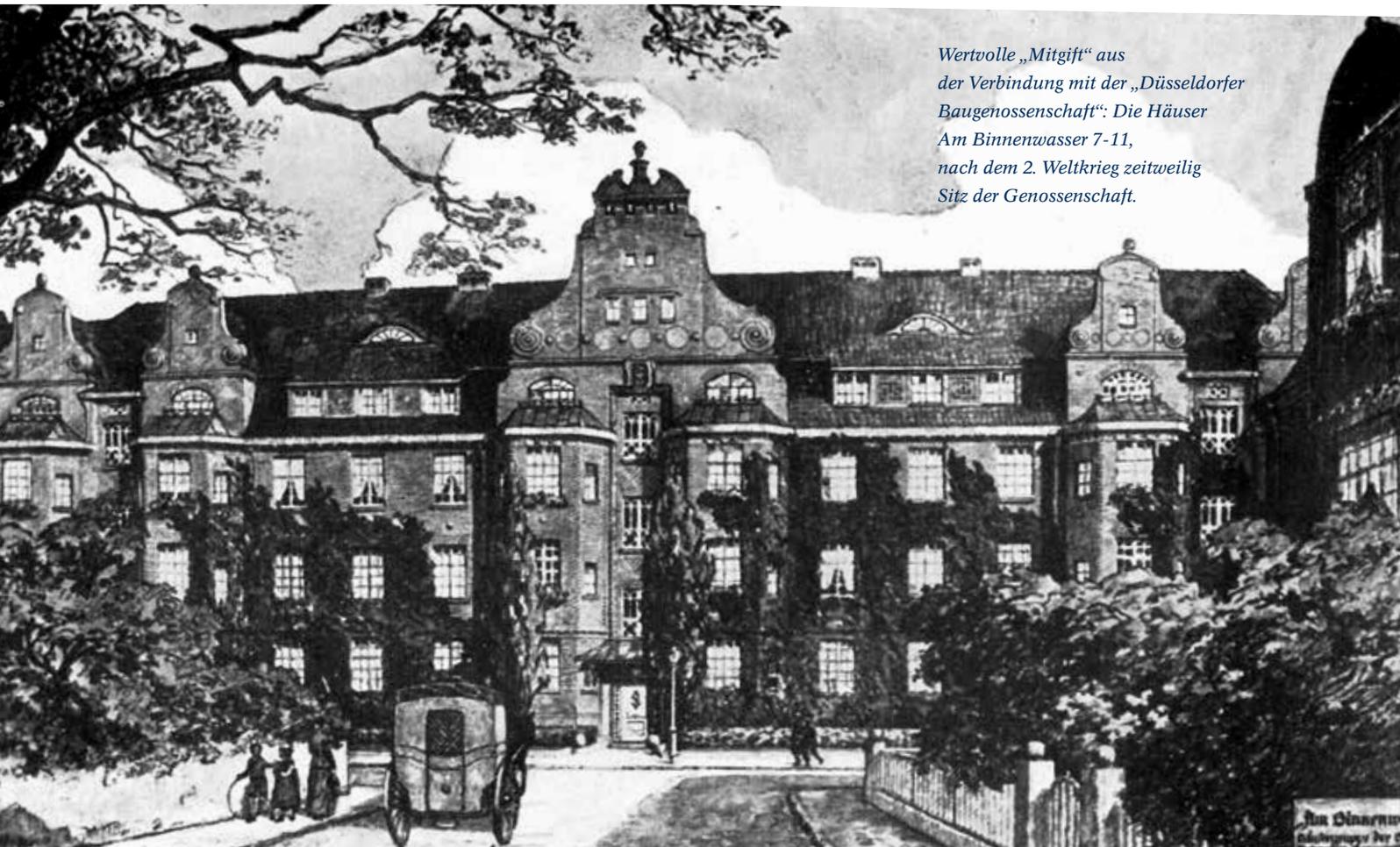
Die Anfangserfolge der jungen Genossenschaft waren unbestreitbar. Allerdings vermißte so mancher das maßvolle Tempo und die kühl abwägende Geschäftspraxis des Wohnungsvereins. Darüber hinaus mehrten sich zur Jahresmitte 1913 die Stimmen, die auf eine Verschmelzung beider Wohnungsunternehmen drängten. Vor

allem den staatlichen Stellen war daran gelegen, die Ergebnisse ihrer Wohnungsförderung nicht durch das Nebeneinander zweier zweck- und klientelgleicher Organisationen in einer Stadt verwässert zu sehen. Von Beginn an schalteten sich daher ihre Vertreter vermittelnd und hier und da auch ein wenig nachhelfend in die nunmehr konkret aufgenommenen Vereinigungsverhandlungen ein. Deren erfolgreichen Abschluß nach zähem Ringen meldete das Düsseldorfer „Beamten-Blatt“ seinen Leserinnen und Lesern in der Weihnachtsausgabe: „Von einer Ehe aus Neigung kann wohl kaum die Rede sein, Vernunftgründe waren auf beiden Seiten vorherrschend.“

Zu letzteren gehörte auch, daß die Mitgift, welche die „Düsseldorfer Baugenossenschaft“, sie liquidierte zum Jahresende, in diese Verbindung

Am Binnenwasser

Östlich von der ehemaligen Golzheimer Insel, dem heutigen Rheinpark, war ein toter Rheinarm, das „Binnenwasser“, das 1901 zugeschüttet wurde.



Wertvolle „Mitgift“ aus der Verbindung mit der „Düsseldorfer Baugenossenschaft“: Die Häuser Am Binnenwasser 7-11, nach dem 2. Weltkrieg zeitweilig Sitz der Genossenschaft.

einbrachte, keineswegs unbeträchtlich war: Immerhin acht bebaute Grundstücke, darunter die drei Doppelhäuser Am Binnenwasser 7, 9 und 11, eine Anzahl unbebauter Grundstücke, an der Grafenberger Allee, der Kinkel- und Kopernikusstraße und der Deger-, Flur- und Dorotheenstraße, sowie Geschäftsanteile in Höhe von 41.254 Mark bei zuletzt 371 Mitgliedern. Auch die bisherigen Führungspersonen der „Düsseldorfer Baugenossenschaft“ rückten in das Unternehmen ein. So wurde, eine kleine Pikanterie am Rande, deren Direktor zum 1. BWB-Vorstand. Eine weitere Kröte, welche mancher Altgenosse aus den Anfängen des Wohnungsvereins zu schlucken hatte, bestand natürlich in der Gemeinnützigkeit, auf die sich die neue „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft zu Düsseldorf e.G.m.b.H.“ satzungsgemäß festlegte. Vergangenheit und Zukunft sind in diesem Namen symbolträchtig miteinander verbunden. So hält er einerseits die Erinnerung an die Ursprünge der Genossenschaft im kleineren und mittleren Beamtentum der Stadt fest. Andererseits drückt er die Verpflichtung eines modernen Wohnungsunternehmens auf die Beteiligung breiter Schichten der Bevölkerung aus.

Vor diesem Hintergrund waren die organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen, wie sie die Bilanz des Jahres 1914 auswies, für die weitere Entwicklung der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ ausgesprochen günstig: Einem Bestand von 284 Wohnungen standen unbebaute Grundstücke im Wert von 347.196 Mark gegenüber. 888 Mitglieder verfügten über 1.161 Geschäftsanteile bei einem Gesamtgeschäftguthaben von 289.963 Mark und Rücklagen in Höhe von 50.614 Mark. Angesichts des gesunden Verhältnisses von Eigen- und Fremdkapital zeigte sich, daß man die Aufnahme einer jungen, noch im Aufbau befindlichen Genossenschaft offensichtlich gut verkräftet hatte. Obwohl weiterhin an den Bedürfnissen

der Beamtenschaft orientiert, flossen dem Unternehmen infolge der Gemeinnützigkeitsklausel zusätzliche staatliche Gelder zu. Auf diese Weise wurde es möglich, großzügiger zu planen. Die Gründerjahre der BWB gingen zu Ende. Und die Genossenschaft stand, wie der bekannte und wegen seiner spitzen Zunge gefürchtete Düsseldorfer Lokalkolumnist Isaac Thalheimer schrieb, als ein „weißer Rabe“ unter den Wohnungsbaugenossenschaften der Stadt da. Alle Prognosen ließen demnach für die Zukunft einen positiven Geschäftsverlauf erwarten. Daß es dennoch anders kam, lag allerdings nicht am Unternehmen und seinen Mitgliedern, sondern an der Tatsache, daß am 1. August 1914 der 1. Weltkrieg ausbrach.

Dieser, von Historikern als „Grundkatastrophe des 20. Jahrhunderts“ bezeichnet, führte in seinem Ausgang bekanntlich zu einer Umwälzung der politischen Verhältnisse in Deutschland und in anderen Teilen Europas. Er zeichnete auch jene Entwicklungen vor, die ihrerseits in den Faschismus und einen weiteren, noch größeren Krieg einmünden sollten. Aus Düsseldorfer Sicht betrachtet beeinflusste er ganz erheblich das wirtschaftliche und soziale Profil der Stadt. Nicht zuletzt veränderte er grundlegend die Eckdaten für die Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Einstweilen ahnte von solch weitreichenden Folgen jedoch kaum einer etwas. Vielmehr zeigte sich bei Kriegsbeginn in Düsseldorf dasselbe Bild wie andernorts: Scharen von Freiwilligen, die singend und winkend bei klingendem Spiel und vaterländischen Hochrufen von ihren Angehörigen Abschied nahmen, um mit der Eisenbahn an die Front transportiert zu werden. Die Propaganda lief auf vollen Touren. Ein patriotischer Freudentaumel erfasste die Nation, dem sich auch innerhalb der Beamtenschaft nur wenige entziehen konnten. Mit dem vermeintlichen „Erbfeind“ im Westen glaubte man ebenso schnell fertig zu werden

war Düsseldorf noch eine friedliche, geschäftige und hochgemute Stadt. Bisher hatte kaum ein Bürger daran gedacht, daß der Frieden zu Ende gehen könne, und wenn es schon einen Krieg gäbe, dann stellte man sich ihn nach dem durch die zahlreichen bramarbarisierenden Sedansfeiern verdrehten Bild von den weit zurückliegenden Kriegen von 1866 und 1870/71 vor. Die Verwüstungen, menschlichen Opfer, die Nöte eines mit industriellen Mitteln geführten Krieges vermochte niemand vorauszu denken.

Hüttenberger, S. 224

1898-1918

Zu Beginn des 1. Weltkriegs weist die Bilanz des Unternehmens einen Bestand von 284 Wohnungen bei 888 Mitgliedern mit 1.161 Geschäftsanteilen und ein Geschäftguthaben von 289.963 Mark aus. Die BWB gilt als ein „weißer Rabe“ unter den Baugenossenschaften der Stadt, hat jedoch auch unter den Folgen des Kriegs, der die gesamte Bautätigkeit praktisch zum Erliegen bringt, schwer zu leiden.

wie 1870/71. Nach über vierzigjährigem Frieden waren die Erinnerungen an die Greuel des Kriegs weitgehend verblaßt. In welchem Umfang in dieser Zeit Waffentechnik und Kriegsgerät weiterentwickelt und perfektioniert worden waren, wußten nur die Experten, die in ihren Planspielen das Ausbluten und Vergasen des Gegners und den Angriff auf die Zivilbevölkerung längst einkalkuliert hatten.

Von den Illusionen der ersten Kriegswochen, angesichts von Stellungskrieg und Materialschlachten ohnehin schnell verfliegen, war 1917 nichts mehr zu spüren. Damals stellte die BWB der Öffentlichkeit das Projekt einer Kleinhaussiedlung an der Amsterdamer Straße, also im Düsseldorfer Norden, vor. Dem Geist der Zeit entsprechend wurden dabei auch patriotische Motive ins Feld geführt: Von moralischer Verpflichtung und Abtragung einer großen Dankesschuld gegenüber den Kriegsheimkehrern war

da die Rede. Und von der Notwendigkeit, der im zukünftigen Frieden nachwachsenden Generation „die zu einer gedeihlichen Entwicklung erforderlichen Wohnräume zu geben“. Auf einem vom Staat in Erbpacht zur Verfügung gestellten, etwa 6,5 ha großen Gelände sollte eine Anlage von überwiegend Ein-, aber auch Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit Nutzgärten von durchschnittlich 200 qm entstehen. Die vielfältige Größe und Ausstattung der Häuser (teilweise sogar mit Werkstattträumen) war auf die ganz unterschiedlichen Bedürfnisse und Ansprüche von „kinderreichen Familien, Kriegsbeschädigten, minderbemittelten Beamten, Angestellten und Arbeitern“ zugeschnitten. In dieser Planung spiegelte sich so das Prinzip der Gemeinnützigkeit wider.

Andererseits reagierten diese Entwürfe aber bereits auch auf einen vom Krieg her noch verschärften, sozial breitgestreuten Bedarf an Kleinwohnungen.

*Titelillustration
aus dem Planungsprospekt
für die Kleinhaussiedlung an der
Amsterdamer Straße, 1917.*



Vor diesem Hintergrund erschien ein starres Festhalten an allzu eng gezogenen berufsständischen Grenzen mittlerweile ohnehin als sinnlos. Die Zeichnung Hermann Goerkes zeigt eine fast ländliche und idyllische Szenerie mit Bäumen und Vorgärten, die, an den Gartenstadt-Gedanken anknüpfend, unübersehbar die Friedenssehnsucht der Zeit verrät. Deren unfriedlicher Charakter brachte es freilich mit sich, daß das Projekt damals ebenso in der Vorbereitung steckenblieb wie die Baupläne für 50 weitere Wohnungen, die offensichtlich in der Schublade lagen.

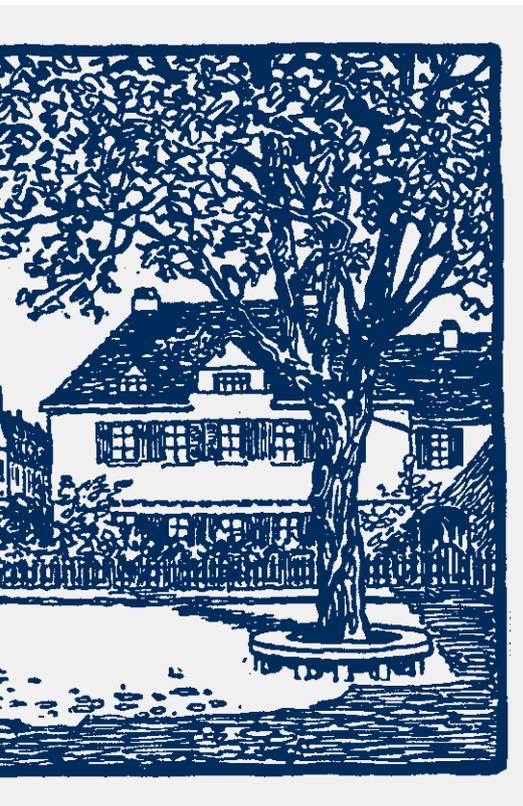
Überhaupt kam, bedingt vor allem durch die extreme Verknappung und Verteuerung der Baumaterialien, die Fertigstellung neuer Wohnungen und Häuser seit Ende 1914 praktisch zum Erliegen. Dies gilt auch für die Instandhaltung und Renovierung des Wohnungsbestandes. Andere Branchen und Firmen wie z.B. „Rhein-

metall“, die als besonders kriegswichtig eingestuft wurden, profitierten in großem Stil von Staatsaufträgen und -anleihen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau geriet während des 1. Weltkriegs dagegen in eine tiefe Krise. Verschärfend kam hinzu, daß das Kapital, das in jetzt auf längere Sicht brachliegendes Bauland investiert worden war, ja weiterhin erhebliche Zinsaufwendungen erforderlich machte. Ähnlich wie die Höhe der Mieteinnahmen, die vor allem in den ersten Kriegsjahren deutlich rückläufig gewesen waren, gaben auch andere Anzeichen wenig Anlaß zur Hoffnung: So verringerten sich bis Ende 1917 das Geschäftsguthaben der BWB um rund 66.700 Mark und die Zahl ihrer Mitglieder auf 745 Personen.

In dieser Zeit hatte sich der Krieg bereits tief ins Alltagsleben der Bevölkerung eingeschnitten. Schwere Versorgungsengpässe und Hungerkrisen, begleitet von Plünderungen und Übergriffen, traten auf. Und die Gedanken, ob an der Front oder in der Heimat, kreisten um das konkrete Überleben. Eine neue Wohnung lag dagegen für die meisten außerhalb des praktischen Interesses. Darüber hinaus herrschte eine zunehmende Besorgnis hinsichtlich der Sicherheit der Einlagen. Es zeichnete sich nämlich mehr und mehr die Gefahr ab, daß auch das Rheinland zur Kriegszone erklärt und zum Schauplatz von Kampfhandlungen werden könnte. Erst als die Waffen schwiegen, die Folgen der Niederlage absehbar wurden und die Gesellschaft aus tiefsten Wirren heraus einen Neuanfang suchte, sollten die Aktivitäten der Wohnungsbaugenossenschaften wieder in Gang kommen. Und auch für die BWB sollte der nächste Abschnitt ihrer Geschichte beginnen: Schwierige Jahre.

Es gibt nichts Trostloseres, Geistverwirrenderes, als über den Krieg zu sprechen; und über etwas anderes kann man schon gar nicht sprechen; das wirkt wie ein Irrenhausgespräch, rein fiktiv; keiner glaubt mehr voll an die Realität seiner Interessen und Weltbeziehungen; ,denn es ist ja Krieg‘! Und der Krieg selbst ist ein unlösbares Rätsel, das sich das menschliche Gehirn wohl selber ausgedacht hat, das es aber nicht ausdenken, zu Ende denken kann.

Franz Marc, 18. 9. 1915





„Äwwer et jövv't nix fö

**Die schwierigen Jahre
1918-1945**



„r ömmesöns im Lääve.“

1918-1945

Nach dem verlorenen Krieg bestimmen auch in Düsseldorf revolutionäre Wirren, Hunger und Wohnungsnot das Bild. Offiziell sind im Herbst 1919 25.000 Wohnungssuchende gemeldet, der Bedarf wird auf 10.000 Wohneinheiten geschätzt. Düstere Bedingungen für den Start in eine neue Zeit, die wenig später durch Inflation und mehrjährige Besatzung noch verschärft werden.

Es ist denn auch alles andere als eine Atmosphäre von Zuversicht und Aufbruch, von dem die ersten Jahre nach dem Ende des 1. Weltkriegs geprägt werden. Schwer lasten dessen Folgen auf der im November 1913 in Berlin von Philipp Scheidemann ausgerufenen Republik: Knapp 8 Millionen Menschenleben hat er gefordert, davon 1,8 Millionen allein in Deutschland, die vielen Hungertoten nicht einge-

rechnet. Hinzu kommt ein Friedensvertrag, der dem Besiegten die alleinige Kriegsschuld und Reparationsleistungen in unvorstellbarem Ausmaß aufbürdet: Nicht weniger als 75% der jährlichen Eisen- und Zinkförderung, 28% der Steinkohlenförderung und 20% der Kartoffel- und Getreideernte sind abzuliefern. Darüber hinaus müssen Gebiete im Umfang von 70.000 Quadratkilometern mit einer Bevölkerung von 7,3 Millionen Menschen abgetreten werden. Schwere Waffen darf Deutschland fortan nicht mehr besitzen. Die Heeresstärke wird auf 100.000 Mann und die Flottenstärke auf 15.000 Mann festgesetzt. Als Reparation ist eine Geldzahlung in Höhe von 226 Milliarden Mark aufzubringen, deren jährliche Raten den Staatshaushalt auf Jahrzehnte hinaus belasten würden.

Mehr noch als solche Zahlen beeinflussen Legenden und Verleumdungen die von bürgerkriegsähnlichen Wirren überschatteten Anfangsjahre der jungen Republik, die sich am 31. Juli

1919, also einen Monat nach Unterzeichnung des Friedensvertrags von Versailles, in Weimar ihre demokratische Verfassung gibt. „Im Felde unbesiegt“ geblieben und nur dem „Dolchstoß“ vaterlandsloser Gesellen in der Heimat unterlegen zu sein, dieser von konservativen Kreisen gepflegte Mythos gehört zu den schwersten Hypothesen, die das innenpolitische Klima in den Zwanziger Jahren vergiften. Es ist eine Zeit der politischen Morde, deren prominenteste Opfer die Kommunisten Rosa Luxemburg und Wilhelm Liebknecht, der Zentrumsabgeordnete Matthias Erzberger und schließlich Reichsaußenminister Walther Rathenau sein werden.

Während in Berlin ein Putschversuch rechtsgerichteter Freikorps- und Reichswehroffiziere scheitert, wird im Ruhrgebiet der Aufstand einer „Roten Armee“ blutig niedergeschlagen. Die Republik befindet sich in der Defensive, ist selbst gespalten, wie sie auf



Demonstrationen, Streiks und Terror von links und rechts, den Separatismus im Rheinland oder in Bayern reagieren soll. In den Kinos beschwören Filme wie „Nosferatu“, „Das Kabinett des Doktor Caligari“ oder „Doktor Mabuse“ eine Atmosphäre von Grauen, Angst und Nervenkitzel. Währenddessen beginnen sich draußen die Dunkelmänner tatsächlich zu organisieren. So macht im November 1923 im Münchner Bürgerbräukeller ein gewisser Adolf Hitler auf sich aufmerksam, dessen gescheiterter Putsch vorerst allerdings folgenlos bleiben wird ...

Was die Menschen in dieser Zeit bis in die privateste Lebensführung vor allem umtreibt, ist jedoch weniger am politischen Meinungsstreit abzulesen, sondern an den explodierenden Preisen. Diese haben längst angefangen, den Löhnen und Gehältern davon zu laufen. Hunger, Not und Arbeitslosigkeit herrschen in Deutschland. Die Leidensfähigkeit der Bevölkerung

wird auf eine harte Probe gestellt: Das Gespenst der Inflation geht um im Land, setzt Notenpressen in Gang und läßt tagtäglich vor Sparkassen und Geldinstituten lange Schlangen von Verzweifelten entstehen. Im Juni 1923 kosten ein Pfund Schweinefleisch bis zu 12.000 Mark, ein Pfund Zucker bis 1.550 Mark und ein Ei um 800 Mark. Im November des Jahres muß man für ein Pfund Brot 260 Milliarden aufwenden. Das Pfund Fleisch ist für 3,2 Billionen Mark zu haben. Zu diesem Zeitpunkt beträgt der Tageslohn für einen gelernten Arbeiter etwa drei Billionen. Auf dem Höhepunkt der Geldentwertung erreicht der amtliche Dollarkurs die astronomische Höhe von mehr als 4,2 Billionen Papiermark. Die Menschen wissen, daß die Banknoten, die sie in der Tasche tragen, innerhalb kürzester Zeit nur noch einen Bruchteil des Vortags wert sein werden. Zwar gelingt es der Regierung schließlich, dem Spuk mit Einführung der „Rentenmark“ am 15.11.1923 ein Ende zu setzen. Der Ausgabekurs von

*Arbeitslose Männer
vor Stellen- und
Wohnungsangeboten.*



Die Wohnungsnot rief zahlreiche Konflikte in der städtischen Gesellschaft hervor. Wohnungssuchende beneideten die Inhaber großer Wohnungen und schimpften, Vermieter stritten sich mit Mietern, die nicht zahlen konnten, Mieter beschwerten sich über die Verwahrlosung der Häuser. Gerüchte zirkulierten, die Bediensteten des Wohnungsamtes seien bestechlich. [...] Abgewiesene Wohnungssuchende beschimpften wütend in ihrer Not die Mitarbeiter des Wohnungsamtes, die mit Anzeigen wegen Beamtenbeleidigung oder übler Nachrede reagierten. Nach einem Angriff mit der Waffe 1923 wurde überlegt, ob nicht Polizeibeamte mit Schreibtischaufgaben in die Räume des Wohnungsamtes verlegt werden könnten.

Hüttenberger, S. 274

einer Billion Papiermark auf eine Rentenmark kommt jedoch für viele Sparguthaben einer Katastrophe gleich. Einige wenige können satte Spekulationsgewinne einstreichen. Viele Angehörige der kleineren und mittleren Schichten, darunter zahlreiche Beamte, stehen dagegen vor dem Ruin. Dieses existenzielle Trauma werden die Nationalsozialisten nur ein knappes Jahrzehnt später auf ihre Weise geschickt in Wahlerfolge umzumünzen verstehen.

Bei den enormen Anstrengungen, die vor diesem Hintergrund von den Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaften, unter ihnen die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“, in den frühen Jahren der Weimarer Republik geleistet worden sind, müssen auch die ganz besonderen Verhältnisse in der rheinischen Metropole selbst berücksichtigt werden. Deren Gesellschaft hatte bereits während des Kriegs tiefgreifende Strukturveränderungen und Krisenmerkmale, starke Fluktuation vor allem innerhalb der Arbeiterschaft, steigende Kriminalität und Einstellung fast aller Bautätigkeit, erkennen lassen. Nunmehr ließen Kriegsheimkehrer, Flüchtlinge und Ausgewiesene aus dem ehemals deutschen Elsaß und arbeitslos gewordene Beschäftigte aus der Rüstungsindustrie die Wohnungsnot, neben der grassierenden Arbeitslosigkeit, einmal mehr zur wichtigsten sozialen Frage werden. So waren im Herbst 1919 offiziell 25.000 Wohnungssuchende gemeldet. Der Wohnungsbedarf wurde auf 10.000 Wohneinheiten geschätzt. In vielen Fällen fielen Obdachlosigkeit und Erwerbslosigkeit zusammen.

Diese Misere rief die städtische Verwaltung auf den Plan, die im Zusammenhang mit der auch andernorts in Deutschland angeordneten Zwangsverwaltung von Wohnungen Ende 1918 ein Wohnungsamt einrichtete. Obwohl dessen Erfolg gemessen am Umfang

des Bedarfs eher bescheiden ausfielen, konnten bis 1921 durch Rationierung, Beschlagnahme, Um- und Neubau immerhin rund 2.000 Wohnungen bereitgestellt werden. Und bis 1923 entstanden ca. 1.600 neue Wohnungen, von denen 460 auf Industrie und Handel, 430 auf preußische und Reichsbehörden, 177 auf Privatpersonen und nicht weniger als 522 auf Gemeinnützige Gesellschaften als Bauträger entfielen. Die BWB errichtete in diesen Jahren 165 Wohnungen.

Aufschlußreich sind auch die Angaben über die Wohnsituation innerhalb der Stadt, die im Rahmen der unter politischen Parteien und Gruppen heftig umstrittenen Zwangswirtschaft erhoben wurden. So standen 1918/19 nach Auffassung der Behörden jedem Erwachsenen zwei qm Fläche und fünf cbm Luftraum in reinen Schlafzimmern sowie drei qm und 7,5 cbm Luftraum in Schlaf-/Wohnräumen zu. Anhand dieses Maßstabs wurde eine Skala aufgestellt, die die Bedürftigkeit der Suchenden entsprechend ihrer bisherigen Wohnungs- und Familiensituation festlegte. Hinzu kommt, daß es im Düsseldorf der Nachkriegszeit mit seinen vielerorts beinahe slumähnlichen Häuserzeilen und Straßenzügen eine ganze Reihe von großflächigen Wohnungen gab, die entweder völlig leer standen oder von ihren Inhabern nur wenig ausgenutzt wurden.

Nach den revolutionären Wirren von 1918/19, in deren Verlauf ein Arbeiter- und Soldatenrat das kommunale Geschehen entscheidend mitbestimmte, und den Wahlen zur ersten Nationalversammlung begann die Entwicklung allmählich in ruhigeren Bahnen zu verlaufen. Dennoch kam die Konsolidierung auch auf dem Wohnungsmarkt in der ersten Hälfte der Zwanziger Jahre nur sehr zögernd voran und, aufs Ganze gesehen, niemals auch nur annähernd zum Abschluß. Die

Gründe dafür lagen zum einen in den Folgen von Inflation und Währungsreform. Diese machten auch vor Düsseldorf nicht halt und manch bescheidenen Anfangserfolg wieder zunichte. Andererseits sollte sich die Besetzung des linken Rheinuferes durch belgische Truppen und der am 8. März 1921 mit dem Ausbleiben von Reparationsleistungen begründete Einmarsch alliierter Truppen in der gesamten Stadt auf dem Wohnungssektor als besonders schwere Hypothek erweisen. So wurden von den Besatzungsmächten, Franzosen und Belgiern, zahlreiche Wohnhäuser und öffentliche Gebäude für Unterhalts- und Einquartierungszwecke requiriert. Dabei kam es, vor allem in Oberkassel, nicht selten zu Übergriffen. In deren Verlauf wurden die bisherigen Bewohner oft kurzerhand auf die Straße gesetzt.

Trotz solcher Willkürakte war man auf allen Seiten durchaus darum bemüht, überflüssige Konflikte zu vermeiden. Die latenten Spannungen verschärften sich jedoch erheblich, als französische Truppen im Januar 1923 das Ruhrgebiet besetzten. Dabei wurde auch in Düsseldorf eine Vielzahl von staatlichen Einrichtungen und Wirtschaftsunternehmen beschlagnahmt. Der von der Reichsregierung im Gegenzug ausgerufene „passive Widerstand“ mußte nach einiger Zeit abgebrochen werden. Dennoch bildete der „Ruhrkampf“ den idealen Nährboden für nationalistische Legendenbildungen: Ein besonders bizarrer Kult entstand um den Studenten Albert Leo Schlageter, der von den Franzosen wegen Sabotage und Bandenbildung auf der Golzheimer Heide hingerichtet worden war. All dies hatte natürlich Folgen für das politische Klima in Düsseldorf: Als die letzten Besatzungstruppen die Stadt Ende 1925 verließen, war deren einst so weltoffener Charakter jedenfalls um einiges enger geworden.

Vor diesem Hintergrund wurde in den Grußadressen, die die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ anlässlich ihres dreißigjährigen Bestehens 1928 erhielt, von staatlicher Seite vor allem des Anteils gedacht, den das Unternehmen an den baulichen Anstrengungen in den Jahren nach Kriegsende hatte. In ihnen spiegelt sich die zunehmende Bedeutung der gemeinnützigen Baugenossenschaft als einer Wirtschaftsinitiative von allgemeinem öffentlichen Interesse, vor allem in Krisenzeiten. Dies blieb nicht ohne Rückwirkung auf das Eigenverständnis der Genossenschaft und ihrer Mitglieder und hat dabei wohl zu vereinzelt Irritationen geführt. So wurde von Otto Wölz vom Reichsarbeitsministerium in Berlin das besondere Interesse des Staates an der genossenschaftlichen Bautätigkeit denn auch in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verfall des privaten Bausektors nach 1918 gesehen. Im Hinblick auf die Indienstnahme der Baugenossenschaften als verlängerter Arm öffentlicher Wohnungsplanung räumte er dabei ein:

„Das private Baugewerbe fiel als Bauherr weitgehend aus; so mußten die Genossenschaften weit über ihren naturgegebenen Rahmen der gegenseitigen Selbsthilfe aus eigener Kraft als Bauherrn zur Deckung fremden Wohnungsbedürfnisses herangezogen werden. Namentlich auch die öffentliche Hand hat sich ihrer in dieser Weise bedient und dabei vielfach die Stellung des Genossen zu einer Formsache herabgedrückt, sodaß die Finanzierung eines wesentlichen Teils aus eigener Kraft und die Verantwortung für das aufgenommene Fremdkapital vielfach in bedenklicher Weise zurücktrat. Der innere Unterschied zu den gemeinnützigen Bauvereinigungen im engeren Sinne wurde so leider vielfach verwischt.“ Man kann den hier skizzierten Funktionswandel gemeinnütziger Baugenossenschaften, des

1918-1945

Auch für die BWB beginnen die Zwanziger Jahre alles andere als 'golden'. Obwohl nach Kriegsende der Neubau von Wohnungen mit äußerster Anstrengung wiederaufgenommen wird, zwingen Inflation und Währungsreform zu einer Unterbrechung der Bautätigkeit, die bis 1926 andauert.

Französische Besatzungsoffiziere vor dem Offizier-Kasino in der Tonhalle Düsseldorf.



In der Geschichte der Genossenschaft sind Jubiläen in sehr ernste und kritische Zeiten gefallen. Man vergegenwärtige sich nur die Lage in dem Jahre des 20jährigen Bestehens, 1918, dem verworrenen Kriegs- und Revolutionsjahr, und in dem Jahre des 25jährigen Bestehens, 1923, dem Jahr der Hochinflation: am 6. Juni 1918 seit mehreren Jahren ein völliges Stilllegen der Wohnungsbautätigkeit und noch keinerlei Aussicht, sie wieder in Gang zu bringen, 1923 eine Bautätigkeit unter den denkbar schwierigsten Wirtschaftsverhältnissen in völliger Ungewißheit über die Möglichkeit, weiter bauen zu können.

BWB-Festschrift 1928

Anzeichen der

„Neuen Sachlichkeit“:

Die BWB-Bauten Flurstraße 4-6,

Lützowstraße 24 und 26 sowie

Schwerinstraße 94 und 96...

Flurstraße

Nach der bebauten Feldflur Flingern benannt, im Gegensatz zu dem benachbarten, als Weide benutzten Flinger Broich.



Genossenschaftswesens überhaupt, ausschließlich kriegs- und krisenbestimmten Umständen zu schreiben. Im übrigen sollten sie sich nach 1945 in ungleich größerem Maßstab wiederholen. Ähnlich wie auf dem Gebiet der Stadtplanung machte auch auf dem Bausektor die wachsende Verflechtung und Durchdringung der modernen Industriegesellschaft eine umfassende Einbindung unternehmerischer Einzelinitiativen in großräumigere Planungs- und Entwicklungsprozesse erforderlich. Mit anderen Worten: Jene Form von Genossenschaft, die ihr Handeln ausschließlich aus dem Organisations- und Zahlungskreislauf „Von Mitgliedern für Mitglieder“ ableitete, begann in den Zwanziger Jahren Geschichte zu werden. Dies gilt auch für einen Wohnungsmarkt, der vollständig an dem kapitalistischen Prinzip von Angebot und Nachfrage orientiert war.

Von solchen, erst aus dem zeitlichen Abstand heraus möglichen Gedanken waren die Genossen angesichts der großen Probleme zum damaligen Zeitpunkt allerdings weit entfernt. Diese betrafen die dringend notwendige Pflege, Instandhaltung und Sanierung der Bausubstanz, die seit Jahren praktisch zum Erliegen

gekommen war. Vor allem aber galt es, neue Wohnungen bereitzustellen. Seit Kriegsende begann die vorher geschwundene Mitgliederschaft wieder anzusteigen, 1919 waren es allein 301 Personen. Anders als früher, wo man normalerweise durchaus mittelfristig planen konnte, hatte sich jetzt die Bedürfnislage erheblich verschärft: Der größte Teil der neuen Mitglieder wollte und mußte sofort eine neue Wohnung haben. Andererseits war es gerade bei diesem Kreis von Wohnungssuchenden um die Zahlungsfähigkeit besonders schlecht bestellt. Dabei hätten die gestiegenen Baukosten und die im Vergleich zu früheren Jahren weitaus schwerer zu beschaffenden Baugelder eigentlich eine höhere Eigenleistung der Mitglieder erforderlich gemacht.

Mit Erfolg war die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ darum bemüht, dem aus den Nöten der Nachkriegsgesellschaft auch auf sie herandrängenden Erwartungsdruck zu entsprechen: So gelang es, unter Verwertung vorhandener Baugrundstücke an der Schwerin-, Lützow- und Rolandstraße, an der Licht-, Enger-, Flur- und Dorotheenstraße und an der Xantener Straße, 1919/20 29 Wohnungen, 1920/21 78, 1921/22 21



und 1922/23 37 Wohnungen bereit-
zustellen. Dabei wurde das Bautempo
der Vorkriegszeit, bei dem im Jahres-
durchschnitt etwa 15 Wohnungen
erreicht worden waren, erheblich ge-
steigert. Dabei ist zu berücksichtigen,
daß es nicht mehr die Planungs-
sicherheit der Gründerjahre gab. Im
übrigen war der neue Abschnitt in der
Geschichte der „Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft“ nicht nur mit
veränderten gesellschaftlichen Voraus-
setzungen, sondern auch mit gewan-
delten architektonischen Merkmalen
verbunden: Dieses ist am weitgehend
schnörkellosen, sich mitunter zu
massiver Wuchtigkeit verdichtenden
Fassadenstil der Neubauten ablesbar.
Deutlich kündigt sich hier die Neue
Sachlichkeit als typisches Ausdrucks-
merkmal des Jahrzehnts an.

In die Vergangenheit zurück reichte
dagegen das Projekt einer Siedlung
von Einfamilienhäusern in Flachbau-
weise, die auf einem an der Amster-
damer Straße gelegenen und in Erb-
pacht genommenen Gelände errichtet
wurden. Nun hatte gerade dieser Bau-
typ keineswegs zu den ursprünglichen
Zielen des „Beamten-Wohnungs-
Vereins“ gehört. Dessen Mitglieder
wünschten bekanntlich in Behörden-
und Zentrumsnähe zu wohnen. Hier
war die Flachbauweise entweder
unmöglich oder aber, in Villenvierteln,
unerschwinglich. Andererseits hatte
sich die „Düsseldorfer Baugenossen-
schaft“ gerade den Bau von Ein- und
Zweifamilienhäusern zur besonderen
Aufgabe gemacht und damit auch
bereits in der Oberkasseler Straße
begonnen. Innerhalb der „Beamten-
Wohnungs-Baugenossenschaft“
war dieser bauliche Ansatz dann als
Planung in Gestalt von fünf Zweifami-
lienhäusern an der Irmgard- und
Margaretenstraße aufgegriffen worden.
Er blieb jedoch in seiner Fortführung
kriegsbedingt stecken. Mit den an der
Peripherie angesiedelten Flachbauten
trug die „Beamten-Wohnungs-Bau-
genossenschaft“ auf ihre Weise der
urbanen Entwicklung Rechnung:
Einerseits führte diese zu einer stärkeren
Trennung von Arbeits- und

Engerstraße

Hier lag der „Hof am Ende“, mundartlich „Engerhof“ genannt, nach dem sich eine Düsseldorfer Schöffenfamilie des 15. Jahrhunderts nannte.

*...Am Binnenwasser 10-12 (oben),
Xantener Straße 1-5
und Engerstraße 8-10 (unten).*





Siedlung Heinefeld – entstanden um 1924 durch wildes Siedeln Erwerbsloser und sozial Schwacher. Geräumt um 1935. Rechts im Hintergrund das Gelände des Nordfriedhofs.

1918-1945

Zur Wiederbelebung des Wohnungsbaus in Düsseldorf trägt neben der allmählichen Verbesserung der wirtschaftlichen Lage vor allem das Bemühen der Stadt bei, neue Wohngebiete am Stadtrand zu erschließen. Hier sollen großzügig geplante Wohnkomplexe mit verkehrstechnisch günstiger Anbindung ans Zentrum entstehen.

Wohnbezirken. Andererseits verstärkte sich die Mobilität innerhalb des städtischen Raums. Dabei wurde zunehmend die Randlage als durchaus attraktiver Lebensraum erschlossen.

Wie in fast allen anderen Lebens- und Wirtschaftsbereichen bedeuteten Inflation und Einführung der Rentenmark auch für die Geschäftsentwicklung der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ einen Einschnitt: Mit Ausnahme einiger Erweiterungsmaßnahmen führte dieser zu einer fast dreijährigen Unterbrechung der Bautätigkeit bis zum Sommer 1926. Man ging davon aus, daß die von Baukosten und Kapitalzinsen in erhebliche Höhen getriebenen Mieten von der Mehrzahl der Mitglieder nicht würden aufgebracht werden können. Andererseits wollte man öffentliche Darlehen nicht über Gebühr in Anspruch nehmen und so zu Lasten älterer Mitglieder nur für die von den Behörden benannten Beamten bauen. Auch waren während der Inflationsjahre unter den Mitgliedern Fähigkeit und Bereitschaft zum Sparen sehr erlahmt, was wiederum den Eigenkapitalanteil eines größeren Neubauprogramms geschmälert hätte. Hinzu kam, daß die Geschäftsanteile in dieser Krisenzeit auf Goldmark umgestellt wurden. Die Zahlungseingänge aufgrund der schlechten Einkommensverhältnisse gerade der

Festbesoldeten nach der Währungsreform fielen daher zunächst recht gering aus. So wurden bei einer Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 1924 von 268.484 Goldmark bei 1.344 Mitgliedern im Jahresverlauf nur 919 Goldmark eingezahlt. Nicht viel besser sah es im folgenden Jahr aus, als bei einem Zahlungseingang von insgesamt 23.471 Reichsmark nur 16,5 Reichsmark je Mitglied in die Kasse flossen. Demgegenüber konnten die um die Beständigkeit ihres Geschäftsguthabens fürchtenden Sparer davon profitieren, daß die Einlagen zum Goldwert am Tag der Einzahlung aufgewertet worden waren und sich so als durchaus gewinnträchtig erwiesen. Jedenfalls scheint aus den Bilanzen der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ in diesen Jahren einiges von jenem Goldglanz hervorzustrahlen, den man fälschlicherweise der gesamten Epoche zugeschrieben hat.

Daß im Jahr 1926 die Bautätigkeit der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ so zügig und erfolgreich wiederaufgenommen werden konnte, geschah nicht von ungefähr: Neben den Anstrengungen innerhalb des Unternehmens selbst waren es vor allem veränderte Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene, die den genossenschaftlichen Wohnungsbau in der zweiten Hälfte der Zwanziger Jahre begünstigten. Dabei stellte sieben Jahre nach Kriegsende die Wohnungsnot noch immer das dringlichste soziale Problem der Stadt dar. So soll es um 1925 etwa 10.500 Haushaltungen und Familien ohne eigene Wohnung gegeben haben. Das Stadtbild war an vielen Stellen von Elendsquartieren und behelfsmäßigen Unterkünften durchsetzt. An der Peripherie breiteten sich wilde Laubenkolonien und Notsiedlungen aus, deren hygienische Verhältnisse oft jeder Beschreibung spotteten. Vor allem die nördlich des Nordfriedhofs gelegene Siedlung am Heinefeld, in der um 1931 schätzungsweise bis zu 2.000 Personen gelebt haben sollen, bereitete Probleme

me, die lange Zeit ungelöst blieben. Zu den mangelhaften wohnlichen Verhältnissen kam hier, insbesondere unter der Jugend, eine un- und antibürgerliche Lebensweise, die viele Düsseldorfer erschreckt, heimlich mitunter aber auch fasziniert haben mochte.

Vor diesem Hintergrund unternahm die Stadtverwaltung, angeführt von dem rührigen, in politischer Hinsicht konservativen Oberbürgermeister Robert Lehr, ganz erhebliche Anstrengungen, um Entwicklung und Image Düsseldorfs zu fördern. So fand, anknüpfend an die großen Industrie- und Gewerbeschauen vor dem 1. Weltkrieg, 1926 unter tatkräftiger Mithilfe führender Industrieller wie Ernst Poensgen im Rheinpark die „Große Ausstellung für Gesundheitspflege, soziale Fürsorge und Leibesübungen“ statt: Unter großer landesweiter und internationaler Resonanz widmete

sich diese Schau in erster Linie Themen wie Geschlechtskrankheiten, Tuberkulose und Alkoholismus. Aber auch das seit Kriegsende besonders dringliche Problem der Wohnungshygiene wurde berücksichtigt. Andere Aspekte auf der „Gesolei“, so das Kürzel des umständlichen Titels, wie Rassenkunde und Vererbungslehre, hören sich dagegen heute fragwürdig an. Allerdings strahlten von dieser Ausstellung belebende Impulse auch auf den Wohnungsbau aus. So waren in ihrem Verlauf einer ganze Reihe von Musterhäusern und -wohnungen, nach den damals modernsten Maßstäben sauber und rationell eingerichtet, zu sehen.

Beim kommunalen Wohnungsbau gelang es der Stadt, zwischen 1926 und 1932, begünstigt von der neuen Hauszinssteuer, nicht weniger als 17.000 neue Wohnungen für rund 60.000 Menschen zu erstellen. Verbunden

Tolle Zeiten?

Es sind die Träume, welche die Menschen träumen, die den Glanz, die Hoffnungen und die Niederlagen der Geschichte ausmachen. In den Zwanziger Jahren wurde viel und kühn geträumt, und wenn sie heute aus der Vergangenheit auftauchen, so lebt nicht ihre Wirklichkeit wieder auf, sondern ihre Träume, ihre Hoffnungen und vielleicht der Rausch, in die sie die Zeitgenossen versetzten. Es ist die höhere Wirklichkeit des Traums, die weiterlebt. Sie hat dazu geführt, daß man von den „goldenen Zwanziger Jahren“ spricht, von einer „tollen Zeit“ oder gar von den „gay“ oder „roaring twenties“, und daß die eigentliche Wirklichkeit des Dezenniums hinter einer solchen Verklärung zurückgetreten ist.

Werner, 1962

Strahlte belebend auf den Wohnungsbau aus: Die „Große Ausstellung für Gesundheitspflege, soziale Fürsorge und Leibesübungen“ (Gesolei), 1926. Der Haupteingang an der Rheinbrückenrampe (spätere Oederallee), links das Planetarium.





*Blumenkaufende Damen
auf dem Corneliusplatz.*



war diese Entwicklung mit einer energischen Eingemeindungspolitik. Auf diese Weise wurde das Stadtgebiet immer weiter ins Umland vorgetrieben und die so vergrößerte Peripherie als Raum für geplante Wohnungsneubauten erschlossen. So waren bis 1929, oft gegen die Willen der Bewohner, Ortschaften wie Kaiserswerth und Lohausen im Norden und Benrath und Garath im Süden an Düsseldorf gekommen. Weitere hochfliegende Pläne zielten gar auf die Eingemeindung von Buderich, Ratingen, Hilden, Monheim und Dormagen. Dadurch hätte das Stadtgebiet fast bis an die Peripherie der Nachbar- und Konkurrenzmetropole Köln gereicht... Letztlich scheiterten solch utopische Pläne, von Kritikern als „kommunaler Imperialismus“ beargwöhnt, am Einspruch der preußischen Provinzialregierung.

Ihren Niederschlag fand diese Entwicklung in einem neuen, im November 1927 der Öffentlichkeit vorgestellten Generalbebauungsplan, der in Sachen Wohnungsbau den Kleinhaussiedlungen und der Flachbauweise den Vorzug gab. Dabei ging man insgesamt von einem übergreifenden Zusammenhang aus, der Arbeitsstätten, Wohnviertel und Verkehr in ein funktionales Verhältnis setzte.

In diesem Zusammenhang sollte der Ausbau des Schnellverkehrs ebenso Berücksichtigung finden wie die Gestaltung und Pflege von Grünflächen. Dadurch würde Düsseldorf seinem gern gepflegten Ruf als Gartenstadt entsprechen. Insbesondere dem Norden Düsseldorfs sollte eine entscheidende Vorreiterrolle als städtebaulichem Experimentierfeld zukommen. Diese bemerkenswerte räumliche und sachliche Richtungsentscheidung wirkte sich auch auf wichtige Bauvorhaben der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ wie die spätere Löns-Siedlung aus. Insgesamt gehören die am Rande des Zentrums und in den Außenbezirken Düsseldorfs geplanten und verwirklichten modernen Wohnkomplexe samt den dorthin geführten Straßenzügen und Bahnlinien zu den bemerkenswertesten neuen Akzenten im Stadtbild der Zwanziger Jahre. Hinzu kamen die neuen Verwaltungs- und Repräsentationsbauten in der City (wie z.B. das Planetarium, der Ehrenhof oder das Wilhelm-Marx-Haus). Nach wie vor unübersehbar blieb allerdings auch die Wohnungsnot.



*Heftige Bautätigkeit
im 30sten Jubiläumsjahr:
Copernikusstraße 79 - 83
in Bilk (links)
und Arnulfstraße 8 - 18
in Oberkassel (rechts)*

Der frische Wind, der vor diesem Hintergrund auf dem Gebiet des Wohnungsbaus allmählich zu wehen begann, ging auch an der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ und ihren Mitgliedern nicht spurlos vorüber. Allerdings war man in dreijähriger Baupause auch nicht untätig gewesen: Unter Aufwendung von rund 400.000 Goldmark war eine gründliche Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes vorgenommen worden. Darüber hinaus hatte die Genossenschaft in der Zwischenzeit wieder einiges Eigenkapital ansammeln können. Zu Sorge gab dagegen noch der Zugang an Geschäftsanteilszahlungen Anlaß: Dieser hatte sich 1926 gegenüber den vorangegangenen Jahren durchaus verbessert. Mit knapp 30 Reichsmark je Mitglied blieb er aber immer noch hinter dem Ergebnis einer ganzen Reihe von Friedensjahren zurück. Dabei hätte er doch, um die Verknappung und Verteuerung des Fremdkapitals, derzeit etwa 9-10 Prozent, auszugleichen, höher sein müssen als in der Vorkriegszeit. Überdies waren während der Inflation eine ganze Reihe von Mitgliedern hinzugekommen, deren Beitragsleistung, in Gold umgerechnet, kaum mehr als ein paar Pfennig darstellte. Immerhin führte die Tatsache, daß man sich von

diesen Genossen trennte, 1925 von 402, 1926 von 66 Personen, in 1927 zu einem durchschnittlichen Mehreingang von Geschäftsanteilszahlungen von 54,60 RM je Mitglied. Um diesem ständigen Mangel an Eigenkapital entgegenzuwirken, beschloß die Mitgliederversammlung 1929, jedes Mitglied zur Zeichnung eines weiteren Geschäftsanteils zu verpflichten. Dieses wurde durch die 100%ige Aufwertung der Geschäftsguthaben nach dem 1. Weltkrieg erleichtert, ein gutes Werbeargument für die Aufnahme neuer Mitglieder!

Als wirksamster Anreiz, an der Genossenschaft auch wieder ein größeres praktisches Interesse zu nehmen, erwies sich jedoch die Wiederaufnahme der Bautätigkeit. Diese führte bereits 1927 zur Erstellung von nicht weniger als 87 Wohnungen. Diese Zahl suchte man im Jubiläumsjahr 1928 mit 123 Wohnungen, dem bis dato größten Bauprogramm in der Geschichte der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ und dem damals umfangreichsten aller gemeinnützigen Bauvereinigungen in Düsseldorf, noch zu übertreffen. Auf diese Weise entstanden bis 1928 in den Häusergruppen Kopernikusstraße 10 - 18 und 79 - 83 62, in der Arnulfstraße 8-18 und Quirinstraße 22

1918-1945

Im dreißigsten Geschäftsjahr, also 1928, hat die BWB 1.050 Mitglieder mit einem Guthaben von 384.440 Reichsmark. Im Zuge des bis dahin größten Bauprogramms in der Geschichte der Genossenschaft und aller gemeinnützigen Bauvereinigungen in Düsseldorf überhaupt werden nicht weniger als 123 neue Wohnungen gebaut.



*Windscheid-/Harleßstraße,
erbaut 1928;
Titelseite der Jubiläumsschrift;
graphische Darstellung
der Mitgliederstruktur nach Berufen
in der Jubiläumsschrift
(von links nach rechts)*

1918-1945

Seit 1929 erscheint die neue Mitgliederzeitschrift der BWB – angesichts von 654 Genossenschaftswohnungen und 1.242 Genossinnen und Genossen eine notwendige Einrichtung. In diesen „Mitteilungen“ werden wichtige Informationen veröffentlicht, aber auch Fragen zur Wohnkultur und zum genossenschaftlichen Leben behandelt.

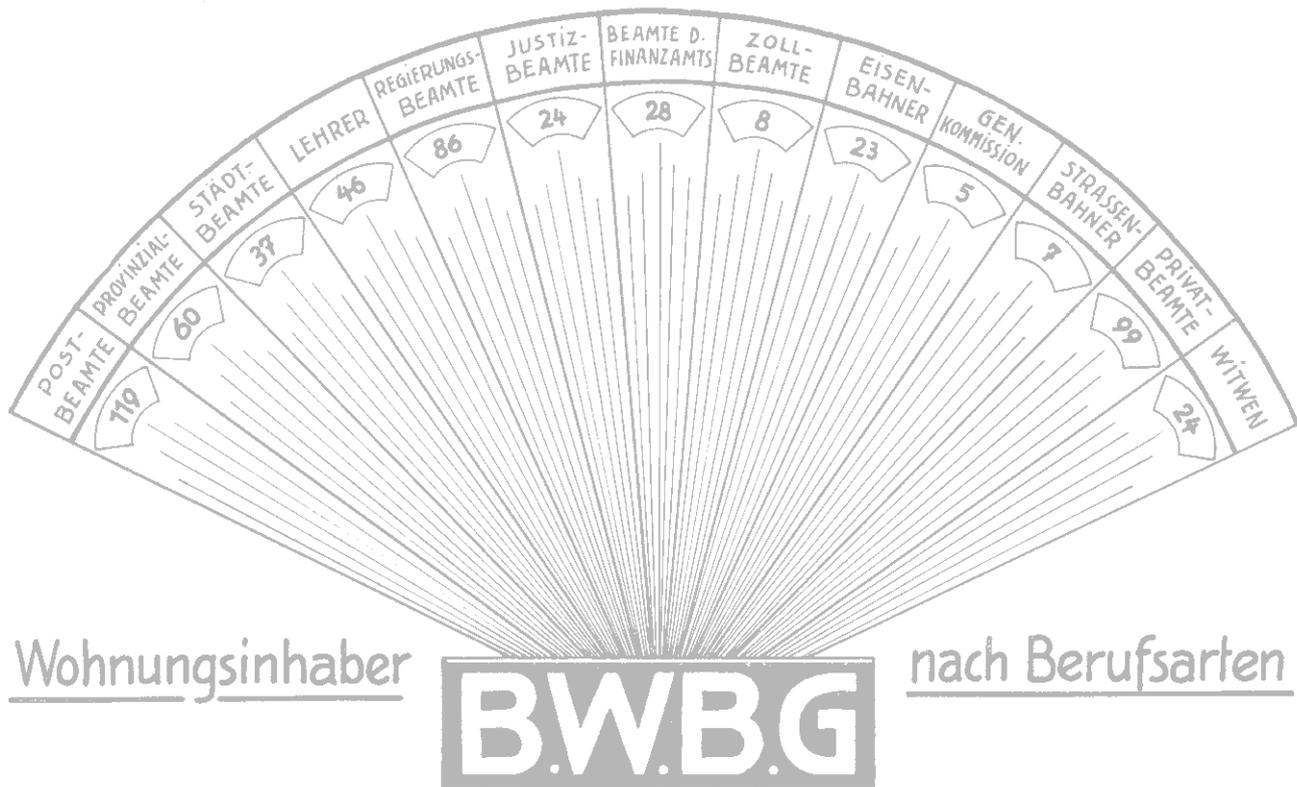
53 und in der Schwerinstraße 43 und 45 und Zietenstraße 30 25 Wohnungseinheiten. Hinzu kam die noch im Bau befindliche Häusergruppe Harleß-/Windscheidstraße mit 81 Wohnungen. Unter den im Jahre 1930 fertiggestellten Wohnungen der Häusergruppe Merowingerstraße 98-108 wurden erstmals einige Einraum-Wohnungen für berufstätige Frauen geschaffen, die aus einem großen Wohnraum mit Schlafnische und einer kleinen Küche sowie einer Bademöglichkeit bestanden.

Als man 1928 der Entwicklung der Genossenschaft gedachte, wies die Bilanz für das dreißigste Geschäftsjahr eine Summe von 2.914.558 Reichsmark bei einem Guthaben der Mitglieder von 384.440 Reichsmark und einer Mitgliederzahl von 1.050 Personen aus. Eine neu geschaffene Sparabteilung sollte dem verstärkten Eigenkapitalbedarf Rechnung tragen. Die Ziele für die Zukunft waren zwar nicht utopisch, aber doch hoch gesteckt: „Die Notwendigkeit für die Genossenschaft, in den kommenden Jahren in großem Umfang Wohnungen zu erstellen, ist offenbar.“ Wenn im Hinblick auf die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ überhaupt die Rede von den



„goldenen Zwanziger Jahren“ sein kann, dann für jene Jahre zwischen 1926 und 1930, als der Wohnungsbau zwischen Inflation und Weltwirtschaftskrise seine bescheidenen Blüten trieb und der Horizont noch nicht vom Gespenst der Diktatur verdunkelt war.

Ein Jahr, nachdem die Jubiläumsschrift die Zukunftsentwicklung der Genossenschaft mit vorsichtigem Optimismus beurteilt hatte, im April 1929, hielten deren Mitglieder ein Blatt in Händen, das, über die Jahre hinweg unterschiedlich in Umfang, Auflage, Ausstattung und Erscheinungsweise, die Geschichte der BWB bis heute begleitet hat. Nach dem Willen der Begründer sollte es sich bei den „Mitteilungen der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“, so der Titel des Publikationsorgans, allerdings nicht um eine der üblichen, ausschließlich auf Werbung und Selbstdarstellung beschränkten Verbands- oder Vereinszeitschriften handeln. Ihrem Anspruch und ihrer Funktion nach waren die zunächst monatlich bzw. zweimonatlich erscheinenden „Mitteilungen“ vielfältiger. Sie spiegelten dabei nicht nur die wachsende Größe und Be-



Wohnungsinhaber

BW.B.G

nach Berufsarten

deutung der Genossenschaft, sondern auch gewisse Probleme, die sich im Zusammenhang mit dieser Entwicklung ergaben.

Der wichtigste Grund für die Herausgabe der „Mitteilungen“ bestand in der Verbesserung des Informationsaustauschs. Bei einem Genossenschaftsbesitz von inzwischen 121 Häusern mit insgesamt 654 Wohnungen und einer Mitgliederzahl von 1.242 Personen funktionierte dieser natürlich nicht immer reibungslos. Auch ließ der Zusammenhalt der Mitglieder hier und da zu wünschen übrig. „Durch die Herausgabe der vorliegenden Mitteilungen soll künftig ein ständiges und wirksames Bindeglied zwischen Mitgliedern und Genossenschaftsverwaltung geschaffen werden, dessen sich der Vorstand zu Mitteilungen an die Wohnungsinhaber und an die übrigen Mitglieder bedienen möchte und das auch den einzelnen Mitgliedern zum sachlichen und anregenden Gedankenaustausch zur Verfügung gestellt werden soll. Auf diese Weise glaubt der Vorstand belebend und fördernd auf den genossenschaftlichen Geist einzuwirken und damit auch der Entwicklung des Ganzen zu dienen.“ Im Sinne dieser allgemeinen Zielvor-

stellung umfaßten die „Mitteilungen“ bei äußerlich knappem Umfang gerade in den Zwanziger und Dreißiger Jahren ein ganzes Spektrum von Beiträgen und Informationen, das vom nüchternen Zahlen- und Datenwerk bis zum feuilletonistischen Artikel reichte. Dabei fanden die Mitteilungen des Vorstands, Versammlungsprotokolle, Geschäftsberichte, Bilanzen, amtliche Verlautbarungen und ganz praktische Ratschläge ebenso ihren Platz wie die Zuschriften von Mitgliedern, die auf der Suche nach neuen Wohnungen waren, dabei die ihrigen zum Tausch anboten oder ganz einfach ihrem Ärger über vorhandene Mißstände Luft machten. Aus anderen Veröffentlichungen wurde eine ganze Reihe von teilweise recht anspruchsvollen Beiträgen übernommen und zur Diskussion gestellt. Insgesamt stellen die „Mitteilungen“ aus heutiger Sicht einen wichtigen Fundus dar, dem sich nicht nur entscheidende Fakten der Genossenschaftsgeschichte, sondern auch bezeichnende atmosphärische Facetten rund ums Wohnen entnehmen lassen.

Zu letzteren gehört vor allem die Debatte um den wahren Genossenschaftsgeist, mit dem es im Alltag

damals, um 1930, offensichtlich nicht zum besten bestellt gewesen ist. „Mitglieder, aber keine Genossen“ zu sein, lautete der Hauptvorwurf an jene, die ihre finanzielle Mitwirkung trotz größerer Möglichkeiten auf den Mindestanteil von 300 Mark beschränkten und auch sonst wenig Neigung zeigten, ihrem Status als verantwortungsbewußte Mitbesitzer mit eigenen Aufgaben und Pflichten gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund wurden die „Mitteilungen“ denn auch nicht müde einzufordern, „daß alle, die aus dem Ganzen leben, d.h. in der Genossenschaft wohnen und sich wohl fühlen wollen, auch ständig für das Ganze zu sorgen und zu leben haben.“

Als „sorgsame Hausväter“ hätten die Mitglieder nicht nur ihren rein materiellen Verpflichtungen nachzukommen, sondern auch das ihre zur Erhaltung und Pflege der Wohnsubstanz beizutragen. Hierzu gehörte auch, in Form einer schönen und zweckmäßigen Einrichtung, eine verbesserte Wohnkultur, die folgerichtig zu einem der wichtigsten Themen in den „Mitteilungen“ jener Jahre aufrückte. Aufs Ganze gesehen drückte sich in dieser Kampagne jedenfalls ein genossenschaftliches Selbstverständnis aus, das an

Mitteilungen

der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft e.G.m.b.f.

Verwaltung und Kasse: Guffen-Boensgen-Straße 25
 Fernruf 18655 / Geschäftsstunden 15 bis 18 Uhr außer Samstags

Baubüro: Guffen-Boensgen-Straße 23
 Fernruf 16677 / Sprechstunden am Werktagen: 17 bis 19 Uhr

Bank: Südt. Sparkasse Düsseldorf (Königsplatz) Konto Nr. 192
 Postfach-Konto: Ami Köln Nummer 11686

Nummer 9 Düsseldorf Januar 1930

Mitteilungen des Vorstandes

1. Es sind mehrfach darüber getagt, daß Teppiche, Säulen und Matten in den ersten Tagen der Woche auch dann geteilt werden, wenn Abfälle auf den Meischen liegt oder auf den Keisen hängt. Wenn man schon derartige Arbeiten an außergewöhnlichen Tagen vornimmt, dann darf man wohl erwarten, daß auf Mißbräuchen die gefährliche Müllschleppenommen und das Klempfen solange vermieden wird, bis die Abfälle abgenommen ist.

2. Beim Auswischen von Altstätten sind besonders erhebliche Nachschäden, sowie Schäden an Schreckschnecken entstanden. In einem Falle hat es fast kurzgefragt, was einen größeren Schaden an der Decke eines Zimmers zur Folge gehabt hat. Selbstverständlich müssen wir dafür den Anwesenheit halber machen. Wir bitten daher, bei der Anwesenheit

Scherarbeiten und die Lebensmittelfür des Raumes planmäßig zu vermeiden sind.

Es ist dieses Stehen und Rütteln um die Gemeinlichkeit. „Was der Mensch ist, verdammt er der Vereinnahmung von Mensch zu Mensch. Die Müllschleppen, Verordnungen hervorzuheben, die nicht nur die Müllschleppen der gleichartig Lebenden erhöhen, sondern vor allem durch ihren die Verschmutzung des einzelnen überausenden Befand die vergangenen Geschlechter mit den kommenden verbindet, gibt uns die Müllschleppen der Enttötung der Geschlechter.“ Wenn es auch heißt ist, daß der Mensch von Natur aus Freiheit und seine Selbstständigkeit erhebt, so ist es doch eben so wahr, daß ihm der Trieb zur Gemeinlichkeit und Gerechtigkeit und zum gegenseitigen Nutzen ebenfalls angeboren ist. Es freut lebhaft darauf an, welche von Neuen Triebkräften, die bei dem einzelnen Menschen verschieden stark vorhanden sind, durch Erziehung und Lebensumstände am

den Idealen der Gründerjahre festhielt und diese nicht dem materialistischen Zeitgeist aufopfern wollte.

Bei der Benennung von Fehlentwicklungen und -haltungen ließ man gelegentlich einen erstaunlichen psychologischen Ehrgeiz walten, der sich nicht mit allgemeinen Ermahnungen begnügte, sondern dem Übel ganz konkret auf die Spur kam. Dies zeigt eine satirische Typenauslese vom März 1930, die ihre menschlich-allzumenschliche Gültigkeit leider wohl bis heute bewahrt hat. Angetreten sind jene Genossen, die es sich angelegen sein lassen, den Eigennutz über das Gemeinwohl zu stellen: Zunächst einmal kommen die Satten, denen es vor allem an der Erkenntnis mangelt, „daß mit den 300 Mark Geschäftsanteil, die die Gründer der Genossenschaft vor mehr als 30 Jahren als ausreichend ansahen, heute bei total veränderten Geldverhältnissen nicht annähernd die Hälfte der Leistungen von damals erzielt werden kann.“ Von ihrem außergewöhnlichen Eigenwert überzeugt, lebt diese Spezies von Mitgliedern im Genusse der Wohnungen ihrer Genossenschaft, ohne sich um diese indessen weiter zu kümmern. Solchen Dünkel teilen die Satten mit den Unerstättlichen, die zwar Hilfe und Unterstützung in überreichem Maß in Anspruch nehmen, beim Aufruf zur Eigenleistung jedoch dankend abwinken: „Sobald auch nur das geringste quer sitzt, wird die Genossenschaft angerufen und Abhilfe verlangt. Sie denken gar nicht daran, selbst einmal zuzugreifen und geringfügige Schäden zu beseitigen. Die Genossenschaft hat einfach einen Handwerker zu schicken, der alle diese Kleinigkeiten sofort und ohne Kosten für sie zu beseitigen hat.“

Mitteilungen

der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft e.G.m.b.f.

Verwaltung und Kasse: Guffen-Boensgen-Straße 25
 Fernruf 18655 / Geschäftsstunden 15 bis 18 Uhr außer Samstags

Bank: Südt. Sparkasse Düsseldorf (Königsplatz) Konto Nr. 192
 Postfach-Konto: Ami Köln Nummer 11686

BWB
 B W B

Baubüro: Guffen-Boensgen-Straße 23
 Fernruf 16677
 Sprechstunden am Werktagen 17-19 Uhr

8. Jahrgang Mai 1936 Nummer 3-5

Einladung

zur 38. ordentlichen Generalversammlung

der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft e.G.m.b.f., Düsseldorf

am Montag, dem 18. Mai 1936, 20 Uhr im großen Saale der Gesellschaft „Terein“, Steinstr. 10

den Idealen der Gründerjahre festhielt und diese nicht dem materialistischen Zeitgeist aufopfern wollte.

Bei der Benennung von Fehlentwicklungen und -haltungen ließ man gelegentlich einen erstaunlichen psychologischen Ehrgeiz walten, der sich nicht mit allgemeinen Ermahnungen begnügte, sondern dem Übel ganz konkret auf die Spur kam. Dies zeigt eine satirische Typenauslese vom März 1930, die ihre menschlich-allzumenschliche Gültigkeit leider wohl bis heute bewahrt hat. Angetreten sind jene Genossen, die es sich angelegen sein lassen, den Eigennutz über das Gemeinwohl zu stellen: Zunächst einmal kommen die Satten, denen es vor allem an der Erkenntnis mangelt, „daß mit den 300 Mark Geschäftsanteil, die die Gründer der Genossenschaft vor mehr als 30 Jahren als ausreichend ansahen, heute bei total veränderten Geldverhältnissen nicht annähernd die Hälfte der Leistungen von damals erzielt werden kann.“ Von ihrem außergewöhnlichen Eigenwert überzeugt, lebt diese Spezies von Mitgliedern im Genusse der Wohnungen ihrer Genossenschaft, ohne sich um diese indessen weiter zu kümmern. Solchen Dünkel teilen die Satten mit den Unerstättlichen, die zwar Hilfe und Unterstützung in überreichem Maß in Anspruch nehmen, beim Aufruf zur Eigenleistung jedoch dankend abwinken: „Sobald auch nur das geringste quer sitzt, wird die Genossenschaft angerufen und Abhilfe verlangt. Sie denken gar nicht daran, selbst einmal zuzugreifen und geringfügige Schäden zu beseitigen. Die Genossenschaft hat einfach einen Handwerker zu schicken, der alle diese Kleinigkeiten sofort und ohne Kosten für sie zu beseitigen hat.“

MITTEILUNGEN

der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft e.G.m.b.H.

Düsseldorf · Kaiserstraße 46 · Tel.: Sa.-Nr. 493131/32

Sprechstunden: Für Vorstandsmitglieder donnerstags von 15 bis 17 Uhr
 Für Sachbearbeiter dienstags von 15 bis 17 Uhr, dienstags von 10 bis 12 Uhr

Bankkonten: Rhein. Girozentrale v. Provinzialbank, Düsseldorf, Konto Nr. 20 229 - Stadt-Sparkasse, Düsseldorf, Behrstraße, Konto Nr. 192
 Postfachkonten: Bonn Nr. 42670, Köln Nr. 11686

4. Jahrgang Rembold, Hans 2673 Irmg. 5 Dezember 1959

Der Lücke-Plan

Der sog. Lücke-Plan will das Ende der Wohnungswirtschaft und ein soziales Mietrecht. Wohl kaum ist ein Gesetzentwurf so leidenschaftlich diskutiert und kritisiert worden wie dieser. Das ist auch verständlich, weil es sich um ein politisches, wirtschaftlich und sozial hoch bedeutsames Gesetz handelt. Die Kernpunkte des Gesetzentwurfes über den Abbau der Wohnungswirtschaft und ein soziales Mietrecht sind

durch Untervermietung ein Vielfaches der von ihm selbst zu entrichtenden Miete erzielt. Ist das noch sozial? Nicht nur Eigentum verpflichtet, sondern auch die Nutzung fremden Eigentums. Eine einschneidende Maßnahme gegen den Vermieter stellt auch das Tauschrecht des Mieters (jetzt § 30 MSchG) dar. Oft versuchen Mieter, die eine Altwohnung aufgeben, dem Vermieter einen Nachfolger aufzuzwingen, der ihnen eine Abstandssumme zahlt (andere

Seit April 1929 sollten die „Mitteilungen“ eine Brücke zwischen Genossenschaft und Mitgliedern schlagen.

Anders die Wankelmütigen, die sich zwar oft und wortreich zur Genossenschaft und ihren Segnungen bekennen, beim Gedanken an ein mögliches Haftungsrisiko aber nur zu gern in düstere Sprechblasen und Prophetien ausbrechen: „Da könnte..., wenn es einmal schief gehen sollte..., wenn ein Vorstandsmitglied oder der Kassierer nicht ehrlich sein sollte..., wenn zu teuer gebaut oder falsch kalkuliert wird..., eine verfluchte Geschichte diese Genossenschaft mit der Haftungssumme,...!“ Ganz allgemein scheint bei diesem Mitgliedertyp zu gelten: „Kommen mehrere derartig schwankende Gestalten zusammen, dann ist Hopfen und Malz verloren.“ Dies trifft vor allem auch auf die Gleichgültigen zu, offensichtlich einem besonders weit verbreiteten Typus: „Ihnen ist alles Wurscht. Sie kommen zwar ihren Verpflichtungen nach, zahlen regelmäßig, sodaß die Genossenschaft keine Beschwerden mit ihnen hat. Sie hat aber auch keine Stütze an ihnen, weil kein Verlaß auf sie ist; sie sind weder warm noch kalt, sie laufen mit der großen Masse mit.“

Alles andere als beschwerdefrei spielt sich dagegen der Umgang mit den Nörglern ab: „Sie schimpfen über alles und überall, auch in der Elektrischen, sodaß es Außenstehende hören, die dann gelegentlich mit nicht sehr schmeichelhaften Worten ihrer Verwunderung Ausdruck geben über die Unvorsichtigkeit und Rücksichtslosigkeit mancher Mitglieder.“ Angesichts solch gehäufte menschlicher Schwächen mag der Redakteur dieses Artikels den betroffenen Leser nicht entlassen, ohne ein freilich recht markantes Idealbild wahrer genossenschaftlicher Haltung aufzustellen: „Ein echter Genossenschaftler besitzt klares Wollen und einen sicheren Blick. Er sagt sich: Entweder gehöre ich einer Genossenschaft aus voller Überzeugung an, oder ich wende ihr aus voller Überzeugung den Rücken.“

Über solches Pathos mag die Zeit inzwischen hinweggegangen sein. In Tonfall und Wortwahl gehörten sie jedoch damals zum ideellen Hintergrund nicht nur von Wohnungsbaugenossenschaften, sondern von Gemeinschafts- und Massenorganisationen bzw. -parteien überhaupt. In diesen Zusammenhang gehört auch ein heute vielleicht etwas befremdlicher Beitrag vom Januar 1930. Unter der Überschrift „Gemeinschaftsgeist“ betrachtet darin der Autor, ein gewisser Eduard Schneider, die Bedeutung der Wohnungsbaugenossenschaften aus sozial-erzieherischem Blickwinkel. Er geht dabei von der Feststellung aus, daß der Mensch ein geselliges Wesen und der Gemeinschaftsgeist der wichtigste Gradmesser für die kulturelle Entwicklung eines Volkes sei. Unter dieser Voraussetzung gelangt der Verfasser zu einer in der Tat erstaunlichen Einschätzung: „Die Wohnungsgenossenschaft ist eine Erziehungsstätte zur Übung der Tugend der Gemeinschaft, wie keine bessere denkbar ist. Jeder hat sich den selbst gegebenen Gesetzen und Ordnungen zu fügen. Wer dies als Zwang und Knechtung empfindet, der ist eben noch rückständig und hat noch nicht gelernt, sich in den Gang der Dinge einzufühlen. Es sind die, die an Ordnung noch nicht gewöhnt sind, die ihren Hausschmutz am liebsten aus dem Fenster hinauswerfen möchten. [...] Der vernünftige Mensch weiß, daß, wo viele Menschen eng zusammenkommen, nur durch Ordnung und Regelung Konflikte vermieden werden können.“ Es lag nicht an den Wohnungsbaugenossenschaften, daß solcher Ruf nach Regel und Ordnung nur wenige Jahre später in Verhältnisse einmünden sollten, die nicht auf freier Übereinkunft, sondern auf einer totalitären Diktatur beruhten. Vor dem Hintergrund eines solchen, manchmal etwas überschwänglichen genossenschaftlichen Idealismus' sind auch die zahlreichen der Wohnkultur gewidmeten Artikel keineswegs als

Lassen Sie das Wasser nicht mit wesentlich höherer Temperatur aus dem Ofen laufen, als Sie zu baden wünschen. Wenn Sie recht heißes Wasser zapfen und die Badetemperatur durch Zuwachs von kaltem Wasser erlangen, dann schädigen Sie den Ofen und Ihren Geldbeutel; denn bei hohen Wassertemperaturen wird erstens im Apparat Kesselstein ausgeschieden, der ihn schädigt, zweitens kühlt das Wasser umsomehr ab, je heißer es ist; die Wärmeverluste müssen durch größere Aufwendung an Gas gedeckt werden. Bei einer gewünschten Wassertemperatur in der Wanne von ca. 30° Cel. muß die Auslauftemperatur aus dem Apparat ca. 31° Cel., bei 35° 37°, bei 40° 43°, bei 45° 49°, bei 50° 55°, bei 55° 62° und bei 60° 70° Cel. betragen. Die genannten Zahlen gelten für gußeiserne Wannen bei normalen Raumtemperaturen. Je größer die Wanne und je kälter der Raum, um so höher wird die Abkühlung sein. Die dem Körper zuträgliche Badetemperatur ist 35° Cel.

BWB-Mitteilungen, Nov. 1929

**Warmes Wasser
für den Haushalt**

Zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung ist es unbedingt notwendig, das warme Wasser als das wichtigste für die Reinlichkeit u. Hygiene des Hauses ständig bereit zu haben.

Bezug durch die Fachgeschäfte. Illustrierte Druckzachen kostenlos.

PROF. JUNKERS
Gas-Warmwasser-Apparate

die flinken und sparsamen Diener der Hausfrau sorgen dafür, daß Tag u. Nacht zu jeder Zeit warmes Wasser für alle Zwecke vorhanden ist. Sie erleichtern der Hausfrau die Arbeit, sie sind prakt. Helfer bei der Küchenarbeit, bei der Bereitung des Bades und unentbehrlich für die Gesundheitspflege der Familie.

OTTO JUNKERS, KÖLN A.R.H., Steinfeldergasse 25 (a. d. Gereonskirche)

*Die neue Haustechnik versprach
Fortschritt in der Wohnkultur.
Anzeige der Fa. Junkers*

*Marianne Brandt und
Hin Bredendieck (Bauhaus Dessau,
Ausbauwerkstatt Metall)
überarbeiteten 1929 eine Nacht-
tischlampe für die Firma Kandem.
In hohen Auflagen industriell
produziert.*

bloße Haushalts- oder Einrichtungsratschläge zu verstehen. Vielmehr versuchten die Herausgeber hier den Genossen umfassendere Ideen und Vorstellungen nahe zu bringen, die damals auch andernorts die Debatte ums Bauen und Wohnen beschäftigten. Im Vordergrund stand dabei der Gedanke einer „Kunst des Wohnens als Lebenskunst“. Dieser war seinerseits eng mit der Konzeption eines „vernünftigen Wohnens“ und einem Verständnis von der „Wohnung als Maschine“ verbunden. Den konkreten Anlaß aus lokaler Düsseldorfer Sicht lieferten die ehrgeizigen Pläne der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ für eine Wohnsiedlung im Norden der Stadt. In deren Vorfeld wurde ein von mancherlei Hoffnungen genährter Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Entsprechend ihrer Möglichkeiten als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen sollte sich die BWB hier an der Spitze des Fortschritts zeigen.

„Die Wohnung als Maschine“ – diese von führenden Architekten der Moderne, allen voran dem Franzosen Le Corbusier und dem Deutschen Bruno Taut, ausgegebene Losung hatte

in den Zwanziger Jahren begonnen, die Fantasie von Planungsgremien und Bauverwaltungen, die um Auswege aus der Wohnungsmisere rangen, zu beflügeln. Aber offensichtlich waren auch jene Organisationen davon fasziniert, die sich als Bauträger im Interesse ihrer Mitglieder diesem Ziel verschrieben: die Wohnungsbaugenossenschaften. Angesichts heruntergekommener und menschenfeindlicher Wohnsilos und Trabantenstädte sind solche Vorstellungen heute längst außer Kurs gekommen. Damals schien das Konzept der Wohnmaschine einen zukunftssträchtigen Ausweg aus den aktuellen Wohnungsproblemen zu bieten. Es entsprach dabei einem Zeitgeist, der ganz auf Sachlichkeit und Vernunft bei der Lösung anstehender Fragen setzte. Auch hatten sich die gesellschaftlichen Voraussetzungen des Wohnungsbaus gegenüber früheren Epochen insgesamt verändert: „Das Bauen in den Großstädten beginnt sich der Einwirkung einzelner zu entziehen. Schon jetzt ist der Hauptbauunternehmer der Großstadt die große Baugenossenschaft in Verbindung mit großen Bauunternehmern, die nach verhältnismäßig modernen technischen Verfahren und Arbeitsmethoden den Bau erstellen.“





Beim Wohnungsbau der Jahrhundertwende konnte man noch eine ganze Reihe von Spielräumen hinsichtlich der Aufteilung und Ausnutzung der Räume. Demgegenüber sollte jetzt ein Prinzip in den Vordergrund treten, das aus der Industrie und ihren modernen Fertigungsmethoden abgeleitet war: die Zweckmäßigkeit. Angesichts dieses „kristallklaren“ und auch so gefeierten Maßstabs schien das Wohnen im herkömmlichen Sinne mit seinen vielen Nischen und Schnörkeln ein für allemal veraltet: „Die Wohnung mit dem Gedöns vielen niedlichen Kleinrats und der übrigen ‚Gemütlichkeiten‘ wollen wir den nicht aktuellen Leuten von vorgestern überlassen. Lassen Sie uns doch zunächst nur zweckmäßig sein. Aber ehrlich!“

In diesem Sinne sollte die moderne Wohnung dem Gebot einer neuen Sachlichkeit, einst aus der Not der Nachkriegszeit erwachsen und jetzt zum Stilideal erklärt, folgen: Klare Linienführung und Raumaufteilung in Inneneinrichtung und Außenfassade, zur Erleichterung des Verkehrs mit Lieferanten, Postboten und Besuchern gut beleuchtete Treppenhäuser und Hausnummern, richtige Lage und

Anordnung der Installation, moderne Werkstoffe ohne überflüssige Ornamente, platz- und kostensparende Ausnutzung der vorhandenen Wohnfläche durch eigens darauf abgestimmte Möbel und Hausgeräte. Von besonderer Bedeutung war die moderne technische Ausstattung der Küche. Die Wohnungen früherer Zeiten waren von Enge und Abgeschlossenheit geprägt. Jetzt sollte den Bewohnern im wahrsten Sinne des Wortes frischer Wind von draußen um die Nase wehen: „Licht und Luft, besonders für Kinder- und Schlafstuben, ist die zentrale Forderung. Ein Garten, und sei es auch nur ein Dachgarten oder brauchbarer Balkon, fängt an, für den Städter nicht mehr Luxus, sondern gewohntes Bedürfnis zu sein. Das Sonnenbad wird gewiß für die nächste Generation ebenso selbstverständlich zu einem anständigen Leben gehören wie heute das Wasser.“ Staubige Ecken, unnütz herumstehende Dinge, die Rumpelkammer mit ihrem unnützen Plunder würde man dagegen nur noch vom Hörensagen kennen.



Artikel für die „Kunst des Wohnens“:
Küchentisch mit Hocker, 1925,
entworfen von Ferdinand Kramer
für die Hausrat GmbH, Frankfurt.
Produziert wurden diese Stücke von der
Erwerbslosenzentrale der Stadt.

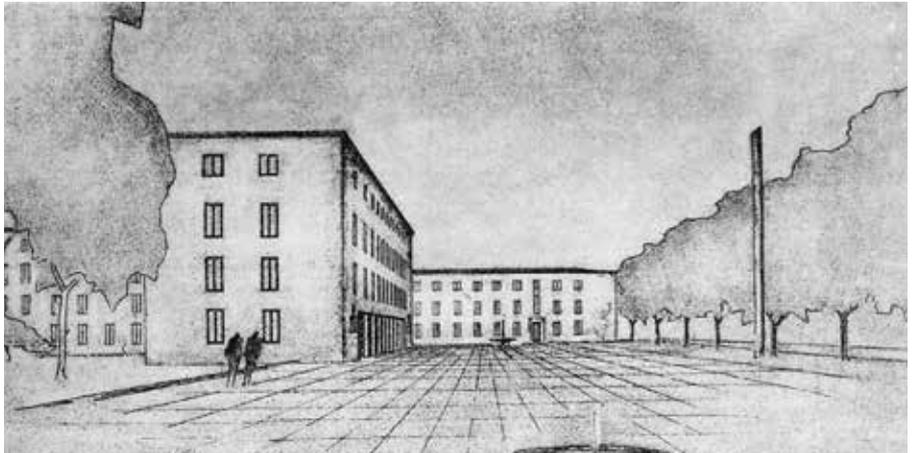
Haartrockengerät „Fön“,
entworfen und hergestellt um 1925
von der AEG, Berlin.

Lagerung von Kohlen auf Balkonen

Immer mehr breitet sich die Unsitte aus, Kohlen und Briketts auf Balkonen zu lagern, um den Gang in den Keller zu sparen. Wenn dies in wenigen von Händlern zu liefernden Kasten geschieht, so würden Einwendungen kaum zu erheben sein. Die Lagerung erfolgt aber stellenweise lose und in einem Umfang, der als eine vertragswidrige Benutzung der Wohnung angesprochen werden muß. Wir bitten daher die in Frage kommenden Wohnungsinhaber dringend, die Lagerung von Brennstoffen auf Balkonen zu unterlassen.

BWB-Mitteilungen, Okt. 1931

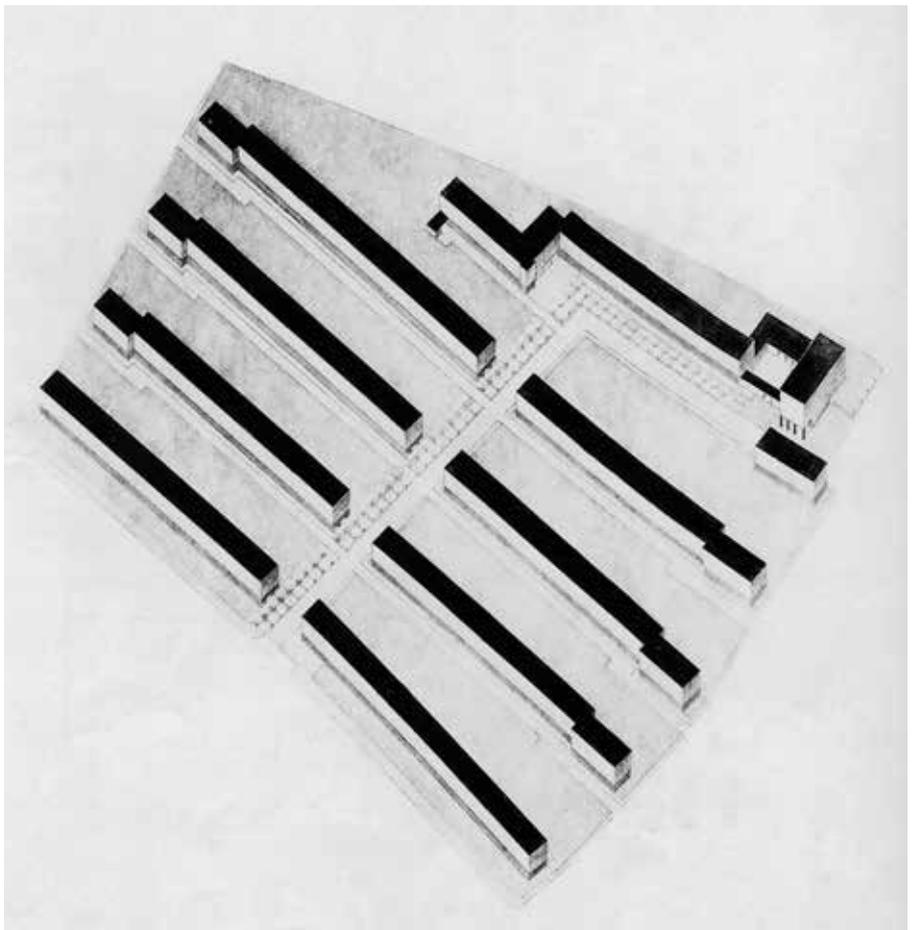
**Wir zahlen keine Miete mehr,
wir sind im Grünen zu Haus!**
Filmschlager 1932



Für den sorgsamen Hausvater, als den man das Genossenschaftsmitglied gerne sah, kommt es darauf an, zu wissen, was in den einzelnen Räumen jeweils zu geschehen hat! Dabei wird sich dann herausstellen, daß manch ehrwürdiges Möbelstück aus früheren Tagen nicht mehr den Verhältnissen der Gegenwart entspricht:

„Die Anrichte ist sinnlos in der Kleinwohnung, wo keine Hausangestellte serviert und die Verbindung zwischen Küche und Wohnzimmer so nahe ist. Und was soll die Vitrine beherbergen in den Haushaltungen, wo eine Anzahl teuer gebundener Bücher, künstlerische Porzellane und echte

Plastiken fast unbekannt sind? In wieviel Herrenzimmern wird auch wirklich am Diplomatschreibtisch gearbeitet?“ Die „Kunst des Wohnens“ – sie ist allemal auch eine Kunst des Weglassens und des Verzichts auf überflüssige Repräsentationsstücke und Prestigeobjekte. Allerdings ist zu befürchten, daß die menschliche Natur nicht immer an die guten Vorsätze heranreicht: „Man will irgendetwas Befriedigendes, auf das man stolz sein kann, und bleibt am Materiellen hängen. [...] Man will haben, was die Nachbarin hat, man wird leid, was man besitzt, wenn Neues erscheint.“





Wohnmaschinen – schnörkellos, zweckmäßig, großzügig geplant: Preisgekrönte Entwürfe aus dem Architekturwettbewerb der BWB 1931. Wegen der Wirtschaftskrise wurde die geplante Siedlung im Norden der Stadt allerdings nicht verwirklicht.

Um was es sich bei der beabsichtigten musterhaften Wohnsiedlung an der Amsterdamer Straße handelte, geht aus den Bedingungen hervor, unter denen der erwähnte Wettbewerb für die in Düsseldorf ansässigen Architekten ausgeschrieben wurde. Demnach sollte sich der Wohnungsbestand zu jeweils einem Drittel aus Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen zusammensetzen. Darüber hinaus waren noch 12-16 Wohnungen für berufstätige Frauen, bestehend aus je einer kleinen Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Bad in zusammenhängenden Gebäuden vorgesehen. In der Nähe der nach Duisburg führenden Schnellbahnlinie galt es, eine entsprechende Haltestelle und ein Restaurant mit Klubzimmer, Kegelbahn und mittelgroßem Saal zu planen. Zur Entwässerung des gesamten Grundstücks sollte in Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf eine Pumpstation installiert werden.

Für die Häuser bzw. Gruppenhäuser war ein charakteristischer Grundtyp mit Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen mit Bad, Diele, den erforderlichen Nebenräumen und hinteren Wohnräumen unter Anrechnung der Küche als Wohnraum zu entwerfen. Die Größe durfte bei drei Zimmern 53 qm, bei vier 65 qm und bei fünf 85 qm nicht überschreiten. Zur Berechnung wurde die Fläche der einzelnen Räume ohne Nebenräume,

Flure, Diele, Bad und Treppenhäuser zugrundegelegt. Unmittelbar an der Amsterdamer Straße sollten die Wohnhäuser dreigeschossig mit aufgebautem Dachgeschoß, im Hintergelände dagegen nur dreigeschossig aufgeführt werden. Bei jedem Haus war ein Garten von möglichst 180-200 qm vorzusehen. Angesichts der Größe des Bauvorhabens, immerhin waren insgesamt nicht weniger als 350 Wohnungen auf einem 58.000 qm großen Gelände geplant, fand dieses Großprojekt lebhaften Widerhall in der Öffentlichkeit. Hinzu kam, daß zur verkehrstechnischen Erschließung der Gegend umfangreiche Maßnahmen erforderlich waren.

Weit entfernt von der Gigantomanie späterer Jahrzehnte vermitteln die Bauzeichnungen und Konstruktions-skizzen ein durchaus freundliches und überschaubares Bild von der geplanten „Wohnmaschine“. Klar und schnörkellos die Linienführung, trotz knappem Raum auf äußerste Zweckmäßigkeit ausgelegt die Wohnungsform, großzügig und harmonisch das Verhältnis von Wohnanlagen und Grünflächen, so hätte sich die Wohnsiedlung in der Amsterdamer Straße dargestellt. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage, nicht nur für den genossenschaftlichen Wohnungsbau ein Verhängnis, wollte es, daß die Entwürfe dafür in der Schublade blieben.

1918-1945

Im Rahmen eines vielbeachteten Architekturwettbewerbs für eine geplante Großsiedlung im Norden der Stadt stellt die BWB 1931 vor, was sie unter zeitgemäßem Wohnen versteht.

1918-1945

Nach der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten 1933, die sich Massenarbeitslosigkeit und -elend nach der Weltwirtschaftskrise zunutze machen, wird auch die BWB, ebenso wie alle Baugenossenschaften, von Gleichschaltung und Führerprinzip erfaßt.



Als am 29. Oktober 1929, einem Freitag, die Börse an der New Yorker Wallstreet ihre Pforten schloß und eine Woche katastrophaler Kurseinbrüche und Notverkäufe beendete, hatte sich nicht nur in den Vereinigten Staaten die Welt verändert. Auch der Kurs der Weimarer Republik, ohnehin ein jederzeit krisenanfälliges Unternehmen, geriet in eine rasante Talfahrt. Währenddessen sang man in Deutschland den neuen Schlager vom „schönen Gigolo“, der nicht mehr an bessere Zeiten denken sollte. Neben den Turbulenzen an den Aktienmärkten sorgte die Reparationsfrage für zusätzlichen innenpolitischen Sprengstoff. Immerhin waren dem Deutschen Reich mittlerweile Zahlungen von 1,7 Milliarden Mark jährlich auferlegt worden – eine astronomische Summe, die ursprünglich bis zum Jahr 1988 hätte aufgebracht werden müssen. Inzwischen lag das parlamentarische System in Deutschland in Agonie. Und während die immer schneller wechselnden Regierungen von den Notverordnungen des Reichspräsidenten abhingen, waren innerhalb und außerhalb des Reichstags die Radikalen von links und rechts auf dem Vormarsch.

Insbesondere die NSDAP Adolf Hitlers eilte in einer von Straßenterror und Arbeitslosigkeit geprägten Atmosphäre seit Anfang der Dreißiger Jahre von Wahlerfolg zu Wahlerfolg. Mitte des Jahres 1931 erreichte die Weltwirtschaftskrise ihren Höhepunkt. Die in Deutschland gemeldete Arbeitslosenzahl mit 3.956.000 bedeutete einen neuerlichen Höchststand. Angesichts der Unfähigkeit der politischen Parteien zur Krisenbewältigung wurde der Ruf nach dem starken Mann immer lauter, vor allem bei denen, die bereits von Inflation und Währungsreform gründlich gebeutelt und an den Rand ihrer Existenz oder gar darum gebracht worden waren. Versuche, die an die Macht drängenden Nationalsozialisten aufzuhalten, blieben halbherzig oder waren angesichts fehlender Alternativen zum Scheitern

verurteilt. Am 30. Januar 1933 ernannte Reichspräsident Paul Hindenburg schließlich Adolf Hitler zum Kanzler in einer Koalitionsregierung der „nationalen Konzentration“. Dies eröffnete den Nationalsozialisten die Möglichkeit, die innere und äußere Demontage der Demokratie von oben her zu betreiben: Reichstagsbrand, Ermächtigungsgesetz, Bücherverbrennung, Gleichschaltung und Boykottaufruf gegen jüdische Läden waren dabei nur die herausragendsten Schritte auf dem scheinbar unaufhalt-samen Weg in die Diktatur. Deren Machtanspruch, unterstützt von einem gewaltigen Propagandaapparat, würde bald keinen Lebens- und Arbeitsbereich mehr unangetastet lassen.

Dabei wurden natürlich auch die Wohnungsbaugenossenschaften von dieser Entwicklung in vollem Umfang erfaßt. Nachdem bereits die Wirtschaftskrise nahezu jede Neubautätigkeit zum Erliegen gebracht hatte, sahen sich die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in bevorzugter Weise von der NS-Ideologie und -Wirtschaftspolitik ins Visier genommen: „Gleichschaltung“ und „Führerprinzip“ lauteten in Verbindung mit allerlei personellen Um- und Neubesetzungen die Zauber-



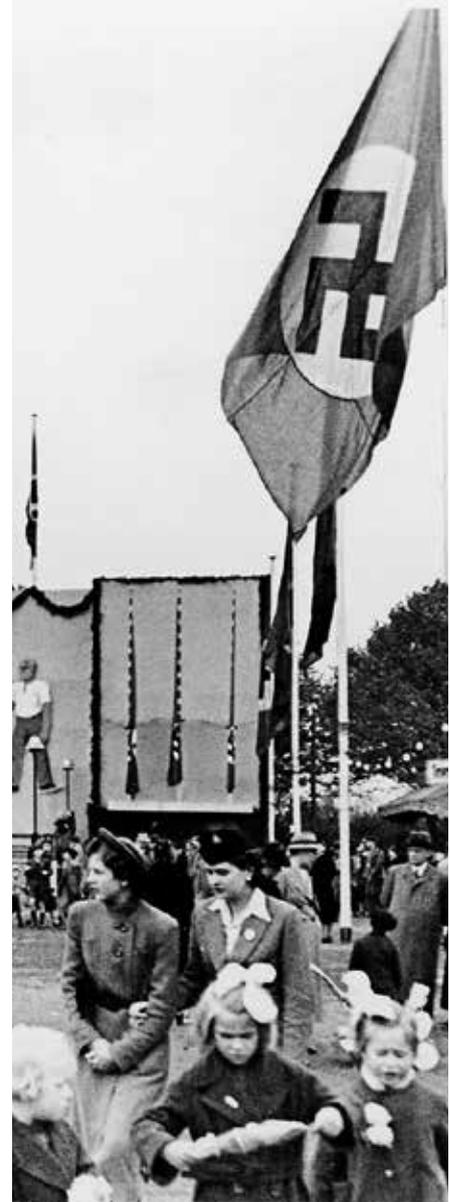
worte der Stunde. Wie in vielen anderen Verbänden und berufsständischen Organisationen auch kam es dann im Vorfeld der Reichstagwahlen im November 1933, die die Nationalsozialisten, kaum überraschend, mit 92 Prozent Stimmen gewannen, dann gar zu einem „Treuegelöbnis für den Reichskanzler“. Dieses war vom „Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften und -Gesellschaften“ formuliert worden und erschien auch in den BWB-Mitteilungen. Wenige Monate nach der „Machtübernahme“ zeigt diese Ergebnissadresse jedenfalls deutlich, daß sich die Wohnungsbaugenossenschaften dem von den neuen Machthabern ausgeübten Gleichschaltungsdruck nicht entziehen konnten.

Das besondere Interesse, welches die Nationalsozialisten dem gemeinnützigen Wohnungsbau entgegenbrachten, war dabei durchaus mehrschichtig. Es leitete sich einmal von dem totalitären Anspruch ab, keine Organisation von sozialer Bedeutung unkontrolliert zu lassen. Darüber hinaus drückte sich in dieser Aufmerksamkeit die Einschätzung aus, daß das weitere Schicksal der Diktatur auch von der Lösung anstehender gesellschaftlicher Probleme

abhing. Und eines der dringlichsten war, neben der Arbeitslosigkeit, nach wie vor die Wohnungsnot. Zu ihrer Linderung oder gar Beseitigung boten sich seit eh und je die Wohnungsbaugenossenschaften als Partner an. Die juristische Handhabe, um in deren Führung und geschäftlichen Aktivitäten unmittelbar hineinreden zu können, bot das am 14. Juli 1933 in Kraft gesetzte „Gesetz über die Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“.

Durch diese Maßnahme wurde es den Behörden möglich, „die Organe des Unternehmens einzuberufen, Gegenstände zur Beschlußfassung ankündigen zu lassen und diese Maßnahmen selbst auf Kosten des Unternehmens vorzunehmen, wenn ihrem Verlangen nicht entsprochen wird.“ Hinzu kam die Befugnis, „Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer, Prokuristen und Mitglieder des Aufsichtsrats abzurufen und, soweit die zur Weiterführung der Geschäfte erforderlichen Personen fehlen, neue Personen in die Organe oder zu Prokuristen zu bestellen.“ 1940 sollte es dann zu einer umfassenden gesetzlichen Regelung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen kommen, die die bisherigen Vorschriften vereinheitlichte.

Durch solche Maßnahmen seitens des Staates wurden auch die Wohnungsbaugenossenschaften ohne Wenn und Aber in den Dienst einer auf manchen Gebieten durchaus modernen Wohnungs- und Städtebaupolitik gestellt. Diese gehörte bekanntlich zu den Kehrseiten eines ansonsten mit rassistischem Gebrüll, düsterem Totenkult und germanischer Heldenverklärung aufwartenden Regimes. Die Gründe für diese fortschrittlichen Momente eines ansonsten rückschrittlichen Regimes lagen nicht zuletzt auch in den Notwendigkeiten der modernen Industriegesellschaft begründet, die ja trotz „Machtübernahme“ und „Neuer Zeit“ unverändert fortbestanden und nach Lösungen verlangten. Außerdem sorgten die Fachleute in den Planungs-



Maifeier der DAF-KdF (Kraft durch Freude) auf der Ballonwiese im Volksgarten (oben).

Verkehrsunfallverhütungswoche in Düsseldorf. Hier die Gruppe „Kopflöse Fußgänger“ am Graf-Adolf-Platz – z.Zt. der Aufnahme Adolf-Hitler-Platz – (Mitte).



1918-1945

Mit der Lönssiedlung entsteht im Norden der Stadt eines der wichtigsten Bauvorhaben der BWB in den Dreißiger Jahren. Die neuen Wohnungen der Genossenschaft in der Schwerinstraße gelten als vorbildlich für den damaligen Wohn- und Lebensstil.

In einer Modellansicht des Gesamtkomplexes, während der Ausstellungen „Schaffendes Volk“ in Düsseldorf und „Heimat und Heim“ in Duisburg gezeigt, ist auch die Lönssiedlung der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ zu sehen.

und Baubüros vor allem in praktischer Hinsicht dafür, daß vieles in den Zwanziger Jahren Begonnene weiterentwickelt wurde – ein Vorgang, der sich gerade in städtebaulicher Hinsicht nach 1945 wiederholen sollte.

Ein Beispiel für derartige, aus der Weimarer Republik herüberreichende Entwicklungen bietet in der Geschichte der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ eine Einfamilienhaussiedlung im Norden der Stadt. Diese war bereits zu Beginn der Dreißiger Jahre geplant worden. Und es scheint unter den Mitgliedern bereits im Vorfeld lebhaftes Interesse dafür gegeben zu haben: „Die geplante Siedlung von 20 Einfamilienhäusern in der Höhe des Schlageterdenkmals hat großes Interesse in Mitgliederkreisen ausgelöst. Zahlreiche ernsthafte Bewerber haben die Pläne in unserem Geschäftszimmer besichtigt und ihre Wünsche hinsichtlich der Gestaltung der Häuser und der Räume dargelegt. Durchweg ist man mit der Lage am Schlageterkreuz einverstanden. Besonders begrüßt man die Zuteilung von reichlichem Gartenland, wie man überhaupt großen Landhunger der zahlreichen Mitglieder unserer Genossenschaft feststellen kann.“ [Mitteilungen, Dez. 1932]

Ohne daß dies bei der ursprünglichen Planung eine Rolle gespielt hätte (oder hätte spielen können), wurde das Bauvorhaben nach 1933 dann Zug um Zug von der mittlerweile nationalsozialistischen Stadtverwaltung vereinnahmt. Schließlich tauchte es 1937 im Zusammenhang mit der großangelegten Ausstellung „Schaffendes Volk“ wieder auf, mit der Düsseldorfs Ruf als „Gauhauptstadt“ untermauert werden sollte. In unmittelbarer Nachbarschaft zu der von einem riesigen Gedenkreuz markierten Hinrichtungsstätte Schlageters, um die sich schon seit langem ein bizarrer Kult rankte, entstand, dem bombastischen NS-Baustil entsprechend, ein ausgedehnter Komplex von Ausstellungsgebäu-

den. Hier sollten nach dem Willen der Planer Einheit und Leistungsfähigkeit der Volksgemeinschaft auf den verschiedensten Lebens- und Arbeitsgebieten unter Beweis gestellt werden.

Neben den baulichen Maßnahmen waren umfangreiche verkehrstechnische Anstrengungen erforderlich, um Propagandaschau und Schlageterforum fertigzustellen: „Die Vorbereitungen für die im Jahre 1937 stattfindende große Ausstellung, die ebenfalls im Anschluß an das Schlageterforum geplant ist, sind in vollem Gange. Diese beiden gewaltigen Bauvorhaben geben dem Norden der Stadt ein ganz anderes Bild. Unser mehr als 20 Morgen großes Grundstück an der Lönnsstraße wird in die geplante städtebauliche Umgestaltung ganz einbezogen. Ein großer Teil ist bereits von der Stadt zwecks Verlegung der Amsterdamerstraße in Anspruch genommen. Ein anderer Teil muß zur Verlängerung und Durchführung der Roßstraße abgegeben werden.“



[Mitteilungen, Weihnachten 1935]. Im Zuge dieser Entwicklung verpflichtete sich die Genossenschaft, noch im Winter 1935/36 als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme „sofort 8 Häuser mit 32 Wohnungen mit 3 und 4 Räumen zu erstellen, die zwar einfach gehalten, aber doch eingerichtete Bäder und wahrscheinlich Kachelofen-Heizung erhalten werden.“

In einer Modellansicht des Gesamtkomplexes, während der Ausstellungen „Schaffendes Volk“ in Düsseldorf und „Heimat und Heim“ in Duisburg gezeigt, ist auch die Lönssiedlung der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ zu sehen. Im Vordergrund deutlich erkennbar ihre fächerförmige, spitz zulaufende Bebauung. Links die Schlageter-Gedenkstätte und jenseits der Schnellbahnlinie das Ausstellungsgelände mit dem Rhein im Hintergrund. Mehr als 60 Jahre sind seit den Tagen der Ausstellung, zwischen dem 8. Mai und 17. Oktober 1937 von fast 7 Millionen Menschen besucht, ver-

gangen, nationaler Größenwahn und Schlageter-Kult längst verklungen. Das Denkmal wurde von der britischen Besatzungsmacht eingeebnet. Geblieben sind die Wohnhäuser der Menschen – Ausdruck eines ganz unmittelbaren und unideologischen Lebens- und Daseinsbedürfnisses! Diese Rangfolge, natürlich nicht beabsichtigt, ist auch beim Foto des damaligen Modells zu spüren: Das Wohngebiet erscheint hier nämlich in hellster Beleuchtung, während sich die inzwischen verschwundenen Propagandabauten zu Recht in der Ferne verlieren ...

Dagegen ist ein anderes Bauvorhaben der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ aus den Dreißiger Jahren durch zeitgenössische Fotos sehr viel genauer dokumentiert. Ab 1935 wurden von der BWB an der Schwerinstraße Mietwohnungen fertiggestellt, die sich schon bald einer gewissen Aufmerksamkeit über Düsseldorf hinaus erfreuten. Offensichtlich betrachtete man bis hin zu den zuständigen Stellen

Reichsstraßensammlung für das Winterhilfswerk. Die Vorsitzende des Frauenclubs, Frau Blankertz sammelt auf der Königsallee.





*Wohnungsansichten Schwerinstraße –
Muster für das, was bei den
zuständigen Stellen der
Reichshauptstadt vom gemeinnützigen
Wohnungsbau erwartet wurde.*

in der Reichshauptstadt die hier geschaffenen Wohnungen als Muster für das, was man vom gemeinnützigen Wohnungsbau erwartete: großräumige Familienwohnungen ebenso wie kleine und Kleinstwohnungen, durch die eine größere Anzahl von Wohnungssuchenden untergebracht werden konnte. Angesichts des wohnungspolitischen Vorzugs, der von staatlicher Seite den kleineren Wohnungen eingeräumt wurde, ist denn auch zwischen den Behörden und der „Beamten-Wohnungsbaugenossenschaft“ lange um die Finanzierung des Bauvorhabens gerungen wurden. Von den 31 geplanten Wohnungen sollten schließlich fünf Wohnungen aus einem Raum und 18 aus zwei Wohnräumen bestehen.

Besonderer Wert wurde auf die Küche gelegt: „Die Küche ist in allen Wohnungen als Arbeitsraum gedacht, in dem die Hausfrau alle Einrichtungsgegenstände ohne Zurücklegung überflüssiger Wege erreichen kann.“ Zweckmäßig auch die Lage des Bades: „Das Bad ist unmittelbar vom Schlafzimmer zugänglich. Es kann auch von der Küche aus betreten und nach der Küche hin entlüftet werden.“ [Mitteilungen, Jan./Feb. 1935] Bei den damals veröffentlichten Innenaufnahmen, vom „Reichsverband des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens“ in Auftrag gegeben, ist durchaus etwas vom bescheidenen Wohlstand zu spüren, der für manche mit der verbesserten Konjunktur verbunden war. Auch werden die immer wieder geforderte Zweckmäßigkeit der Ausstattung, Sauberkeit, Ruhe und Ordnung als gleichermaßen hygienische wie moralische Eigenschaften anschaulich. Darüber hinaus wollte man keineswegs auf die heimeligen und gemütlichen Elemente in der häuslichen Atmosphäre verzichten. Dies zeigt vor allem die Einrichtung der Wohnzimmer, die, unter Verwendung weniger Einzelstücke, einen zurückhaltenden und schlichten Charakter ausstrahlt. Vor dem Hintergrund des Unheils, das nur wenige Jahre später über Deutschlands Städte her-

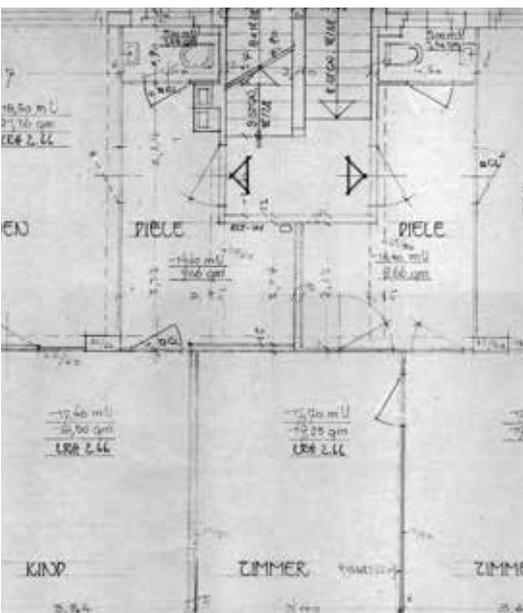
einbrechen sollte, besitzen die Aufnahmen allerdings nicht nur einen anheimelnden, sondern auch einen unheimlichen Charakter...

Es gab keinen Zweifel, daß ein künftiger Krieg nicht ohne unmittelbare Bedrohung für die Zivilbevölkerung und ihre Wohnstätten verlaufen würde. So war von den NS-Planern nach dem von ihnen erwarteten Endsieg an ein umfassendes Wohnungsbauprogramm vor allem für kinderreiche Familien gedacht. Damit sollten die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, „daß durch Geburtenzuwachs die Lücken geschlossen werden, die der Krieg dem Volkkörper geschlagen hat.“ Auch wurde bereits in den Anfängen des Dritten Reichs der Luftschutz zur nationalen Aufgabe erklärt. Dementsprechend riefen die Behörden dazu auf, in jedem Haus Luftschutzwarte zu wählen und anderweitige Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zehn Jahre später war diese Sorge längst von der Wirklichkeit erreicht und überholt worden.

Dabei kehrte, um ein Vielfaches gesteigert, in die Heimat zurück, was als verbrecherischer Angriff der eigenen Luftflotten auf die Städte des Gegners begonnen hatte. Auch Düsseldorf blieb von den Angriffen alliierter Bombergeschwader nicht verschont. Seit dem Sommer 1942 wurde die Stadt mehrfach mit verheerenden Bombenteppichen überzogen. Dabei blieb vor allem vom historischen Stadtkern kaum mehr etwas übrig. Allein am 12. Juni 1943 forderte der Bombenkrieg bei seinem schwersten Angriff nicht weniger als 1.200 Menschenleben und 2.000 Verwundete. In einer Stadt, in der kriegsbedingt zu diesem Zeitpunkt nur noch rund 360.000 Menschen lebten, wurden 140.000 obdachlos. Unübersehbar der Verlust nicht nur an Baudenkmälern, sondern auch an privaten Wohnungen und Wohnhäusern. Die zum Ersatz aufgestellten Baracken stellten kaum mehr als einen Tropfen auf den heißen Stein dar.

Vor dem Hintergrund dieser Schreckensbilanz ist es nur eine Fußnote, daß zahlreiche Baugenossenschaften in den letzten Kriegsjahren von der Verpflichtung entbunden wurden, Hauptversammlungen abzuhalten. Bei Aktiengesellschaften war dies angesichts von Einberufungen und Evakuierungen ohnehin unmöglich

geworden. Aber auch bei den Baugenossenschaften in den vom Bombenkrieg heimgesuchten Städten wurde es zunehmend schwieriger, die für die anstehenden Beschlüsse notwendigen Mitglieder zusammenzubekommen. In diesem Sinne mußte die BWB seit 1943 auf die satzungsgemäß erforderliche Hauptversammlung verzichten



– ein außerordentlicher Vorgang, der von den zuständigen Stellen damit begründet wurde, „daß die Evakuierung der vom Luftkrieg betroffenen Gebiete sich auf einen Teil der Genossen erstreckt.“ Auch für das Jahr 1945 ging man von einer Verschiebung des Mitgliedertreffens aus. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sollten auf der „nächsten stattfindenden Generalversammlung“ nachgeholt werden. Als dieses Ereignis dann eintrat, war längst eine neue Zeit angebrochen.

Nr. des
Ein-
nahme-
buches

Eingezahlt
am

auf Ge
an

Tag

Monat

Jahr

RM.

29

10.

32

10

42

Okta

"

62

DM-Eröff

27. Juni

48

40

10

3

1

52

„So,

ag en
eschäfts-
teile

Unterschrift
des Kassensführers
als Quittung

Pfg.

P. - *[Handwritten signature]*

P. - *[Handwritten signature]*

g.-Wert

o. - *[Handwritten signature]*

4

dat häste jeschafft.“

Der Wiederaufbau
1945-1970



**Am 7. Mai 1945
schwiegen die Waffen:
Hitlers Wehrmacht hatte
kapituliert und die bedin-
gungslose Einstellung
der Kampfhandlungen
zu Lande, zu Wasser und
in der Luft erklärt. In
diesem Moment schlug
auch für die „Beamten-
Wohnungs-Baugenossen-
schaft“ die ominöse
Stunde Null. Sie war
einerseits vom Albtraum
der Zerstörung, Nieder-
lage und Besetzung ge-
prägt, bedeutete zugleich
aber auch die Befreiung**

*Zerstörte BWB-Häuser
Am Binnenwasser.*

1945-1970

Nach dem Zusammenbruch von 1945 sieht auch für die BWB die Schadensbilanz verheerend aus: Von 1.058 Wohnungen in 194 Häusern haben ganze 49 die Luftangriffe unbeschädigt überstanden, 202 gelten als vollständig, 119 als teilweise zerstört. Dreißig Tote sind in den Reihen der Genossenschaft zu beklagen.

von der Diktatur und die damals freilich recht vage Hoffnung auf eine bessere Zukunft. Davon träumten angesichts der vordringlichen Überlebensfragen zunächst allerdings nur wenige. Schadensbesichtigung und, wenn möglich, -beseitigung hieß für die Wohnungsunternehmen das Gebot der Stunde. Nach der umtriebigen Bautätigkeit in den Vorkriegsjahren 1935 bis 1939, neben den Neubauten an der Schwerinstraße und in der Lönssiedlung immerhin noch weitere 260 Wohneinheiten an der Derfflingerstraße, der Hansaallee, in Eller-Tannenhof und in Urdenbach, war es mit dem Wohnungsbau nach Kriegsausbruch ohnehin praktisch vorbei gewesen. Lediglich 1940 konnten in der Hansaallee und in der Flurstraße noch einmal 28 Wohnungen bezogen werden. Dies war auch nur deshalb möglich, weil es sich bei den Anwärtern um Belegschaftsmitglieder kriegswichtiger Wehrwirtschaftsbetriebe, wie z.B. dem Grafenberger Walzwerk, handelte.

Dann hatte der Bombenterror seine Breschen auch in den Baubestand der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ geschlagen: So waren bereits beim ersten größeren Angriff am Tage nach der letzten Generalversammlung am 31. Juli 1942 verschiedene Häuser an der Bunsen- und Gustav-Poensgenstraße, Oberkasseler- und Leostraße sowie ein Teil der neuen Siedlung in Urdenbach zerstört worden. Am 12. Juni 1943 setzte ein erneuter schwerer Angriff das Vernichtungswerk fort. Dabei wurde vor allem die Häusergruppe Luisenstraße 52-60 fast vollständig dem Erdboden gleichgemacht. Die Genossenschaftshäuser in der Flur-, Deger-, Dorotheen-, Kopernikus- und Merowingerstraße wurden teilweise schwer beschädigt. Auch brannte das Bürogebäude des Unternehmens an der Pempelforter Straße 11 bis auf das Sockelgeschoß aus. Mit der Geschäftseinrichtung wurden nahezu sämtliche Akten und Unterlagen vernichtet. Diese Tatsache



sollte sich jetzt, in Friedenszeiten, als besonderes Problem auf dem Weg in eine geordnete Zukunftsentwicklung erweisen.

Es waren die Häuser an der Aachener-, Himmelgeister- und Wißmannstraße, mit denen im November 1943 die Chronik der Zerstörung weiterging. Im April 1944 wurden die Häuser Lichtstraße 3-9 total zerstört. Beim schwersten Angriff am 2. November des Jahres fiel der Häuserblock Derfflingerstraße 15-37 dem gezielt gegen die Zivilbevölkerung und ihre Wohnviertel gerichteten Bombenterror zum Opfer. Damals wurde auch die Häusergruppe Windscheid-Harleßstraße unbewohnbar. Kurz vor Kriegschluß entstanden im Januar 1945 an den Häusern Arnulfstraße 12-14 in Oberkassel die letzten schweren Bombenschäden. Nach dem Einmarsch der Amerikaner in den linksrheinischen Teil Düsseldorfs Anfang März 1945 verursachte der beider-

seitige Artilleriebeschuß noch Teilschäden. Am 17. April wurde auch das rechtsrheinische Düsseldorf besetzt, und die Kampfhandlungen hörten auf.

Als sich die Genossenschaftler in der Stunde Null daran machten, wenigstens einen vorläufigen Eindruck vom Ausmaß der Schäden zu gewinnen, konnte die Bilanz nicht niederschmetternder und trostloser ausfallen. Dabei liegt es in der Natur der Sache, daß die exakten Angaben von Fall zu Fall schwanken. Dem Geschäftsbericht für die Jahre 1948-51 zufolge waren von den 1.058 Wohnungen, die die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ vor Beginn der Luftangriffe in 194 Häusern besessen hatte, nur ganze 49 Wohnungen unbeschädigt geblieben.

In 38 Häusern galten 202 Wohnungen als vollständig zerstört, 119 als teilzerstört. Insgesamt 688 Wohnungen wiesen mittelschwere bis leichtere Beschädigungen auf. Von den bis zum Zweiten Weltkrieg geschaffenen Bilanzwerten von mehr als 10.000.000 Reichsmark war gut ein Drittel verloren. Zu den materiellen Verlusten, die die Genossenschaft zu beklagen hatte, kamen 30 Menschenleben, die in den Bombennächten den Tod fanden.

Angesichts solcher Tatsachen fiel der fünfzigjährige Geburtstag des Unternehmens im Jahre 1948 einmal mehr in eine Epoche äußerster Bedrängnis. Bereits die Jubiläen von 1918 und 1923 hatten ja nicht gerade vor einem rosigen Hintergrund stattgefunden.

Drei Tage vor diesem wohl alles andere als gefeierten Erinnerungstag war in Gestalt der Währungsreform ein Ereignis eingetreten, das die Voraussetzungen für eine bessere Zukunft schuf. Dieses dürfte auch für die Genossen, die bereits 1947 ihre erste Generalversammlung nach dem Krieg abhalten konnten, begründeter Anlaß für einigen vorsichtigen Optimismus gewesen sein.

Die Reste der bei Bombenangriffen stehen gebliebenen Häuser auf der westlichen Marktstraße kurz vor der Niederlegung. Im Hintergrund das Rathaus.



1945-1970

Mit der Währungsreform von 1948 findet das schlimmste Elend der Nachkriegsjahre sein Ende. Auch die BWB stellt ihre Bilanzen auf die neue DM-Währung um, die für volle Schaufenster und neue Hoffnung sorgt.

Tatsächlich ging mit den am 20. Juni 1948 in Kraft gesetzten geldpolitischen Maßnahmen wenigstens in den Westzonen die unmittelbare Nachkriegszeit zu Ende. Letztere war durch rasante Geldentwertung und blühenden Schwarzhandel geprägt und bot so für einen kontinuierlichen Wiederaufbau denkbar ungünstige Voraussetzungen. Über Nacht füllten sich die Schaufenster der Lebensmittelgeschäfte. Angesichts dieser Tatsache mochte man die Zeiten von Hunger und Versorgungsengpässen rasch vergessen, die allein in Düsseldorf im März 1947 80.000 Menschen auf die Straße trieben. Darunter werden nicht wenige Genossenschaftler gewesen sein. „Wir wollen keine Kalorien, wir wollen Brot“, so stand auf einem von den

Demonstranten mitgeführten Plakat zu lesen. Und: „Laßt unsere Kinder nicht verhungern.“ Vorbei an zerschossenen Häuserfassaden, Ruinen und Trümmergrundstücken, allenthalben die Spuren von Aufräumungs- und Instandsetzungsarbeiten, bewegte sich der Marsch vorbei. Zwei Jahre waren seit dem Ende des Krieges vergangen.

Zwei Jahre, in denen das Land nicht nur ein Flüchtlingselend unvorstellbaren Ausmaßes zu verkraften hatte, sondern in den Westzonen auch erste Ansätze politischer Willens- und Meinungsbildung nach westlichem Muster erlebte. Währenddessen begann in der Ostzone der Stalinismus unaufhaltsam das Leben zu durch-

dringen. Die fast siebeneinhalb Millionen Toten allein auf deutscher Seite, die Opfer des Holocaust nicht eingerechnet, sollten von der in eine friedlichere Zukunft führenden Entwicklung allerdings nichts mehr mitbekommen. Und auch mancher Heimkehrer, der die Schlachtfelder in Stalingrad, Nordafrika oder der Normandie überlebt hatte, fand sich in der neuen Zeit nicht mehr zurecht. Viele blieben, wie Wolfgang Borcherts Bühnenfigur, buchstäblich „draußen vor der Tür“. Drinnen füllten sich nicht wenige mit heiler Haut davongekommene Nazis und jene den Bauch, die Schwarzmarkt und Zigarettenwährung zu raschem Wohlstand gebracht hatten...

Mit solch dubiosen Geschäften sollte es nach der Währungsreform allerdings ein für allemal vorbei sein: Nach deren Bestimmungen standen jedem Bürger zunächst 40,- Deutsche Mark für 40,- Reichsmark zu, Spareinlagen und Guthaben wurden im Verhältnis von 1:10 umgetauscht. Dabei liefen Gehälter und Zahlungen im Verhältnis 1:1 weiter. Der Erfolg dieser Maßnahmen vor allem im Versorgungsbereich war nachhaltig. Schon bald wurden mehr als 4.000 Artikel aus der Zwangsbewirtschaftung herausgenommen und zu schnell steigenden Marktpreisen verkauft. Die Wiederaufbauhilfen im Rahmen des Marshallplans taten ein übriges, um ein für die Wirtschaftstätigkeit günstiges Klima zu schaffen. In Verbindung mit dem „Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark“ vom 21. August 1948 hatte diese Belebung von Aktivität und Wandel auch für die Wohnungsunternehmen positive Auswirkungen, in deren Verlauf ihr Handeln auf eine neue, solidere Grundlage gestellt wurde.

So konnten der Generalversammlung der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ im September 1950 sowohl eine Reichsmarkschlußbilanz zum Juni 1948 als auch eine zu diesem Datum gültige DM-Eröffnungsbilanz vorgelegt werden. Zweck dieser Eröff-

nungsbilanz war die Neubewertung des Vermögens, der Schulden und die Neufestsetzung des Kapitals. Sie war dabei keine wertmäßige Fortsetzung der Reichsmarkschlußbilanz, baute aber hinsichtlich des Bestands auf deren Ansätzen auf. Bei der Umbewertung dieser Ansätze mußte der Grundsatz äußerster Vorsicht, besonders im Hinblick auf den kommenden Lastenausgleich und die künftigen Ertragsaussichten angewendet werden. Die Bedürfnisse der Genossenschaft als Ganzes waren dabei mit den Interessen der einzelnen Mitglieder in Einklang zu bringen.

Im Zuge komplizierter finanzieller Operationen wurden die Geschäftsanteile mit 200,- DM neu bewertet, um dann wieder auf den ursprünglichen Nennwert von 300,- DM erhöht zu werden. Der weiteren, für den Neu- und Wiederaufbau unerlässlichen Steigerung des Eigenkapitals diente auch ein Beschluß, wonach die Geschäftsanteile derjenigen Mitglieder, die drei oder mehr Anteile besaßen, so zusammengelegt wurden, daß die Mitglieder nur noch mit so vielen Anteilen beteiligt waren, als das neu festgesetzte Geschäftsguthaben durch 300 teilbar war. Darüber hinausgehende Beträge hätten einen weiteren, durch entsprechende Zahlungen aufzufüllenden Geschäftsanteil begründet. All diese Maßnahmen, die so nur aus der eigentümlichen Übergangssituation zwischen alter und neuer Währung verständlich sind.

Zweifellos gehörte der Wohnungsbau zu den vordringlichsten Aufgaben, die nach Behebung der schlimmsten Versorgungsengpässe von der Nachkriegsgesellschaft neben der Eingliederung von Flüchtlingen und Vertriebenen zu bewältigen waren. Von geschätzten 9,3 Millionen Wohnungen, die es in Westdeutschland, der damaligen „Bizone“ also, vor Kriegsausbruch gegeben hatte, waren über 2,1 Millionen zerstört. Dies entsprach einem Verlust an Bausubstanz

Im Laufe des Jahres 1947 in Düsseldorf bei 1.397 Durchsuchungen und Razzien sowie 385 Kontrollen in Eisenbahnen und auf Zufahrtswegen beschlagnahmte Lebens- und Genußmittel: 98 Stück Großvieh, 8.358 kg Fleisch, Wurst und Speck, 1.439 kg Butter und Fett, 758 kg Mehl und Nahrungsmittel, 2.307 kg Zucker, 470 kg Kaffee und Tee, 2.033.150 Zigaretten und Zigarren

Zahlen nach W.A.Boelcke:
Der Schwarzmarkt 1945-1948



Die zerstörten BWB-Häuser an der Derfflinger Straße wurden nach dem Krieg wiederaufgebaut.

1945-1970

Für die im Krieg schwer getroffene Hauptstadt des neuen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen wirft der Wiederaufbau besondere Probleme auf, deren Lösung auch die Qualität des Wohnens verändert.

von etwa 23 Prozent. Allein im späteren Bundesland Nordrhein-Westfalen, wo es 1939 mehr als 3,3 Millionen Wohnungen gegeben hatte, gingen fast 900.000 verloren. Dabei ist mit solchen Angaben noch nicht einmal der tatsächliche Wohnungsmangel ausgedrückt. Bedingt durch den Stop der Bautätigkeit während des Krieges und den Zustrom von Flüchtlingen und Heimkehrern, stellte sich der Bedarf noch erheblich dringlicher dar. Hinzu kam, daß es ja auch vor 1939 keineswegs gelungen war, allen Menschen eine Wohnung zu verschaffen.

Von Beginn des Wiederaufbaus an ging es daher nicht nur um die Beseitigung von Schäden und die ohnehin schon schwierige Rückgewinnung verlorener Bausubstanz, sondern auch um den Neubau weiteren Wohnraums. Dessen Fehlbestand kann man aus heutiger Sicht bei einer Gesamtzahl von etwa 12 Millionen Wohnungssuchenden auf nicht weniger als 5,5 bis 6 Millionen Wohnungen einschätzen. Und wieder, wie schon nach dem 1. Weltkrieg, waren es die gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen, die aufgerufen waren, einen entscheidenden Anteil am Wiederaufbau zu übernehmen.

Im Vergleich zu ihrer rheinischen Nachbarstadt Köln, die zu mehr als drei Vierteln zerstört war, stellten sich die Verhältnisse in Düsseldorf weniger kraß dar. Sie blieben aber immer noch katastrophal genug. Die gesprengten Brücken und verwüsteten Gleisanlagen konnte man relativ zügig wieder instandsetzen, zumal die Besatzungsmächte aus logistischer Sicht an funktionierenden Verkehrswegen interessiert sein mußten. Teile der historischen Altstadt jedoch und das gründerzeitliche Villen- und Geschäftsviertel im Zentrum waren unwiederbringlich dahin. Die etwa 155.000 Wohnungen der Stadt waren zu 20 % total, zu 11 % schwer und zu mehr als 60 % mittel bis leicht zerstört. Als vollkommen zerstört mußten 31.700 Wohnungen gelten. Lediglich 7% aller Wohnungen überstanden den Krieg unbeschadet. Die meisten befanden sich in den von Angriffen relativ verschonten Außenbezirken und neuen Wohnvierteln am Standrand. Ein zusätzliches Problem bildeten die großen Schuttberge. In ganzen Straßenzügen türmten sie sich vor den Häusern auf und behinderten so deren Zugänglichkeit und Reparatur. Die vor dieser trostlosen Kulisse spielenden Kinder sind denn auch zu einem der markantesten Bilder aus jener Epoche geworden.

*Zerstörte BWB-Wohnhäuser
Luisenstraße*



Abgesehen von den anfangs kaum beschaffbaren Rohstoffen und Baumaterialien herrschte innerhalb der Stadt und im Austausch mit den Besatzungsbehörden keineswegs immer Einigkeit über die Zielrichtung des Wiederaufbaus. Hierzu gehörte auch die Bereitstellung von Zehntausenden von behelfsmäßigen und winterfesten Notunterkünften in Schulen, Krankenhäusern und anderen öffentlichen Gebäuden. Als man diese auch in den Außenbezirken zu installieren begann, kam es zu Auseinandersetzungen, die weit in die stadtplanerische und städtebauliche Zukunft der kommenden Jahrzehnte wiesen. Es handelte sich

dabei um die bis heute aktuelle Frage der Gewichtsverteilung von Zentrum und Außenbezirken und deren Wechselbeziehung. Würden die einmal in den Behelfssiedlungen an der Peripherie An- und Untergekommenen nicht jedes Interesse an Wiederaufbau und -besiedelung der Innenstadt verlieren? Wäre, so lautete die Gegenfrage, nicht jetzt die Zeit gekommen, dem Elend der Mietskasernen ein für allemal ein Ende zu bereiten und ein bequemeres und gesünderes Wohnen (mit eigenem Garten) endlich auch für untere und mittlere Bevölkerungsschichten möglich zu machen?

Diese Debatte zeigt, daß der Bombenkrieg eine Kehrseite gehabt hatte, die sich durchaus im Sinne einer besseren Zukunft nutzen ließ. Durch die in vielen Städten gewaltsam herbeigeführte Tabula-Rasa-Situation waren neben baulichen Freiflächen ganz plötzlich planerische Freiräume entstanden.

Hier wurde eine den modernen Erfordernissen angemessene großzügige Stadtentwicklung möglich. Ganz plötzlich tat sich für manches Ansiedlungs- oder Verkehrsproblem eine Lösung auf, die früher an beengten und jedenfalls bestehenden Bauverhältnissen gescheitert war. Im 19. Jahrhundert mußte sich der berühmt-berüchtigte Baron Haussmann mit Abrißbirne und Abraumbagger durch das Paris seiner Zeit arbeiten, um daraus unter Not und Elend der Betroffenen eine moderne Metropole zu schaffen. Jetzt hatte der Krieg in den Städten allenthalben jene Schneisen geschlagen, auf denen in den Fünfziger Jahren neue Straßenzüge und Bauwerke entstanden.

Daß dabei allerorten auch planerischer und architektonischer Wildwuchs ins Kraut schoß, zeigt die Redewendung von der „Unwirtlichkeit der Städte“. Diese machte in den Fünf-

*Luisenstraße 52-60
nach dem Neuaufbau*



**Mein lieber Freund,
mein lieber Freund,
die alten Zeiten sind vorbei,
ob man da lacht, ob man da weint,
die Welt geht weiter, eins, zwei, drei.
Ein kleines Häuflein Diplomaten
macht heut' die große Politik,
die schaffen Zonen, ändern Staaten.
Und was ist hier mit uns im
Augenblick?**

**Wir sind die Eingeborenen
von Trizonenien,
hei-di-tschimmela-tschimmela-
tschimmela-bumm!**

Schlager von Karl Berbuer, 1948,
in: Maenz, S. 30

Bunsenschänke

Das durch Kriegseinwirkung zerstörte „Eigenheim“, die spätere „Bunsenschänke“, Gustav-Poensgen-Straße 25 Ecke Bunsenstraße, ist seit einiger Zeit wieder vollständig hergestellt und einschließlich der Kegelbahn voll in Betrieb. Ein Vereinszimmer steht zur Verfügung. Die Räume sind sehr behaglich, Getränke und Verpflegung vorzüglich. Wir bitten unsere Mitglieder um Besuch des Restaurants.

BWB-Rundschreiben, Nov. 1951

ziger Jahren die Runde, als der Wiederaufbau einigermaßen abgeschlossen und erkennbar geworden war, wohin die Reise ging. In vielem ist die Kritik an öden Verwaltungsvierteln und Mietskasernen, denen manch beschädigtes und erhaltenswertes Überbleibsel in der Hektik der Nachkriegszeit weichen mußte, sicherlich berechtigt. Sie sollte jedoch nicht den Blick dafür verschließen, daß Planen und Bauen damals unter ganz anderen Bedingungen geschah. Und die lauteten am Anfang: Wohnungen schaffen, dies vor allem und unter allen Umständen.

Eine besondere Herausforderung im Hinblick auf die Düsseldorfer Verhältnisse stellte die Tatsache dar, daß die Stadt neben ihrer bisherigen Funktion als Industrie- und Verwaltungsmetropole seit 1946 zur Hauptstadt eines neugeschaffenen Landes Nordrhein-Westfalen geworden war. Dessen Landtag trat übrigens am 2. Oktober dieses Jahres im Opernhaus zu seiner ersten Sitzung zusammen. Das aus der Zerschlagung des Preußischen Staates hervorgegangene künstliche, politische Gebilde rückte als bevölkerungsstärkstes Bundesland in die föderale Ordnung der Bundesrepublik Deutschland ein. Deren Grundgesetz wurde im Mai 1949 verkündet. Zu diesem Zeitpunkt war längst klar, daß Düsseldorf auf vielen Gebieten Aufgaben zuwachsen würden, die über das bislang Gewohnte hinausgingen. Dabei verhielt sich die Stadtplanung in den Anfangsjahren gegenüber der Hauptstadtfra ge eher zurückhaltend. Sie setzte bei der notwendigen Eindämmung des innerstädtischen Verkehrs vielmehr auf den alten Gartenstadtgedanken. Ein eigenes Regierungsviertel mit Parlament war darin zunächst nicht vorgesehen.

Zu einer Änderung kam es erst seit 1948 unter Friedrich Tamms, der als gelernter Straßen- und Brückenbauer die Probleme von verkehrsplanerischer Warte aus anging. Dabei setzte er in Abstimmung mit der Landesregierung vor allem bei einer großzügigen

Nord-Süd-Verbindung an, wie sie in Gestalt der Berliner Allee tatsächlich das Innenstadtgebiet heute schneisenförmig durchzieht. Weitere Brückenschläge über den Rhein, darunter die Rheinkniebrücke, sollten den Ost-West-Verkehr erleichtern und zu einer stärkeren Einbindung des linksrheinischen Ufers mit seinen Wohnvierteln führen. Diese ehrgeizigen Pläne blieben nicht unwidersprochen, da sie mit radikalen Eingriffen in das Stadtbild und in das städtische Gefüge überhaupt verbunden waren. Auch zu einem geschlossenen Regierungsviertel sollte es nicht kommen. Der Landtag fand seinen Sitz im historischen



Ständehaus. Dennoch lassen gerade die Vorstellungen Tamms und das, was davon verwirklicht wurde, erkennen, in welchem Ausmaß die Jahre um 1950 eine Wendezeit gewesen sind. Und dies betraf nicht nur den innerstädtischen Verkehr und Geschäftsaufschwung, sondern auch die Qualität des Wohnens.

An der Straßenbahnhaltestelle auf der Shadowstraße, vor Karstadt.

Die Fünfziger Jahre gelten als Ära des Sozialen Wohnungsbaus. Die gesetzlichen Grundlagen dafür schufen die Wohnungsbaugesetze von 1950, drei Jahre später neugefaßt, und von 1956. Dabei wurde unterschieden zwischen freifinanziertem, steuerbegünstigtem und einem Wohnungsbau, der durch Kapitalsubventionen gefördert werden sollte. Aus letzterem, dem eigentlichen Sozialen Wohnungsbau, sind rund 90 Prozent aller Wohnungen hervorgegangen, die nach Kriegsende in genossenschaftlichem Besitz errichtet wurden. Vom Gesetzgeber angestrebt war der „Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und

1945-1970

Im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus kommen Auf- und Neubautätigkeit der BWB nach anfänglich großen Schwierigkeiten in den Fünfziger Jahren zügig in Gang. Um die Mitte des Jahrzehnts sind alle zerstörten Wohnungen wiederhergestellt, der Vorkriegsbestand ist bereits deutlich überschritten: 210 eigene Häuser mit 1.358 Wohnungen, 2.163 Mitglieder.

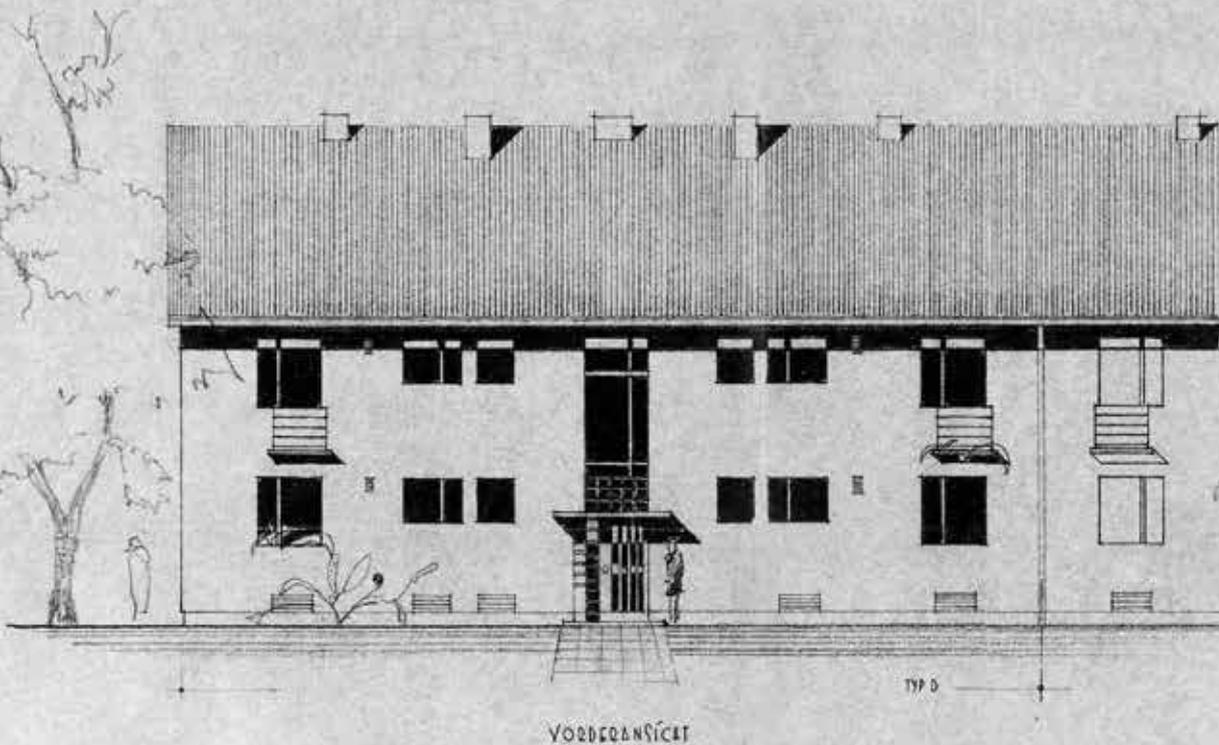


Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind“. Niedrige Mieten, durch Richtsätze festgelegt, sollten den finanziellen Möglichkeiten ihrer Bewohner entgegenkommen. Allerdings wurde später, zeitgleich mit dem anbrechenden Wirtschaftswunder, das Einzel Eigentum im Wohnungsbau bevorzugt gefördert. In der zunehmenden Kostenorientierung drückte sich darüber hinaus eine marktwirtschaftliche Entwicklung aus, die zu einer veränderten Gewichtung der sozialen Wohnungsbauförderung in den Sechziger und Siebziger Jahren führte. Anfang der Fünfziger lagen die Dinge jedoch noch anders. Im September 1953 konnte das Wohnungsbauministerium eine auch aus heutiger Sicht noch erstaunliche Bilanz des bisher Geleisteten vorstellen. Demnach wurden seit Kriegsende in Deutschland, die sogenannten Ostzone eingeschlossen, 2,2 Millionen Wohnungen neu

gebaut, davon unter Aufwendung von 20 Milliarden Mark 1,7 Millionen allein in der Bundesrepublik. Besondere Bedeutung bei dieser weitgehend außerhalb des Marktgeschehens stattfindenden Entwicklung kam den Wohnungsbaugenossenschaften zu. Dieses lag an der Tatsache, daß sie selbst nicht nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage, sondern im Sinne der Selbstversorgung für den eigenen Bedarf arbeiteten. Indem sie ihren Mitgliedern dauerhaftes Wohnrecht garantierten, trugen sie neben der eigentlichen Bauleistung entscheidend zur sozialen Stabilisierung der deutschen Nachkriegsgesellschaft bei. Darüber hinaus entsprach der durch staatliche Hilfen geförderte genossenschaftliche Wohnungsbau in hohem Maße dem Konzept einer sozialen Marktwirtschaft, wie es bis heute zum Selbstverständnis der Bundesrepublik gehört. Allerdings sollte man dabei auch berücksichtigen, daß derart

*Zeugnis des regen
Aufbauwillens der BWB:
Entwurf des
Bauvorhabens Stockum,
Am Hain 22-32.*

BEAMTEN - WOHNUNGS - BAUGENOSSENSCHAFT, E.C.M.B.F. / DÜSSELDORF
BAUVORHABEN : STOCKUM / AM HAIN
TYP D



massive, aber notwendige Eingriffe in den Wohnungsmarkt, wie sie damals stattfanden, von vornherein auf Zeit angelegt waren. Die Rückführung dieses Bereichs in den allgemeinen Wirtschaftskreislauf war eingeplant und erfolgte später im Rahmen des Lücke-Plans.

Vor diesem Hintergrund fiel auch für die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ der eigentliche Wiederaufbau erst in das Jahr fünf von 1950-1955. Ausnahmen bildeten dabei die Wiederherstellung des Hauses Gustav-Poensgen-Straße 25, durch eine Übergangsbeihilfe ermöglicht, und der Häuser Oberkasseler Straße 29-33 und Arnulfstraße 14. Hierfür konnten Mittel aus der Wohnungsfürsorge für Beamte bereitgestellt werden. Groß waren die Schwierigkeiten der ersten Nachkriegsjahre: Fehlende Eigen- und Kapitalmarktmittel, spärlich fließende staatliche Hilfen. Hinzu kam als Folge

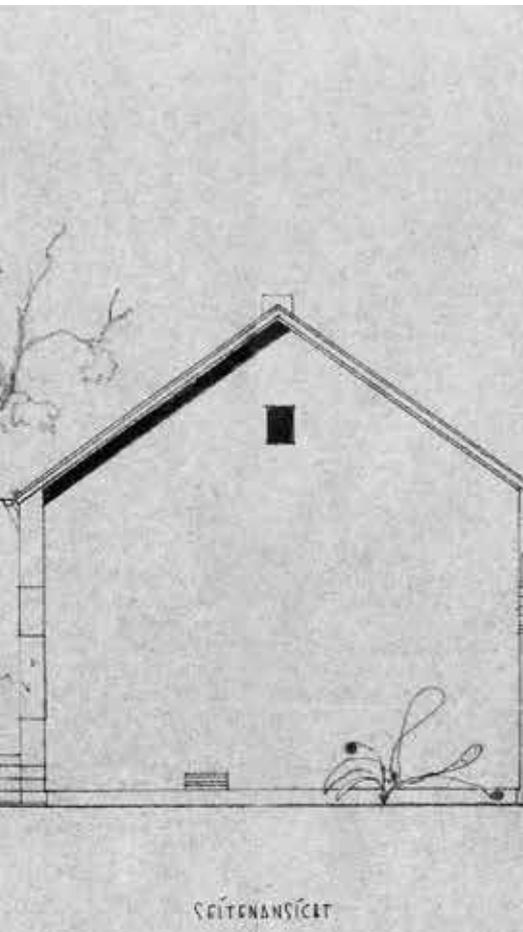
der Währungsreform die komplizierte Bereinigung der Grundbuchverhältnisse, die die Voraussetzung für dringend notwendige Neubeleihungen war. Auf Jahre hinaus sollte dieses Problem die Bilanzlegung belasten. Es war erst nach dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes im August 1952 allmählich in den Griff zu bekommen.

Trotz dieser Hemmnisse kam die Bautätigkeit der Genossenschaft mit Beginn des Jahrzehnts zunächst recht zögernd, dann aber mit zunehmender Geschwindigkeit wieder in Gang. Dabei gingen von Beginn an Wiederaufbau und Neubau Hand in Hand. So wurden 1950/51 nicht nur die Häuser in der Bunsen-, Enger-, Himmelveiger-, Luisen- und Xantenerstraße wiederhergestellt, sondern in fünf Häusern am Werstener Feld 21-29 auch bereits 30 Wohneinheiten neu gebaut. Als 1954/55 mit den beiden Häusern Gustav-Poensgen-Straße 17 und Aachener Straße 87 der Wiederaufbau des zerstörten Besitzes sein Ende fand, war der Wohnungsbestand vor Kriegsbeginn bereits weit überschritten. Das vielleicht schönste Zeugnis ihres Aufbauwillens legte die Genossenschaft durch das Großvorhaben in Stockum, Am Hain 22-32, Ganghoferstraße 1-22, Gerstäckerstraße 1-27 und Stormstraße 2-22 ab. Dort wurden in den Jahren 1954/55 80 Mietwohnungen und 52 Eigenheime in zwei Bauabschnitten erstellt, denen im nächsten Jahr ein dritter mit fünf Eigenheimen, darunter zwei mit Ladengeschäft, folgte. Die Gesamtkosten dieses Großprojekts beliefen sich auf 4,3 Millionen Mark.

Aufgebracht wurden diese und andere Bausummen durch Fremdmittel in Form von ersten Hypotheken, Landesdarlehen, Beihilfen aus Sofortmitteln, Aufbaudarlehen aus dem Lastenausgleich und anderen steuerbegünstigten Mitteln. Deren Zweckbindung führte im übrigen zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Wohnungsvergabe, da auf bestimmte Personengruppen wie Dringlichkeitsbewerber, Flücht-

In neuerer Zeit sind elektrische Waschmaschinen (Automaten) im Handel erschienen, die zur Erleichterung für die Hausfrau in der Wohnung aufgestellt und benutzt werden sollen. Während seitens der Fabrikanten behauptet wird, diese Waschmaschinen verursachten weder nennenswerte Geräusche, noch wesentlichen Waschdunst, so daß die übrigen Hausbewohner nicht darunter litten, liegt uns aus einem Haus eine Beschwerde vor, die auf Benutzung solcher Waschmaschinen beruht. Weil es sich um eine umwälzende Neuerung handelt und das Waschen in der Wohnung nach der bestehenden Hausordnung untersagt ist, wird die Frage geprüft werden müssen, ob eine Änderung der Hausordnung notwendig ist. Soweit solche elektrische Waschmaschinen in Wohnungen aufgestellt sind, bitten wir die Herren Vertrauensmänner, uns bis zum 5. Januar 1955 mitzuteilen, welche Erfahrungen bisher gemacht wurden.

BWB-Rundschreiben, Dez. 1954



linge, Totalbombengeschädigte oder Schwerekriegsbeschädigte jeweils besondere Rücksicht genommen werden mußte. Auch konnte sich die Genossenschaft als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen der Übernahme von Trägerschaften nicht verschließen. So errichtete sie als Verfahrensträger seit 1949 in Düsseldorf-Eller 35 Siedlerstellen mit 70 Wohnungseinheiten, dazu Am Brambusch 18 Eigenheime mit 36 Wohnungen, am Farnweg, Kröner Weg und Gottfried-Keller-Straße 6 Eigenheime mit 12 Wohnungen und am Föhrenweg noch

17 Eigenheime mit 34 Wohnungseinheiten. Insgesamt hatte die BWB als eigener Bauherr wie als Bauträger seit ihrem Bestehen zu diesem Zeitpunkt 93 Eigenheime und 179 Kleinsiedlerstellen geschaffen. Die Genossenschaft hat damit einen erheblichen Beitrag zur Bildung privaten Wohnungseigentums geleistet, wie er Mitte der Fünfziger Jahre zunehmend in den Blickpunkt der Wohnungsbaupolitik geriet.

Ein nicht geringer Teil der genossenschaftlichen Eigenmittel mußte in diesen Jahren für Instandsetzungsarbeiten verwandt werden – ein Bereich, in dem sich während der Kriegs- und Nachkriegszeit ein ungeheurer Bedarf angesammelt hatte, da derartige Maßnahmen zwangsläufig hier fast vollständig unterblieben waren. Die Aufgaben waren so vielfältig, daß ein Dringlichkeitsprogramm aufgestellt wurde, um angesichts hoher Lohn- und Materialkosten der Probleme allmählich Herr zu werden. Daß dies dennoch so zügig gelang, unterstrich einmal mehr den guten Zusammenhalt der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. In deren Interesse begann man 1955 wieder damit, die „Mitteilungen“ in gedruckter Form herauszugeben. In den ersten Nachkriegsnummern erschien ein mehrteiliger Rückblick auf die Geschichte der BWB, der eine positive Leistungsbilanz ziehen konnte:

„Am Ende des Jahres 1955 besaß die Genossenschaft 210 eigene Häuser mit 1.358 Wohnungen und sieben gewerblichen Einheiten. Der Mitgliederbestand dagegen belief sich auf 2.163.“ [BWB-Mitteilungen, März 1956]. Und als man im Jahre 1958 das sechzigjährige Bestehen der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ feierte, gab es berechtigten Anlaß zur Genugtuung: „Es ist das stolze Ergebnis einer aus dem Nichts begonnenen Arbeit, die in den ersten 50 Jahren durch zwei Weltkriege, Inflation, Zerstörungen und Chaos unterbrochen worden ist. Uns scheint, daß die von der Genossenschaft im letzten Jahrzehnt erbrachte

*Miethäuser aus der
Ära des Wirtschaftswunders.
links: Lichtstraße 3-9;
rechts: Ganghoferstraße 1-17.*



Wiederaufbau- und Neubauleistung sich würdig den Leistungen in den ersten 50 Jahren ihres Bestehens anschließt und den guten Namen der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft gefestigt hat.“
[BWB-Mitteilungen, Juli 1958]

Wieder wer zu sein, gehörte, nach einem Wirtschaftsminister Ludwig Erhard zugeschriebenen Ausspruch, im Westen überhaupt zum bestimmenden Lebensgefühl in den Fünfzigern. Der Wiederaufbau war im

heit in der Adenauer-Ära bekanntlich gewisse Schwierigkeit gab. Nein, die Deutschen jener Zeit suchten ihr Heil nicht in Massenaufmärschen und martialischen Kundgebungen, sondern, neben der Arbeit, in einer ganz anderen Richtung: im häuslichen Heim, im Rückzugsgebiet des Privaten. Erschienen die neuerrichteten Häuserzeilen nach außen hin auch noch so nüchtern und einförmig, die Wohnungen im Innern wiesen, nach damaligen Maßstäben, alle Vorzüge von Gemütlichkeit und Wohnkultur auf. Da waren sie, jene Einrichtungs- und Gebrauchs-

1945-1970

Wirtschaftswunder, Westintegration, Wieder-wer-zu-sein bestimmen die Aufbaujahre der Bundesrepublik Deutschland. Die Wohnungen füllen sich mit Nierentischen, Tulpenlampen und Musiktruhen, aus denen die anheimelnden Schlager der Adenauer-Ära strömen.



Großen und Ganzen geschafft, und man konnte sich der Segnungen des Aufschwungs erfreuen. Es war dies jedoch ein Selbstbewußtsein, das sich nicht an politischen Großmachtträumen berauschte. Vom Propagandagetöse früherer Jahre wollte man nichts mehr hören, auch wenn es ja mit der Bewältigung der Vergangen-

gegenstände, die später so gründlich auf den Plunder geworfen wurden, um nachmals als Kult- und Sammlerstücke fröhliche Urständ zu feiern: Nierentische, ebenso schwungvoll wie die Silhouette der Käfer, die gerade massenhaft von den Fertigungsbändern des Volkswagenwerks liefen, Tulpenlampen, die geblühte und großge-



musterte Tapeten und Teppiche beleuchteten, Kühlschränke, die all die von der Freßwelle in die eigenen vier Wände geschwemmten Köstlichkeiten in sich bargen. Der aus leidvollen Zeiten sattsam bekannte Volksempfänger war der komfortablen Musiktruhe mit 3D-Lautsprechern gewichen. Aus ihnen strömten nicht nur die Schlager vom lachenden Vagabunden und der weißen Hochzeitskutsche, sondern auch die Jubelrufe über die in Bern gewonnene Fußballweltmeisterschaft. Und im Fernsehen, das sich anfangs langsam verbreitete und ob der vielen Röhren auch eine endlose Anheizzeit und häufige Reparaturen benötigte, lebte die „Familie Schölermann“ vor, wie es damals um den privaten Alltag bestellt war.

Sie stehen fast ein wenig kitschig vor uns, diese Fünzfziger, die sich auf der Kinoleinwand an Arztdrama und Heimatfilm berauschten, O.W. Fischer und Maria Schell als Liebespaar anhimmelten und über die tollpatschigen Spässe eines Heinz Ehrhardt lachten. „Konsum“ hieß das Zauberwort der Stunde – Konsum, der die Menschen auf Nahrungsmittelschauen wie die Kölner ANUGA trieb, zu den Modekreationen eines Heinz Oestergaard und ihren Ablegern aus Synthetikstoffen führte oder zum Kauf einer neuen Wohnzimmergarnitur veranlaßte. Dinge, die man dem Nachbarn ebenso stolz vorzeigen konnte wie den gerade erst erworbenen Motorroller oder Pkw. Es war eine Zeit der genau verteilten Rollen: Der Mann ging zur Arbeit, die Frau regierte im Haushalt, die Kinder sollten vor allem eines: es einmal besser haben. Über die Politik wachte mit Konrad Adenauer ein Kanzler-Übervater, der mit taktischem Geschick die Eingliederung der Bundesrepublik in die westliche Staaten- und Wertegemeinschaft, die Aussöhnung mit Frankreich und die Freundschaft mit Amerika betrieb. Und für den wirtschaftlichen Aufschwung stand mit Ludwig Erhard ein Mann,

der ganz dazu geeignet war, das von ihm verkündete Programm zu verkörpern: „Wohlstand für alle“.

So konservativ, manche sagen: restaurativ, es in dieser Epoche auch zuing, so vielfältig waren die Einflüsse, die von draußen in ein von modernen Entwicklungen aus politischen Gründen lange Zeit abgeschnittenes Land drangen: Abstrakte Malerei aus Frankreich und Amerika, englisches und französisches Theater, Existenzialismus aus Frankreich, Jazz und Rock'n Roll aus den USA, Filme aus Hollywood und Italien, Mode aus Paris und Rom. Trotz ihrer Tendenz zum Rückzug ins gemütvolle Heim geriet die Nachkriegsgesellschaft in eine ungeheure Mobilität. Diese Entwicklung brachte auf lange Sicht eine ganze Reihe von heute selbstverständlichen Veränderungen mit sich. Dabei war die eigene Wohnung nicht nur der Ort, in dem man sich gerne aufhielt, sondern von dem aus man auch gerne aufbrach, um ebenso gern dorthin wieder zurückzukehren. Dies gilt für den Sportnachmittag oder den Sonntagsausflug am Wochenende ebenso wie für die Ferien im Sommer.

Wer es sich leisten konnte, und dies war bei einem Jahresdurchschnittsverdienst von 4.000 DM im Jahr 1954 zunächst nur eine Minderheit, vertauschte den Urlaub in „Balkonien“ mit der Reise in den Süden. Den Weg dorthin hatten bereits all die köstlich bonbonfarbenen Schmonzetten von den Caprifischern oder den kleinen Italienern in Napoli gewiesen. Die Fünfziger Jahre waren dennoch alles andere als ein Schlaraffenland. Dies zeigt ein Blick nicht nur in den von härtesten Anstrengungen gekennzeichneten Arbeitsalltag, sondern auch über die damals noch unvermauerte Zonengrenze. Dort vermochten die vielbeschworenen Brüder und Schwestern unter dem Regime von Pankow nur langsam Anschluß an den Wohlstand im Westen zu halten...

Auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbau wuchsen die Bäume in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts nicht in den Himmel. Von gestiegenen Baukosten und fehlenden Hypothekennitteln ist die Rede und von Grundstückspreisen, die eine für die Bebauung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nicht mehr tragbare Höhe erreicht hätten: „Während die Kosten je Wohneinheit bei gleichbleibender Größe und Ausstattung im Jahre 1955 im Durchschnitt noch bei rund DM 17.500,- lagen, stiegen sie im Jahre 1957 auf etwa DM 20.000,- gegenüber DM 11.000,- im Jahre 1950.“ Zu dieser Kostenkrise gesellte sich ein weiterer Engpaß, der Mangel an geeigneten Baugrundstücken: „Wenn wir unser Baugelände in Gerresheim (Gräulinger-/Breitscheider Straße) und Benrath (Silcher-/Chopinstraße) bebaut haben, so besitzen wir keine geeigneten Baugrundstücke mehr.“ Bei dem genannten Bauvorhaben handelte es sich übrigens um elf Häuser mit etwa 70 Wohnungen, deren Ausstattung mit Rücksicht auf die Lage am Stadtrand dem gehobenen sozialen Wohnungsbau entsprechen sollte. Für ein anderes Bauvorhaben der Genossenschaft an der Erft-, Sieg- und Wupperstraße mit insgesamt 54 Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen hatte bereits das Richtfest stattgefunden.

Für all diese Wohnkomplexe waren weit mehr Bewerber als Wohnungen vorhanden. Dies deutet auf ein weiteres Problem, das sich in diesen Jahren im sozialen Wohnungsbau mit zunehmender Schärfe stellte: das der zulässigen Einkommensobergrenze. Durch ein neues Gesetz war festgelegt worden, daß öffentlich geförderte Wohnungen, von Ausnahmen abgesehen, nur Interessenten zugeteilt werden sollten, deren Jahreseinkommen den Betrag von DM 9.000,-, Zuschläge für Haushaltsangehörige angerechnet, nicht überstieg. Von dieser Regelung waren viele Mitglieder gerade inner-

1945-1970

Steigende Baukosten und Grundstückspreise lassen die Bäume auch für die BWB nicht in den Himmel wachsen. Der sogenannte Lücke-Plan bringt die stufenweise Freigabe der Wohnungszwangsbewirtschaftung bis 1965 und ein neues Miet- und Wohnrecht, das die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf den freien Markt verweist – eine Herausforderung, die die BWB erfolgreich besteht.

halb der BWB betroffen, die ein höheres Einkommen hatten. Als untere Einkommensgrenze wurden dagegen Einkünfte von nicht mehr als DM 2.400,- (bei Alleinstehenden) und DM 6.000,- (bei Familien) bestimmt. Die manchmal recht unsicheren Lebensverhältnisse wenig bemittelter Wohnungssuchender, hauptsächlich kinderreiche Familien, Schwerkriegsbeschädigte und Kriegerwitwen mit Kindern, konnten durchaus Anlaß zur Sorge über ausbleibende Mietzahlungen geben. Insgesamt zeigt diese Momentaufnahme zur Lage im Woh-

schaffung bis 1965 in Städten mit weniger als drei Prozent Wohnungsfehlbestand und ein erweiterter Mieterschutz. Letzter wurde als soziales Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert. Gebiete mit bereits aufgehobener Wohnungszwangswirtschaft galten als „weiße Kreise“, die anderen, darunter auch Düsseldorf, als „schwarze Kreise“.

Die Aufregung über diesen, 1960 als „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangsbewirtschaftung und über ein soziales Miet- und Wohn-

*von links: Gerresheim,
Gräulinger Straße; Dermuschweg;
Breitscheider Straße;
Bilk: Erft-, Sieg-, Wupperstraße*



nungsbau aus dem Jahr 1957 recht deutlich, daß dessen Zweckbindung zunehmend mit der allgemeinen marktwirtschaftlichen Entwicklung in der Bundesrepublik in Widerspruch geriet.

Vollends sichtbar wurde diese Entwicklung nur zwei Jahre später durch den nach dem damaligen Wohnungsbauminister benannten Lücke-Plan. Dieser zielte auf ein Ende der Wohnungszwangswirtschaft sowie ein soziales Mietrecht ab und löste auch innerhalb der „Beamten-Wohnungsbaugenossenschaft“ leidenschaftliche Diskussionen aus. Kernpunkte des Gesetzesvorhabens waren die stufenweise Freigabe der Wohnungsbewirt-

recht“ in Kraft getretenen Plan war erheblich. Er konnte nicht nur Mieterhöhungen von 15-20 Prozent mit sich bringen, sondern setzte die Baugenossenschaften insgesamt einem bislang so nicht gewohnten Spiel von Angebot und Nachfrage aus. Einmal mehr gelangte auch bei der BWB die leidige Frage der Eigenkapitalausstattung auf die Tagesordnung. Hinzu kam die Absicht, „den alten Wohnungsbestand in tadellosen Zustand zu versetzen und zu erhalten sowie – soweit erforderlich – sogar zu modernisieren“. Darüber hinaus beabsichtigte man bei gestiegenen Ansprüchen der Wohnungsbewerber „gute neue Wohnungen zu bauen, die in jeder Hinsicht konkurrenzfähig sind.“ [BWB-

Mitteilungen, Aug. 1960] Vor diesem Hintergrund wurde wiederholt dazu aufgerufen, das Eigenkapital durch Zeichnung weiterer Geschäftsanteile zu stärken. Diese waren seit 1931 auf der gleichen Höhe (von zwei Pflichtanteilen) stehengeblieben. Trotzdem war an eine satzungsgemäße Änderung, von der auch unvermögende Mitglieder betroffen worden wären, nicht gedacht. Vielmehr setzte man für den freiwilligen Erwerb von Geschäftsanteilen neben steuerfreien Dividenden auf Prämien aus dem Wohnungsbauprämiengesetz. Auf diese Weise

von öffentlich geförderten Wohnungen geeignet hätten. Aufgrund der Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 19. Juni 1959 konnte die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ nun auch in den angrenzenden Gemeinden Düsseldorfs tätig werden. Hinsichtlich der Fläche wurde der Geschäftsbereich mit einem Schlag so um das Vierfache vergrößert. Eine damals durchgeführte Mitgliederumfrage, gedacht war zunächst an Grundstücke in Ratingen und Angermund, stieß allerdings auf Zurückhaltung. Außerhalb von Düsseldorf zu wohnen,

Auf die Fußballweltmeisterschaft war ich mit einem Radioapparat vorbereitet, den ich für 21 Mark bei einem Trödler gekauft hatte, weil mir zum Malen Radiobegleitung gefiel. Mein Fenster stand offen. Wenn die Westdeutschen ein Tor schossen, setzte hinter unzähligen Fenstern ein Chor der Zustimmung ein, prompt wie ein Chor, der den Dirigenten vor Augen hatte. Bei mir lief der Ost-rundfunk. Der Reporter rief bestürzt: „Die Sensation ist perfekt!“ [...] Kilz erzählte, im Bus von Schmöckwitz zum S-Bahnhof Grünau habe der



konnte bei Zeichnung eines Anteils in Höhe von DM 300,- im Jahr 1959 z.B. für einen Berechtigten ohne Kinder der eigene Aufwand auf DM 240,- vermindert werden. Entsprechend günstiger gestalteten sich die Bedingungen für Interessenten mit Kindern und solchen, die zwei oder mehr zusätzliche Geschäftsanteile erwerben wollten.

Ein weiterer Schritt zur Erhaltung des Handlungsspielraums der Genossenschaft in Zeiten explodierender Kosten bestand in der Erweiterung des Geschäftsbetriebes über die Stadtgrenzen Düsseldorfs hinaus. Bis zu dessen Peripherie waren nämlich kaum noch Grundstücke zu erlangen, die sich angesichts des Kaufpreises für den Bau

war für die BWB-Mitglieder in diesen Jahren anscheinend nicht besonders reizvoll.

Anders dagegen die 88 Wohnungen in Gerresheim, mit deren Bau und Vermietung nach Überwindung der großen Finanzierungsschwierigkeiten im Juni 1959 endlich begonnen werden konnte. Bei tragbaren Mieten boten diese den Komfort einer ölbefeuerten Sammelheizung, von Durchlauferhitzen für die Warmwasserversorgung, Wandfliesen in Bädern und Küchen. Letztere waren mit Speiseschränken oder Speisekammern und zum größten Teil mit Einbaumöbeln ausgestattet. Wie problematisch sich dagegen der Mietwohnungsbau ohne geeignete

nationale Wahnsinn getobt. Die Leute, alles Ostberliner, hätten sich aufgeführt, als hätten sie doch noch den Krieg gewonnen.

Stolze, S. 260f.



*Verschönerung und
Pflege der BWB-Anlagen.
Von links nach rechts:
Silcherstraße 22-28 und 19-25;
Hausmeister Anton Stumpilich
(Fritz-von-Wille-Straße 1-17
und 4-24).*



Landesmittel gestaltete, sollte bei den 48 Wohnungen an der Silcherstraße 19-25 und 22-28 deutlich werden. Deren ursprünglich geplante freie Finanzierung scheiterte an der Tatsache, daß die Miete eine Höhe von mehr als 2,80 DM pro qm und Monat erreicht hätte. Dieser Betrag würde zweifellos die „Schmerzgrenze“ der Mitglieder überstiegen haben. Erst die Bewilligung von Landesmitteln aus dem sogenannten „Notquartierprogramm“ konnte hier Abhilfe schaffen und die Mietsätze in erträglichen Grenzen halten.

Die starke Überhitzung der Konjunktur in der ersten Hälfte der Sechziger Jahre bereitete auch der BWB erhebliche Probleme. Betroffen waren sowohl der Ankauf von Grundstücken als auch deren wirtschaftliche Bebauung. Dabei gestalteten sich vor allem die Verhältnisse auf dem Grund-

stücksmarkt unübersichtlich. Mit einer Senkung der nach Aufhebung der Preisbindung weiter angestiegenen Bodenpreise konnte in den Ballungsgebieten, zu denen ja auch Düsseldorf gehörte, vorläufig nicht gerechnet werden. Hier war das Baugelände bekanntlich begrenzt, nicht beliebig vermehrbar und daher teuer. Immerhin gelang es der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ 1960 Grundstücke in Rath (Rather Broich, heute Fritz-von-Wille-Straße), Holthausen (Bahlenstraße), Unterbilk (Dormagener Straße) und in Neuss (Holzheimer Weg) zu erwerben. Auch beteiligte sie sich als Betreuungsunternehmen neben kleineren städtischen Bauvorhaben vor allem an der Errichtung von 387 Wohneinheiten in der neuen Trabantenstadt Düsseldorf-Garath. Davon waren 148 Mietwohnungen, die übrigen Eigentumswohnungen.

Dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten galten den großen Objekten Windscheid-/Harleß-straße und in der Lönssiedlung. Darüber hinaus hatte man mit der Entrümmern des Grundstücks und den Vorbereitungsarbeiten für den Aufbau des neuen Verwaltungsgebäudes Kaiserstraße 46 begonnen, dessen Vorderhaus Ende 1963 abgeschlossen war.

Stadtplanerische Bemühungen taten ein übriges, um die Geschäftsaussichten der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften trotz aller konjunkturellen Schwierigkeiten in dieser Phase der Nachkriegsgeschichte einigermaßen freundlich zu gestalten. Nach dem Willen der Stadtverwaltung sollten in Garath Wohnungen für 30.000 Menschen entstehen, deren schlüsselfertige Übergabe teilweise bereits für das Jahr 1963 vorgesehen war. Der geplante neue Wohnbezirk in Hochdahl würde Raum für etwa 40.000 Einwohner schaffen. Im Himmelgeister Rheinbogen war an den Bau von 6.000 Wohnungen für 25.000 Menschen gedacht. Durch Einbeziehung der alten Bauernhöfe, Gartencafés und Freilichtanlagen sollte das neue Wohngebiet gleichzeitig zu einem Ausflugsziel für die Bewohner Düsseldorfs werden – ein großzügig gedachtes Vorhaben, für dessen Verwirklichung der damalige BWB-Geschäftsführer Resch ganz ausdrücklich die Mitwirkung seines Unternehmens anbot.

Was sich um 1960 mit Rücksicht auf die Mitglieder noch vermeiden ließ, die Erhöhung des Pflichtanteils nämlich, war angesichts der allgemeinen Kostenentwicklung vier Jahre später nicht mehr zu umgehen. Und so nahm die Mitgliederversammlung im Juli 1964 nicht nur die Zusammensetzung der Mitarbeiter der Genossenschaft zur Kenntnis: Ein hauptamtlicher Geschäftsführer, 14 Bürokräfte, ein weiblicher Lehrling, sieben Hausmeister, zwei Heizer, sechs Putzhilfen,



drei Gärtner, ein Anstreicher und ein Schreiner. Sie beschloß auch die andernorts längst vollzogene Anhebung der Pflichtanteile von bisher zwei auf drei zu je 300,- DM. Gleichzeitig wurde das Eintrittsgeld von 10,- DM auf 20,- DM erhöht – insgesamt durchaus maßvolle Steigerungen, die manchen angesichts der großen Belastungen zu gering erschienen. Die BWB besaß zu diesem Zeitpunkt, einem kleinen Stichjahr ihrer Entwicklung, übrigens 2.549 Mitglieder, die Geschäftsguthaben im Wert von 2.909.627,- DM hielten. Die Bilanz des Unternehmens wies eine Summe von 24.606.640,- DM aus. Der Wohnungsbestand belief sich auf 235 Miethäuser mit 1.511 Mietwohnungen, 27 Mansardenwohnungen, 89 Garagen und zehn gewerblichen Einheiten. 56.000 qm Grundstücksfläche waren unbebaut.

Mißbrauch der Grünanlagen

Grünanlagen und Bleichen sind weder Sport- noch Lagerplätze. Sie sind pfleglich zu behandeln. Erwachsenen und Kindern jeden Alters ist das Betreten der Rasenbleichen und Grünflächen zum Ballspielen, Radfahren und dergleichen nicht gestattet.

BWB-Mitteilungen, Aug. 1959

Blumenschmuck

Blumen sollen Haus und Wohnung zieren. Die Blumenbretter und Blumenkästen müssen jedoch sachgemäß angebracht sein. Denke an die Haftpflicht! Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken wird besondere Sorgfalt empfohlen, damit das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt. Auch Passanten sind nicht erfreut, wenn sie einen Gruß von oben erhalten!

BWB-Mitteilungen, Dez. 1959

1945-1970

In den Sechziger Jahren gerät der Höhenflug des Wirtschaftswunders zunächst ins Stocken und verwandelt sich dann in eine Talfahrt. Nullwachstum und Rezession beunruhigen die Gemüter. Aber auch sonst ist es mit der selbstgefälligen Ruhe der Aufbaujahre vorbei, und nach der Protestbewegung von 1968 wird nichts mehr so sein wie vorher. Auch wenn ein „Aufschwung nach Maß“ kurze Zeit Hoffnung verheißt ...

*Abends
in der Altstadt.*

Von vielen noch unbemerkt, von manchen geflissentlich übersehen, befand sich die Wirtschaft in der Bundesrepublik nach dem Höhenrausch des Wirtschaftswunders um die Mitte des Jahrzehnts auf einem Sinkflug. In dessen Verlauf geriet ein aus dem deutschen Sprachschatz scheinbar auf immer und ewig verbanntes Wort wie ein Schreckgespenst in die Schlagzeilen: Rezession. Deren Ursachen waren zwar vielfältig, aber vor allem ist es wohl die Ausgabenflut der öffentlichen Hand gewesen, die zu Überhitzung und Umkehrung der

konjunkturellen Entwicklung beitrug. Zwischen 1960 und 1965 hatte sich der Staatshaushalt mehr als verdoppelt, allein im letztgenannten Jahr beliefen sich die Subventionen auf nicht weniger als 23 Milliarden Mark. Zwar waren die Masseneinkommen seit Anfang der Sechziger Jahre erheblich angestiegen, dabei aber von der prozentualen Erhöhung der Steuern noch überflügelt worden. Eingenommen – und ausgegeben wurde von der öffentlichen Hand weit mehr, als dem Bruttosozialprodukt zuträglich war.



Das Wort vom „Gefälligkeitsstaat“ machte damals ebenso die Runde wie die sprichwörtlichen Maßhalteappelle Ludwig Erhards, der als Kanzler nicht mehr an das Glück seiner Zeit als Wirtschaftsminister anknüpfen konnte. Angesichts steigender Preise übten die Käufer Zurückhaltung, was wiederum die Auftragslage der Unternehmen verschlechterte. „Auf Halde“ produziert wurde nicht nur in der Automobilindustrie, sondern auch in den Zechen des Ruhrgebiets, das sich auf den Weg in einen schmerzlichen Strukturwandel machte. Die Wach-



tumsrate des Bruttosozialprodukts ging von 1964 an in eine steile Abstiegskurve über, die 1967 bei Null ankam, ein Zustand, dem, wie ein Beobachter schrieb, „die an unentwegtes Wirtschaftswachstum gewöhnte, prosperitätssüchtige Bundesrepublik fassungs- und hilflos ausgeliefert war.“

Für deren weitere Entwicklung blieb dieser in jeder Hinsicht beunruhigende Zustand nicht folgenlos: Einerseits verlangte er kurzfristig nach neuen Konzepten zur Gesundung der Wirtschaft, andererseits führte er mittelfristig eine Veränderung der politischen Landschaft herbei, die in die Ära der sozialliberalen Koalition unter Willy Brandt und Helmut Schmidt einmünden sollte. Im Gegensatz zu späteren Zeiten folgte auf das mißlungene Maßhalten recht zügig ein „Aufschwung nach Maß“. Der Grund hierfür war, daß sich die von Karl Schiller und Franz Josef Strauß, dem seither legendären Pärchen „Plisch und Plum“, geführte Wirtschaftspolitik sehr viel stärker an konjunkturellen Gesetzmäßigkeiten orientierte. Da normale Haushaltsmittel fehlten, wurden für die Ankurbelung der Wirtschaft Kredite aufgenommen. Im Sinne der vielzitierten Defizit-Finanzierung war diese Maßnahme zwar erfolgreich, zeichnete auf lange Sicht jedoch auch den Weg in den Schuldenstaat vor. Maßvolle Tarifabschlüsse und verbesserte Exportmöglichkeiten taten ein übriges, um die wirtschaftliche Talfahrt umzukehren, Investitionen anzuregen und die Arbeitslosigkeit zu überwinden. „Konzertierte Aktion“ und „mittelfristige Finanzplanung“ sollten künftig dazu beitragen, Krisen zu vermeiden und Fehlentwicklungen rechtzeitig vorbeugen zu können.

Aber auch in anderer Hinsicht waren die Sechziger Jahre, vor allem zu ihrem Ende hin, eine Epoche des Umbruchs und des von vielen nicht ganz freiwillig vollzogenen Umdenkens. Politische Entwicklungen wie die Not-

Wegwerfen! Die entscheidendste Veränderung im kulturellen Verhalten der Deutschen während der sechziger Jahre. Waren die Schlager der fünfziger Jahre verständlicherweise noch Hemden aus Kunstfasern, die selbst von Panzerketten (Wochenschaubeispiele) nicht zerstört werden konnten, so galt nun das Hemd als einzig zeitgemäß, das nur einmal getragen werden konnte. [...] Es war die Zeit, da der industrielle Fortschritt auf denkwürdige Weise die Konsumpflicht der Bürger rechtfertigte. Diese Güter durften gar nicht lange halten, weil ihr Besitzer oder Gebraucher sonst womöglich jahrelang auf die inzwischen eingeführten Neuerungen warten mußte.

Bazon Brock, in:
Heiss und Kalt, S. 460

Seifenopern der 60er

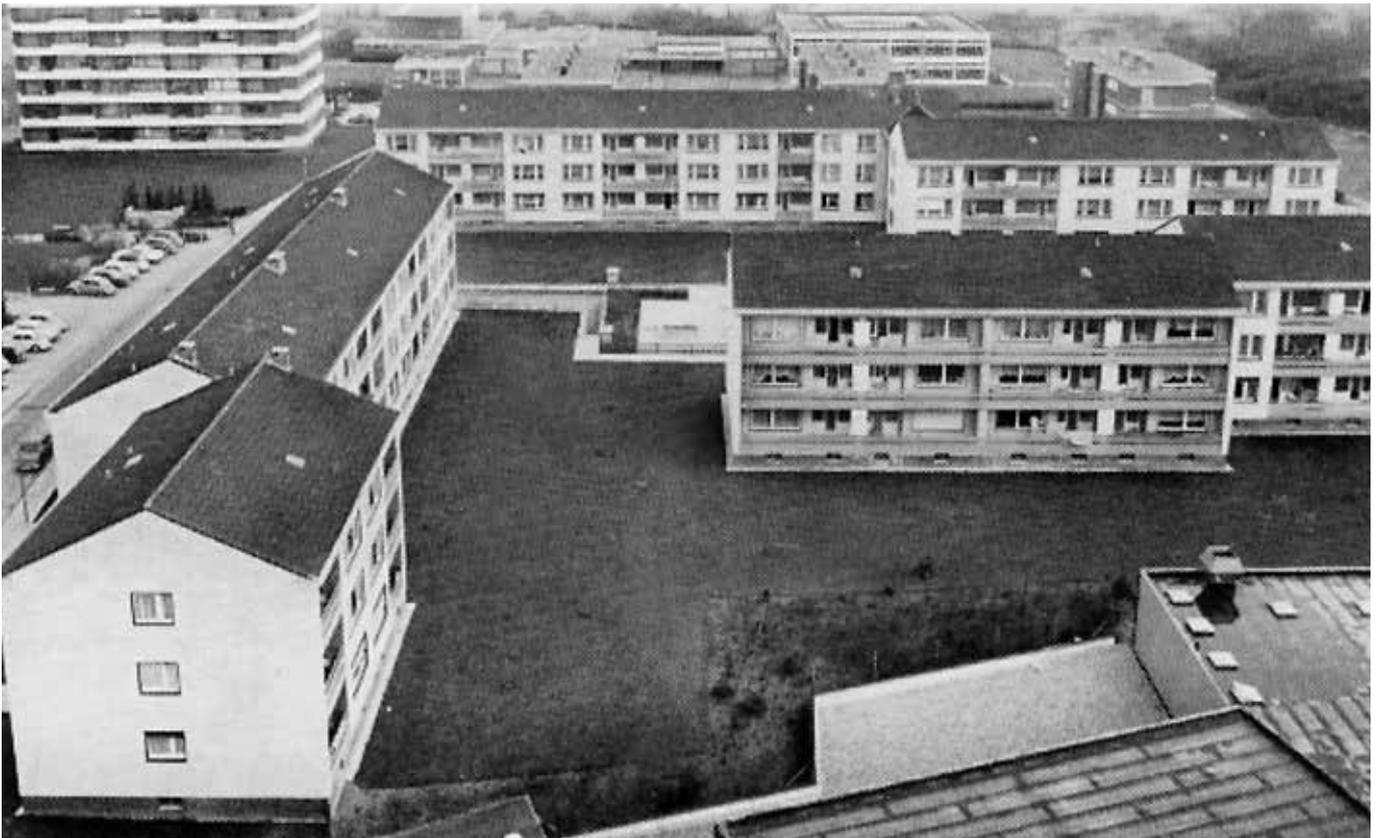
Die Beatles waren ab 1966 meine erste „Seifenoper“, analog zum „77 Sunset Strip“ meiner Eltern und den „Hesselbachs“ der Großeltern. Dabei lieferten John, Paul, George und Ringo nur den Soundtrack, Episoden ihres so aufregenden Lebens bastelte ich mir selbst aus der „Bravo“ zusammen. Im Konzert habe ich sie nie erlebt – als ich mit 13 von hundert Mark für eine Essener Schwarzmarkt-Karte hörte, erschien mir das so unnahbar, daß ich gar nicht weiter nachgrübelte.

Uli Twelker, in:
Die Beatles und ich, S. 31

standsgesetze oder die neue Ostpolitik riefen leidenschaftliche Diskussionen hervor. Vertraute Wertvorstellungen der Aufbaujahre gerieten auf den Prüfstand und mußten an vielen Stellen neuen Ansichten und Lebensstilen weichen. Daß dieser Übergang, der mit einem Generationswechsel verbunden war, auf beiden Seiten unter Schmerzen und Mißverständnissen vor sich ging, zeigen Studentenrevolte und Außerparlamentarische Opposition. Deren Galionsfigur Rudi Dutschke, selbst an den Folgen eines Attentats gestorben, ging als Idol

Die in Verbindung mit dem Vietnam-Krieg aus Amerika hereindrängende Protest-, Pop- und Hippie-Kultur, aber auch die 68er-Bewegung in Frankreich taten ein übriges, um die in mancher Hinsicht selbstzufriedene Ruhe der bundesrepublikanischen Nachkriegsgesellschaft aufzubrechen. Die Folgen dieser Entwicklung beschränkten sich dabei keineswegs auf Schulen und Universitäten, wo, nach einem Schlagwort, „unter den Talaren der Muff von tausend Jahren“ durchgefegt werden sollte. Sie reichten vielmehr tief in den familiären Alltag

Lörick,
Wickrather Straße



und Schreckgespenst zugleich in die Geschichte ein. Allerdings waren es wohl weniger die verschwommenen gesellschaftspolitischen Vorstellungen der Studenten, sondern ihr respektloser Umgang mit der bürgerlichen Ordnung und Moral, der das „Establishment“, auch ein Modewort der Zeit, zur Gegenreaktion herausforderte.

hinein. Und viele, die jetzt selbst Kinder zu erziehen haben, werden sich an die lautstarken häuslichen Debatten jener Zeit erinnern, in denen es um Haare, Hasch und Sex, aber auch um die mögliche Verstrickung der Eltern in die Verbrechen der NS-Zeit ging. Daß mancher Pilzkopf von damals heute als gerngesehener Schwiegersohn durchgehen würde, belegt einmal mehr die schlichte Binsenweisheit, wonach eben alles relativ ist...

Fürs Wohnen waren die Folgen solcher Entwicklungen im Großen anfangs natürlich eher indirekt. Allerdings kündete auch hier so manches mit Beatles-, Hesse-, Mao- oder Che Guevara-Postern geschmücktes und aus großen Lautsprecherboxen beschalltes Jugendzimmer vom neuen, sehr bald kommerziell vermarkteten Zeitgeist. Und auch der als Laster- und Opiumhöhle verteilten Kommune sollte eine große Zukunft in Gestalt der unpolitischen und kostensparenden Wohngemeinschaft beschieden sein, wie sie aus der Wohnkultur unserer Tage nicht mehr wegzudenken ist. Im Dezember 1966 löste das Kabinett der großen Koalition von CDU/CSU und SPD die Regierung Erhard ab und unternahm erste Schritte auf dem Weg zur Bewältigung der Wirtschaftskrise. In diesem Monat erinnerte die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ ihre Mitglieder an die herausragenden Leistungen des Wohnungsbaus nach dem Krieg: „Der Wohnungsbau gehört zweifellos zu den großen Erfolgskapiteln der Deutschen Bundesrepublik. Neun Millionen Wohnungen konnten bisher gebaut werden. Die gesamten Wohnungsbaufinanzierungsmittel beliefen sich 1965 auf rund 25 Milliarden DM; davon waren circa fünf Milliarden öffentliche Mittel. Man ist sich darüber einig, daß auch in den nächsten Jahren noch eine jährliche Bauleistung von 400.000 bis 450.000 Wohnungen notwendig ist, um eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sicherzustellen.“ [Mitteilungen, Dez. 1966]

Angesichts solch großer Herausforderungen fiel die Lagebeurteilung für die Gegenwart allerdings alarmierend aus, die Rezession ging eben auch an der Baubranche nicht spurlos vorüber: „Leider entwickelt sich der Wohnungsbau seit einiger Zeit rückläufig [...] Der Kapitalmarkt ist durch große Geldknappheit und schlechte Konditionen gekennzeichnet. Banken und Versicherungen können Hypotheken nur zu hohen Zinsen und geringen Auszahlungskursen zur Verfügung stellen.

Beim Wohnungsbau finden diese Kosten in höheren Mieten und Lasten zwangsläufig ihren Niederschlag. Für die Miethöhe gibt es bestimmte, durch die Förderungsbestimmungen gezogene Grenzen. Wenn es nicht mehr gelingt, die Wirtschaftlichkeit herzustellen, dann muß die Durchführung eines Bauvorhabens unterbleiben. Dies gilt insbesondere für den sozialen Wohnungsbau.“ Gerade an dieser Stelle jedoch sollten die geplanten Maßnahmen zur Wiederherstellung der Wirtschaftsstabilität und zum Ausgleich des Bundeshaushalts ansetzen. Nur so würde es den Wohnungsbaugenossenschaften bei allem Willen zur Selbsthilfe möglich sein, „den Wohnungsbau für breitere Schichten der Bevölkerung zu verbessern.“

Günstiger sahen die Zukunftsaussichten dagegen beim Abbau der Wohnungszwangswirtschaft aus. In dessen Verlauf waren Mitte 1966 weitere 20 Stadt- und Landkreise „weiß“ geworden. In Düsseldorf schien es offensichtlich gelungen zu sein, diesen Übergang auf unbestimmte Zeit hinauszuschieben. Damit war der „bittere Kelch“ einer Aufhebung der Mietpreisbindung an der Genossenschaft noch einmal vorübergegangen. Wie es um die Miete in bewirtschafteten Wohneinheiten bestellt war, zeigt das Angebot der BWB für ein Genossenschaftsappartement in der Ertfstraße 29, das bei 29 qm Wohnfläche aus einem Wohnraum mit Schlafnische, kleiner Küche sowie Bad/WC bestand und für 51,30 DM pro Monat an Lastenausgleichsberechtigte vermietet wurde. Ebenfalls im Besitz einer gültigen Dringlichkeitsbescheinigung (unzureichende Wohnraumversorgung) mußten Bewerber sein, die an einer Zwei-Zimmer-Erdgeschoßwohnung in Düsseldorf-Wersten interessiert waren. Hier bewegte sich der Mietpreis in einer Höhe von DM 67,15. Anders gestaltete sich die Miete dagegen in den Neubauwohnungen, die von der Genossenschaft im Rahmen des Großbauvorhabens in Düsseldorf-Garath in der Emil-Barth-Straße errichtet wur-

1945-1970

Von der Rezession bleibt auch die Wohnungswirtschaft nicht verschont. Trotz der im mittlerweile „weißen“ Kreis Düsseldorf (seit 1968) unvermeidlichen Mietsteigerungen wissen jedoch gerade die Inhaber einer BWB-Wohnung die Vorteile der Genossenschaft nicht zuletzt wegen des Dauernutzungsrechts zu schätzen. Auch die Bemühungen der Genossenschaft, die Mehrbelastungen aus Miete zu minimieren, tragen zu dieser Einschätzung bei.

den. Eine Drei-Zimmer-Wohnung von 82 qm mit Einbauküche, Beigelaß und Fernheizung kostete hier 223,75 DM im Monat.

Ein Jahr später, Ende 1967, schien das Tal durchschritten: Im Rahmen des 2. Konjunkturprogramms hatte der Bund auf fünf Jahre lang die Förderung von 60.000 Neubauwohnungen zusätzlich zu den Wohnungsbauprogrammen der Länder beschlossen. Für die Modernisierung und Instandsetzung von Altbauwohnungen waren Mittel in einer Höhe vorgesehen, die für 200.000 bis 230.000 Wohnungen ausreichen würden. Diese Maßnahme, allenthalben mit großer Erleichterung aufgenommen, wurde von der BWB als Beweis dafür gewertet, „daß die Wohnungsversorgung nach wie vor staatspolitisch wichtig ist“. Ihr gegenüber dürfe nicht länger der Vorwurf erhoben werden, sie heize die Konjunk-

tur an. Mit berechtigtem Optimismus sah man daher von seiten der Genossenschaft dem Bau von 20 Eigenheimen entgegen, die das Unternehmen an der Stürzelberger Straße und am Niederkasseler Lohweg für städtische Bedienstete errichtete. Weitere Mittel aus dem Konjunkturprogramm sollten in eine gründliche Sanierung des Althausbesitzes und ein neues Bauvorhaben an der Wickrather Straße im Umfang von 78 Wohneinheiten fließen. Voraussetzung für das letztere Projekt war allerdings, daß sich eine für die Genossenschaft günstige Belegung erreichen ließ. Umfragen hatten nämlich ergeben, daß unter den Mitgliedern die Zahl derer überwog, „die aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse keinen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben, eine freifinanzierte Wohnung aber nicht bezahlen können oder wollen.“ [BWB-Mitteilungen, Dez. 1967] So

Betreuung vor Ort wird bei der BWB großgeschrieben: Hausmeisterehepaar Dörr, zuständig für Wickrather Straße 10-26 und 46-52, Wevelinghover Straße 12, Niederdonker Straße 20 und 22 sowie Jüchener Weg 8.



durfte das Einkommen eines Bewerbers mit drei Kindern für einen Eigenheim-Bungalow in Düsseldorf-Garath, noch unter den Bedingungen des sozialen Wohnungsbaus errichtet, 19.500 DM jährlich nicht übersteigen. Vor diesem Hintergrund waren im Vorfeld von Neubauvorhaben sorgfältige Analysen erforderlich, denn es bestand „bei den hohen Baukosten und den unvermeidlich hohen Mieten sonst die Gefahr, daß neu errichtete Wohnungen bzw. Eigenheime nicht vermietet oder veräußert werden“ konnten.

Wie berechtigt diese Vorsicht war, zeigte sich beispielsweise bei dem Bauvorhaben an der Wickrather Straße in Lörick. Hier errichtete die Genossenschaft 76 Wohnungen zwischen 66 qm und 96 qm Fläche. Trotz der guten Ausstattung (PVC-Belag, Plattierung in Küche und Badezimmer, Einbauküchen, Einbauwannen u.a.) meldeten sich bis zum Frühjahr 1968 nur 15 Wohnungsbewerber, davon drei, die eine Sozialwohnung, und zwei, die eine freifinanzierte Wohnung wünschten. Die übrigen Interessenten ließen diese Fragen offen. Auch bei den Eigenheimen in Düsseldorf-Heerd an der Stürzelberger Straße und am Niederkasseler Lohweg gestaltete sich angesichts eines Kaufpreises zwischen 116.000,- DM und 145.000,- DM die Auswahl der Anwärter als schwierig. Überhaupt verwies die Steigerung der Bau- und Baulandkosten viele Familien vom Einfamilienhaus auf die preisgünstigere Eigentumswohnung, wenn nicht gar gänzlich zurück auf die Mietwohnung.

Was jahrelang aufgeschoben werden konnte, die Umwandlung Düsseldorfs in einen „weißen Kreis“, ließ sich 1968 nicht mehr länger umgehen. Damit fanden u.a. die Wohnraumbewirtschaftung durch die Wohnungsämter und die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen auch hier ein Ende. Zwar war die BWB als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen an das Kostendeckungsprinzip gebunden. Auch konnte und wollte sie keine Mieten verlangen, mit denen ungerechtfertigte Gewinne erzielt würden. Dennoch ließen sich Mietsteigerungen nicht vermeiden. Diese betragen bei Altbauwohnungen 15 % der bisherigen Gesamtmiete. Bei Neubauwohnungen wurde von Juni 1966 an die volle Kostenmiete unter Wegfall der bisherigen Beschränkung auf DM 0,30 pro qm und Monat erhoben. Für die möblierte Untervermietung eines Raumes in der Wohnung oder einer Mansarde sollte fortan ein Zuschlag von monatlich DM 10,- entrichtet werden. Insgesamt war die Genossenschaft im Interesse ihrer Mitglieder bemüht, die Mehrbelastungen so gering wie möglich zu halten. Andererseits geboten wirtschaftliche Notwendigkeit und das Gemeinnützigkeitsrecht selbst die Einführung kostendeckender Mieten.

Auch in Sachen Kündigungsschutz befanden sich die Mieter der BWB in einer durchaus günstigen Lage, weil die Genossenschaft bereits seit Jahrzehnten auf eine normale Kündigung verzichtet hatte und den Wohnungsinhabern ein Dauernutzungsrecht einräumte. Anders als beim privaten Wohnungsmarkt war den Mietern hier jegliche Sorge genommen, ihre Wohnung ohne Grund zu verlieren oder die Gerichte in Anspruch nehmen zu müssen. Für eine Kündigung kamen dabei nur außerordentliche Gründe, wie Nichtzahlung der Miete, Verwahrlosung der Wohnung und Belästigung der Mitbewohner in Betracht. Es gehört wohl zum Menschlich-Allzumenschlichen, daß es auch damals

Unser mühsam und lange nicht abbezahltes Einfamilienhaus, in dem die aus den Fünfzigern übriggebliebenen Cocktailsessel noch einmal mit Blümchenmustern überzogen wurden und später der Sesseln garnitur wichen, wurde für mich zum Symbol dieser Zeit. Kleinfamilie lebt isoliert, hat's – wie man sieht – zu was gebracht. Probleme sind hinter den Gardinen zu lösen und gehen keinen was an, um den Garten gehört ein Zaun, damit niemand reingucken kann. Und verlassen wir alle unser Häuschen, verhalten und verkleiden wir uns so, wie es sich gehört. Igitt. War das überall so? Ist das immer noch so?

Anke Kuckuck, in:

Heiss und Kalt, S. 546

Kunstleder aus PVC erfreute sich in den sechziger Jahren wachsender Beliebtheit. In der Zeit zwischen 1967 und 1969 machte die Kunstlederproduktion einen regelrechten Sprung nach oben. Dies ist auf die vermehrte Verwendung von PVC-Kunstleder in der Möbelproduktion zurückzuführen – wer erinnert sich nicht an die Sofas aus „Echt Skai“... In den sechziger Jahren gelang der endgültige Durchbruch der Kunststoffe in den Alltag ... Die Meereswellen, über die Jim Knopf in der Augsburger Puppenkiste schipperte, waren eigentlich Plastikplanen. Dies wußten selbst wir Kinder schon, aber es störte uns nicht.

Sabine Weißler, in:
Heiss und Kalt, S. 549

One small step

Das große Rennen um Sonne, Mond und Sterne hatten 1969 die Amerikaner gewonnen. Wir durften damals noch nicht, aber unsere Eltern waren live dabei, als Neil Armstrong sich ganz spontan einen klugen Spruch ausdachte. Die Euphorie war groß: Man erhoffte sich von der paramilitärischen Raumfahrt wichtige Erkenntnisse und verwertbare Technologien, natürlich für die zivile Welt. Wir sagen nur: Teflonpfanne, der größte „Synergieeffekt“ aller Zeiten! Aber war das den Aufwand wert? Natürlich – denn sonst wüßte doch auch kein Mensch, wie verletzlich unsere gute alte Mutti Erde erst mal von außen aussieht!

Gerald Fricke u.a., S. 118

nicht an Hinweisen und Mahnungen fehlte, wonach den Rechten des Mieters auch einige unumgängliche Pflichten gegenüberstehen. Letztere betrafen neben dem Wohnungsinernen selbst vor allem die Pflege und den Schutz der die Wohnhäuser umschließenden Grünanlagen.

Jedenfalls gedachte gerade ihrer ein kurzer Rückblick anlässlich des siebenzigjährigen Bestehens der BWB: „Der über alle Teile Düsseldorfs gestreute Besitz ist mit der Entwicklung und dem Gesicht der Stadt eng verbunden. Das Wer der Genossenschaft ist zugleich ein Stück Düsseldorfer Geschichte über sieben Jahrzehnte. Trotz der tiefgreifenden Veränderungen war sie immer eine unentbehrliche und unermüdliche Helferin bei der Aufgabe, einer breiten Bevölkerung preisgünstige und gut geschnittene Wohnungen zu sichern, die ihren Bedürfnissen und Einkommensverhältnissen entsprechen. Die Genossenschaft bemüht sich darüber hinaus, ihren Mitgliedern durch Errichtung von Zusatz- und Folgeeinrichtungen (Waschanlagen, Garagen, Läden, Arztpraxen u.a.) über die reinen Wohnungsbedürfnisse hinausgehende Annehmlichkeiten zu schaffen. Die größeren Wohnanlagen sind gut gelöst und liegen städtebaulich in gepflegten, geschlossenen Grünanlagen.“
[BWB-Mitteilungen, Okt. 1968]

An dieser positiven Bilanz änderte sich auch nichts, als das Jahrzehnt mit ersten konjunkturellen Überhitzungserscheinungen zu Ende ging. Dabei ergaben sich erhebliche Preissteigerungen durch die Knappheit von Baustahl und die besondere Situation des Bauhandwerks. Angesichts der von Bundesregierung und Bundesbank eingeleiteten Maßnahmen zur Konjunkturdämpfung reagierte der Wohnungsbau besonders empfindlich. Demgegenüber bestand in einigen Großstädten trotz der regen Neubautätigkeit weiterhin ein erheblicher Wohnungsbedarf. So fehlten im

„weißen Kreis“ Düsseldorf immer noch rund 15.000 Wohnungen. Trotz der angespannten Lage auf dem Grundstücksmarkt konnte die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ im Geschäftsbericht 1969 den Ankauf von Grundstücken in Benrath, Holt-Hausen und Ratingen mitteilen. Daß die Unterhaltung des Wohnungsbestands in Zukunft mehr und mehr Gewicht bekommen würde, zeigten die erheblichen Aufwendungen für das Modernisierungsprogramm, die 1970 die Millionengrenze übersteigen sollten. Eine Maßnahme, um die



erforderlichen Mittel gerade bei dem hohen Anteil von Kleinreparaturen, 1969 immerhin rund 620.000,- DM, sinnvoll und gezielt einsetzen zu können, bestand in der systematischen Besichtigung der Wohnungen und Bestandsaufnahme der Schäden vor Ort. Dabei kam den Beobachtungen und Ratschlägen der Vertrauensleute besondere Bedeutung zu.

Vor diesem Hintergrund setzte ein erster Erfahrungsbericht auf seine Weise einen endgültigen Schlußpunkt unter die Nachkriegszeit: „In Zukunft

werden wir die Instandhaltungsprogramme nach den Ergebnissen dieser Haus- und Wohnungsbesichtigungen ausrichten. Die ersten Ergebnisse haben gezeigt, daß der überwiegende Teil der Mitglieder auf ein gutes Wohnen großen Wert legt und die Wohnung entsprechend pflegt. Diese Haltung werden wir nach Kräften unterstützen und uns bemühen, im Verlauf der nächsten Jahre die Wohnanlagen weiter zu verbessern und die Kriegs- und Nachkriegsjahre vergessen zu machen.“ [BWB-Mitteilungen, Juni 1970]



*Der Planet Erde
rückte in den Siebziger Jahren
mehr und mehr
ins Umweltbewußtsein
seiner Bewohner.*



„Denkt doch



Auf dem Weg in die Zukunft
1970-1998

ooch an anger Lütt.“

1970-1998

In den Siebziger Jahren führen neue Lebensstile und Wertvorstellungen zu einer veränderten Einstellung zum Wohnen. Da steht die Wohngemeinschaft neben dem Single-Haushalt, die Familienwohnung neben dem Domizil kinderloser Paare. Alles wird vielschichtiger, oft kurzlebiger, auf Abwechslung angelegt.



Mit Beginn des neuen Jahrzehnts verstärkte sich in der Bundesrepublik Deutschland eine Entwicklung, die insgesamt zu einer stärkeren Vielschichtigkeit und Widersprüchlichkeit der verschiedenen Lebensstile, Wertvorstellungen und Interessen führte. An die Stelle der großen gesellschafts- und parteipolitischen Auseinandersetzungen und der allgemeinen Aufbruchstimmung der späten Sechziger Jahre sollte im Verlauf der Siebziger eine eher pragmatische Grundhaltung treten. Diese Tendenzwende kam auch im

Kanzlerwechsel an der Spitze der sozialliberalen Koalition von Willy Brandt zu Helmut Schmidt zum Ausdruck. Die außerparlamentarische Opposition begab sich auf den seither sprichwörtlich gewordenen „langen Marsch durch die Institutionen“. Manche Reformhoffnung wurde dabei begraben, aber auch manche überzogene Illusion korrigiert. Eine Minderheit mit einem diffusen Sympathieumfeld driftete in die Sackgasse eines sektiererischen Terrorismus, dessen blutige Spur zur düsteren Schattenseite der Dekade gehört. Man denke an die Bilder von der Schleyer-Entführung und der von Luftpiraten gekaperten Lufthansa-Maschine in Mogadischu.

Der Zeitgeist, einst säuberlich getrennt entlang von Geschlechtern, Generationen und fest umrissenen politischen Lagern, begann allmählich in jenes unübersichtliche Puzzle zu zerfallen, wie es für unsere Zeit überhaupt charakteristisch ist. Dies gilt nicht nur für die Politik, die in jenen Jahren die große Vision mit dem sachlichen (Krisen-)Management vertauschte und, wie der innerdeutsche Grundlagenvertrag zeigt, auf allen Feldern eine vernunftbestimmte Normalität anstrebte. Auch im privaten Bereich, dem man sich jetzt wieder verstärkt zuwandte, führte diese Entwicklung zu den verschiedensten, teilweise widersprüchlichen Ausprägungen: Da steht der politisch enttäuschte Aus-



steiger, geflüchtet in Landkommunen oder in den religiösen Untergrund, neben der emanzipierten Frau, die sich von ihrem in die „Midlife Crisis“, auch dies ein Modewort der Zeit, geratenen Mann nach dem sinnvollen „Rest des Lebens“ fragen lassen muß. Und mit dem „Single“ betritt ein schillernder Soziotyp die Szene, der seither aus dem Alltag nicht mehr wegzudenken ist: Immerhin werden von den 1977 registrierten 24 Millionen bundesdeutschen Haushalten sieben Millionen Ein-Personen-Haushalte sein.

Aber nicht nur mit solchen Trends hatte der Wohnungsbau in jenen Jahren zu rechnen: Allenthalben waren

die Grenzen des Wachstums spürbar. Und die pessimistisch eingeschätzten Zukunftsaussichten wirkten sich auch auf das Wohnverhalten vieler, vor allem jüngerer Menschen und ihr Verhältnis zur eigenen Wohnung aus. Das erste Jahrfünft der Siebziger hatte zweifellos einen Konjunkturaufschwung gebracht. Dieser war aber in den folgenden Jahren wieder in eine Abwärtsbewegung übergegangen. Gewisse Probleme, wie die kontinuierlich wachsende Arbeitslosigkeit, sollten die Gesellschaft auf Dauer belasten. Ausbildungs- und Studienwege, die einst als sicher und krisenfest galten, boten keine ausreichenden Zukunftschancen mehr. Hauptschüler und Hochschulabsolventen gerieten

Gelb-Orange

Die Siebziger-Leitfarbe, ganz wichtig vor allem in der Bungalow-Raumgestaltung. Man konnte gar nicht genug kriegen von ebensolchen Plastikmöbeln – nebst ockeren Fluren und oxsenblutfarbenen Badezimmerfliesen. Papas „Wohnfibel“ meint dazu: „Lustig finden wir das gelbbraune Farbmuster auf dem Fußboden. Schwarz gestrichene Wandflächen geben den kräftigen orangen Farbtönen, der Deckenpaneele aus Eichenholz mit eingebauten Strahlenleuchten und auch den Ganzglastüren einen markanten Hintergrund.“ Das Wohnzimmer: „Farblicher Schwerpunkt ist die dezent dekorierte tiefbraune Wand.“ Das Schlafzimmer: „Die grüne Tapete vermittelt Frische, zu der braune und beige Farbtöne die erforderliche Wärme beisteuern.“ Das Badezimmer: „Die Farbkombination gelb – gelb-orange – weiß und Holz stimmt einfach sonnig.“ Na eben – diese bunte Pracht stand für a) Sonne, b) Leben, c) Wärme, mithin: für Herz. Davon sollten wir uns heute mal eine tüchtige Scheibe abschneiden.

Gerald Fricke u.a., S. 61



Oben:
Niederdonker Straße

Unten:
Fritz-von-Wille-Straße

nur zu oft in eine Sackgasse. Angesichts fehlender äußerer Perspektiven kultivierten viele die Beschäftigung mit sich selbst: Man geriet auf die Suche nach der eigenen Identität und verfiel, je nachdem, dabei in Hektik oder Depression. Und man erhoffte sein Heil im Fitneßtraining, einem neuen Gesundheitsbewußtsein oder der Körperpflege, im Wechsel des Partners, des Jobs oder der Wohnung. Dabei verlor letztere endgültig jenen Status, den sie vor allem in der Nachkriegszeit eroberte: den einer dauerhaften Behausung, in der oft ganze Leben oder Lebensjahrzehnte verbracht, verplant und abgeschlossen wurden.

All diese Entwicklungen und Zusammenhänge sind natürlich erst im nachhinein mit voller Deutlichkeit wahrnehmbar. Dennoch zeigten sich die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von der wachsenden Verunsicherung durchaus betroffen. So geriet die anlässlich des 75-jährigen Bestehens der BWB herausgegebene Jubiläumsschrift zu einer janusköpfigen Bestandsaufnahme. Einerseits konnte man auf die großen Erfolge der Vergangenheit verweisen, andererseits ließen sich Fragen und Sorgen im Hinblick auf die Zukunft nicht verbergen. Diese betrafen sowohl die Rolle der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen innerhalb einer sich wandelnden städtebaulichen Landschaft als auch ihre Fähigkeit, auf die veränderten Bedürfnisse der Wohnungssuchenden angemessen zu reagieren: „Die Wohnungsnot ist heute im wesentlichen beseitigt, aber Wohnungsmanagement ist vielerorts geblieben, und die Wohnungsunternehmen sehen sich zunehmend vor differenziertere und schwierigere Aufgaben gestellt. Die Nachfrage nach Wohnraum qualifiziert sich zunehmend, weit mehr als früher treten unterschiedliche Wohnwünsche in den Vordergrund. Bauland und Baukosten bereiten – besonders im Düsseldorfer Bereich – eine große Sorge. Hinzu kommt, daß

die Wohnungsunternehmen mehr und mehr mit städtebaulichen Aufgabenstellungen konfrontiert werden und dies zu einer Zeit, da überkommene Leitbilder der städtebaulichen Zielvorstellungen in Frage gestellt sind.“

Angesichts solcher Probleme konnte der Rückblick auf die Gründerjahre von Nutzen sein. Bereits damals war man ja von der Erkenntnis ausgegangen, „daß Wohnen mehr sein muß als bloße Unterkunft“. „Wohnungsbaupolitik als Gesellschaftspolitik“ zu begreifen, wie es kommunale Verhältnisse jetzt mehr und mehr notwendig machten, hatte dem Selbstverständnis der Wohnungsbaugenossenschaften ja seit je zugrunde gelegen. Natürlich war dies nicht immer an jeder einzelnen Baumaßnahme ablesbar. Unterschwellig meldete sich im Hinblick auf das Wohnen damals jedoch eine umweltbezogene Betrachtungsweise an, die aus unserem Denken seither nicht mehr wegzudenken ist: „Die Wohnung ist unser persönlicher Lebensbereich, unsere Umwelt, in die wir hineingeboren werden, und die uns formt. Die Entfaltung des Menschen ist umweltabhängig, deshalb ist Wohnungspolitik ein wesentlicher Teil der Gesellschaftspolitik.“

Spätestens jetzt geriet auch in den Reihen der BWB das Konzept der „Wohnmaschine“, bekannt aus den Zwanziger Jahren und der Nachkriegszeit, gründlich auf den Prüfstand. Überall in der Bundesrepublik waren Wohnsilos und Trabantenstädte aus dem Boden gestampft worden, deren wohnliche und soziale Mißstände die große Kluft zwischen den Reißbrettkonstruktionen der Architekten und ihrer Wirklichkeit, von den Bewohnern schmerzlich erlebt und erlitten, vor Augen führten. Auch hatte der Wohnungsbau inzwischen damit zu rechnen, daß an die Stelle des mehr oder weniger einheitlichen Grundtyps von Wohnungssuchenden in der Nachkriegszeit jetzt eine Vielfalt von Bedürfnissen getreten war. Diese ließen sich nicht mehr über den

Die Mobilität des Einzelnen ist nur der Beginn. Selbst Häuser und Städte kommen in Fahrt. Man kombiniert die Unbeweglichkeit der Gebäude und die Beweglichkeit der Menschen darin und dazwischen. Das Leichtmetall und ganz besonders der Kunststoff sind, neben dem unvermeidlichen Beton natürlich, die bevorzugten Materialien der Zeit, aus denen sich alles in nahezu jeder Form herstellen läßt. Vorbei die Statik vergangener Formen, vorbei die Zeit der massigen Wohnschachteln der 50er Jahre, alles muß in Fluß sein. [...] Anpassungsfähigkeit heißt die Maxime.

Markus Caspers, S. 33

1970-1998

Im 75. Jahr ihres Bestehens, 1973, geht die BWB davon aus, daß sich die Nachfrage nach Wohnraum zunehmend qualifiziert. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit in der Wohnraumgestaltung sind gefragt. Wohnungsbau der Zukunft: Das heißt Suche nach optimalen Formen menschlichen Zusammenlebens bei größtmöglicher individueller Freiheit.



*Die Ausstattung
und der Geschmack ändern sich:
alter Kachelofen in Stockum.*

1970-1998

1975 wird von den BWB-Mitgliedern erstmals eine Vertreterversammlung gewählt. Umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen spielen eine immer größere Rolle in der Tätigkeit der Genossenschaft. Allein 1977 werden hierfür mehr als 3,6 Mio. DM ausgegeben.

Kamm einer rasterförmig angelegten Wohnmaschine scheren. „Flexibilität“ und „Anpassungsfähigkeit“ lauteten denn auch die Ziele, die die Festschrift zum 75. Geburtstag der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ auf den Weg gab.

Natürlich rückte man dabei nicht von den Errungenschaften früherer Jahre, vernünftiger Einsatz der Technik, Berücksichtigung der Infrastruktur usw., ab: „Die Wohnungslage muß die Möglichkeit der rationellen Bedürfnisbefriedigung außer Haus bieten, d.h. Arbeitsplatz, Läden, Freizeit-Zentren, Kindergärten usw., müssen schnell und bequem erreichbar sein. Dies bedeutet, daß der Wohnungsbau in den Städtebau integriert werden muß.“ Und auch innerhalb der Wohnungen wurde nach wie vor der größtmögliche bauliche, technische und hygienische Standard angestrebt. Beides aber, das Innere und Äußere der Wohnung, sollte den vielfältigen und sich immer schneller verändernden Wünschen und Möglichkeiten der Bewohner entsprechen: „Die Wohnung der Zukunft muß sich aber mehr den Bedürfnissen der Familie anpassen, d.h. die Grundrisse müssen flexibel und wandelbar gestaltet werden, um zu gewährleisten, daß eine individuelle Lebensführung möglich ist. Genauso flexibel und variabel muß auch die Infrastruktur sein. Die Gemeinschaftseinrichtungen der Zukunft sollten so gestaltet sein, daß sie sich den technologischen und gesellschaftlichen Veränderungen anpassen lassen.“

Im Kleinen wie im Großen wandelte sich so der gemeinnützige Wohnungsbau jenseits aller planerischen und finanziellen Einzelfragen endgültig zu dem, was er bereits seit seinen Anfängen, in Ansätzen freilich, gewesen war: „Suche nach optimalen Formen menschlichen Zusammenlebens bei größtmöglicher individueller Freiheit“. Dabei bot einmal mehr der genossenschaftliche Gedanke die Voraussetzung dafür, mögliche „Spannungen

zwischen individuellen und gemeinschaftlichen Ansprüchen und Bedürfnissen“ zu überbrücken. Was den Älteren zum Nutzen gereicht hatte, „solidares Handeln zum Wohle der Gemeinschaft in der Genossenschaft“, war in der mehr und mehr in Einzelinteressen zerfallenden gesellschaftlichen Landschaft der bundesrepublikanischen Siebziger unverändert aktuell. „Aan anger Lütt“, an andere Leute zu denken, in deren Interesse Wohnungen zu errichten und nachbarschaftliches Zusammenleben möglich zu machen, bleibt nach wie vor das Ziel der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ und ihrer Mitglieder.

Solche Vorstellungen waren und sind mehr als die bei feierlichen Anlässen nur zu oft zu hörenden wohlklingenden Absichtsbekundungen: Daß sie eine solide Grundlage besaßen, zeigt die Leistungsbilanz, die die BWB anlässlich ihres 75-jährigen Bestehens vorlegte: Einschließlich der kriegszerstörten und wiederaufgebauten Wohneinheiten und der Eigentumsmaßnahmen waren nicht weniger als 3.500 Wohnungen geschaffen worden. Diese große Bauleistung, bemerkenswert angesichts der vielen Schwierigkeiten, erscheint noch eindrucksvoller, wenn man den Mitgliederbestand zu diesem Zeitpunkt mitberücksichtigt. 2.857 Mitglieder waren es, die 1973 der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ angehörten und dabei 15.773 Geschäftsanteile hielten. Trotz der kritischen Wirtschaftslage waren diese Zahlen Ansporn für die Genossenschaft, „auch die Aufgaben der Zukunft mutig anzupacken und entsprechende Vorbereitungen zu treffen“, um den Anschluß an die Entwicklung nicht zu verpassen.

Diese hatte sich in der ersten Hälfte der Siebziger Jahre mehr und mehr von der Neubautätigkeit, aufgrund des weitgehend beseitigten Wohnungsmangels nicht mehr vordringlich, auf

die Modernisierung des Althausbesitzes verlagert. So waren 1973 zwar auch wieder fast 190 Wohneinheiten in Ratingen-Eckamp bzw. in Garath fertiggestellt worden. Im Vordergrund stand jedoch ein umfassendes Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm. Es sah 1973 Ausgaben in Höhe von rund 1,5 Mio. DM vor und wurde vom Land Nordrhein-Westfalen durch entsprechende Zinszuschüsse gefördert. So betrug der zuschufähige Darlehensbetrag für die sog. Normalmodernisierung damals DM 6.000,-. Für weiterreichende Maßnahmen, z.B. den Einbau von Heizungen, konnten zusätzliche Mittel in Anspruch genommen werden. Daß sich solche Modernisierungen zwangsläufig auch auf die Höhe der Mieten auswirkten, liegt auf der Hand. Allerdings unterschied man zwischen Häusern, die vor bzw. nach der Währungsreform gebaut worden waren. Auch sonst wurde alles unternommen, um „den Wohnungsbestand so modern und preisgünstig wie irgend möglich zu gestalten.“

Eine weitere Neuerung in dieser Zeit ergab sich aus der Mitgliederzahl der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“. Mit fast 3.000 näherte sich diese einer vom Genossenschaftsgesetz gezogenen Grenze, jenseits derer eine Umgestaltung der Mitgliederversammlung erforderlich wurde. An die Stelle des bisherigen Verfahrens, welches grundsätzlich allen Genossen die Teilnahme an der Generalversammlung ermöglichte, trat jetzt eine gewählte Vertreterversammlung. Dabei war vorgesehen, für je 50 Mitglieder einen Vertreter mit dem dazugehörigen Stellvertreter zu bestimmen. Für die Häusergruppe Fritz-von-Wille-Straße mit ihren 136 Wohnungen und 136 Mitgliedern z.B. bedeutete dies, daß zwei Vertreter und zwei Stellvertreter gewählt werden mußten. Diese waren dann berufen, die Interessen der Mitglieder auf der Vertreterversammlung wahrzunehmen. Solche organisatorischen Maßnahmen trugen dazu bei, die Unternehmensform der

Genossenschaft den sich wandelnden Zeitverhältnissen anzupassen. Im Zuge der Neufassung des Genossenschaftsgesetzes, seit 1900 unverändert, wurde damals die Frage aufgeworfen, ob die Rechtsform der Genossenschaft beibehalten oder ob ihre Umwandlung in eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen sollte. Derartige Überlegungen fanden allerdings innerhalb der BWB keinen Widerhall.



Die erste Vertreterversammlung in der Geschichte der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ fand am 5. November 1975 im Evangelischen Gemeindehaus an der Kreuzkirche in Düsseldorf statt. Von den 64 gewählten Vertretern nahmen 55 an dem Treffen teil. Sie erfuhren vom Vorstand, daß die Ertragslage befriedigend sei. Immerhin war im Vorjahr ein Reingewinn von 271.300,- DM erzielt wor-

Detailansicht eines Badezimmers aus früheren Jahren.

den, der zum größten Teil in Form einer vierprozentigen Dividende ausgeschüttet werden konnte. Die Genossen waren durchaus entschlossen, die Vertreterversammlung in Zukunft durch straffere Führung und intensivere Themenbehandlung im Interesse der Mitglieder zu einem effektiven Entscheidungs- und Diskussionsforum zu machen. Allerdings war man sich innerhalb der BWB auch der Gefahr bewußt, daß durch die neue Versammlungsform der direkte Kontakt zwischen den einzelnen Mitgliedern und der Genossenschaft beeinträchtigt werden könnte. Das jährlich herausgegebene Mitteilungsblatt, vor allem aber die „bewährten Hausvertrauensleute“ und deren Jahresversammlung sollten einer solchen Entwicklung vorbeugen.

gestellt werden, die Rede. Auch erfährt man von liegengelassenen Gartenabfällen, über die sich das Stadtreinigungs- und Fuhramt beklagt. Ob Rattenplage oder Taubendreck, stets entspricht die Entwicklung der Wohnqualität auch der Bereitschaft des Einzelnen, an der Vorbeugung und Bekämpfung von solchen Mißständen mitzuwirken. Dies gilt auch für die erforderlichen Schutzmaßnahmen im Winter, die seit je ein besonderes Problem in Mietwohnhäusern darstellen. So ist neben dem Bestreuen verschneiter und überfrorener Gehwege darauf zu achten, die Kellerfenster während der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten, „um eine zu starke Auskühlung der Erdgeschoßwohnungen zu vermeiden“. Und bei Warmwasserheizungen muß darauf geachtet werden, „daß die Heizkörper nicht ganz abgestellt sind, um ein Einfrieren des Wassers im Leitungs-System zu verhindern.“ Überhaupt die Heizungen: Glaubt man denn, es sei sinnvoll und kostensparend, die Heizkörper am Tage ganz abzudrehen?! „Wie soll eine Heizungsanlage im Winter es

*Neben der Verbesserung von Fassaden
Gegenstand umfangreicher
Modernisierungsmaßnahmen
der BWB seit den Siebziger Jahren:
Heizung und Warmwasserversorgung
sowie Gestaltung
der Sanitäreinrichtungen...*

Mit welchen alltäglichen Problemen die Vertrauensleute in diesen Jahren „vor Ort“ konfrontiert waren, läßt sich in den „Mitteilungen“ der BWB nachlesen: Da ist von überflüssigem Hausrat und Gerümpel, mit dem Mansarden, Keller und Speicher voll-



schaffen, alle Wohnungen ordnungsgemäß aufzuheizen, wenn nach Dienstschluß auf einmal alle Heizkörper aufgedreht werden.“ Probleme wie diese und ihre Lösung mögen die Atmosphäre innerhalb der Genossenschaft tiefer und nachhaltiger bestimmen als alle Erfolgsbilanzen... Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten gewannen im Verlauf der Siebziger Jahre mehr und mehr an Bedeutung für die BWB. Dies zeigt die Gegenüberstellung zweier Zahlen: So wurden 1969 in diesem Bereich rund 1.061.000,- DM aufgewendet. Dagegen wurde 1977 mit 3.615.800,- DM hier mehr als das Dreifache ausgegeben. Bei dieser Zunahme ist natürlich der allgemeine Preisanstieg zu berücksichtigen. Maßgeblich war neben den rein baulichen Erfordernissen die wachsende Bereitschaft der Mieter, ihre Wohnung zu wechseln. So zogen 1977 bereits 154 Wohnungsinhaber aus und um (bei insgesamt 2.252 Wohnungen der Genossenschaft). In den Vorjahren hatte die Zahl dagegen relativ regelmäßig zwischen 122 und 143 gelegen. Ausschlaggebend für diese

Entwicklung waren Altersstruktur und Mobilität der Mitglieder. Letztere hatte sich mit der Zeit aus beruflichen und privaten Gründen vergrößert. So wurden im erwähnten Jahr 77 Wohnungen wegen Alter oder Tod aufgegeben. Bei 36 Aus- und Umzügen stand der Wechsel in eine größere Wohnung bzw. ein Eigenheim im Vordergrund. Und bei elf Wohnungen spielten berufliche Gründe eine Rolle. Daß sich die Mobilität inzwischen bei einem Wert von etwa 6,5 % eingependelt hat, spricht für die Zufriedenheit der Mieter und ihre Verbundenheit mit der Genossenschaft.

Im Mittelpunkt standen bei der Modernisierung der Wohnungen natürlich bauliche Aspekte. Allerdings fanden hier zahlreiche gesellschaftliche Motive ihren Niederschlag: Gestiegene Ansprüche an Qualität und Sicherheit des Wohnens, ein verbessertes Bewußtsein von Gesundheit und Hygiene, ein gewandeltes Verhältnis zur Umwelt und ihren Ressourcen, die Notwendigkeit, Energie einzusparen u.a.. Vor diesem Hintergrund

Lange genug sind wir mit unserer Umwelt so umgegangen, als hätten wir noch eine zweite in Reserve. Mit scharfen Reinigungsmitteln wurde schnell alles blitzblank geputzt, leere Batterien landeten problemlos im Müll, und eingekauft wurde vorrangig unter ökonomischen Gesichtspunkten im preiswerten Supermarkt. Viel Zeit blieb z.B. übrig für das Engagement in der Frauengruppe oder politisches Fachsimpeln über umweltverschmutzende Industriebetriebe. Aktuelle Nachrichten über sterbende Wälder, schadstoffbelastete Lebensmittel oder verschmutzte Luft haben uns betroffen gemacht – aber es fehlte oft das umweltpolitische Engagement im eigenen Haushalt.

Silke Schwartau-Schuldt,
in: Haushaltsträume, S. 119

**Wir sind die Insterburger
Wir, die Insterburg & Co,
singen fleißig und sind froh.
Wir sind begabt, intelligent und grandios,
von nettem Äußeren, hübsch und famos.
Wir spielen musikalisch ohne Noten überdies,
ja wir sind, wir sind Musikgenies.
Wir sind ja so groß, so groß,
und wir schmettern die Töne mit heftigem Stoß.
Und wir werden, wenn man uns läßt,
bald so groß wie der Mount Everest.**

Schlager 70er Jahre,
in: Ulli Engelbrecht u.a., S. 88



verstand man „Modernisierung“, unterstützt durch gesetzliche Rahmenbedingungen, als „Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern. Hierzu zählen insbesondere die Verbesserung des Zuschnitts der Wohnungen, der Belichtung und Belüftung, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes, der Energieversorgung, der Wasserversorgung und Entwässerung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten, der Funktionsabläufe in den Wohnungen, der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt.“ [BWB-Mitteilungen, Dezember 1977]

Diese allgemeinen Ziele drückten sich in einer Fülle konkreter Einzelmaßnahmen aus, die die BWB in ihren Wohnungen und Häusern durchführte: So wurden vor allem die alten Holzeinfachfenster gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausge-

tauscht. In einigen Häusern installierte man eine sogenannte „Nachtstrom-Pendelheizung“. Die Häuser in der Lönssiedlung bekamen neben den neuen Fenstern auch noch eine zusätzliche wärmeisolierende Außenhaut. In freiwerdenden Wohnungen wurden Holzdielen-Fußböden und Steinholzböden mit einem Kunststoffbelag versehen. Badezimmer stattete man mit modernen Sanitärgegenständen und Wandverfließungen aus. Falls erforderlich wurden Gas- oder Elektroheizmöglichkeiten geschaffen. Weitergehende Arbeiten betrafen den Ausbau von Dachgeschoßen. Bei dessen Planung versuchte die Genossenschaft, den Wünschen von Mitgliedern und möglichen Interessenten Rechnung zu tragen. So wurde beim Ausbau der Häuser Oberkasseler Straße 57/59 sogar ein „Wohnungsangebot für Individualisten“ gemacht. Bei all diesen Maßnahmen durften die notwendigen Instandhaltungsarbeiten natürlich nicht vernachlässigt werden. Beide Bereiche, Instandhaltung und

*...Ziel: moderne Badezimmer,
funktionale Grundrisse,
energiesparende Heizungsanlagen.*



Modernisierung, hatten freilich unter den steigenden Handwerker- und Materialkosten zu leiden.

Vor diesem Hintergrund war bei der Auswahl der Objekte für eine Modernisierung zu prüfen, ob nicht ein Abriß mit anschließendem Wiederaufbau am Ende wirtschaftlich sinnvoller sein könnte. Dieser Abwägung sollte auch der symbolträchtige Genossenschaftserstling in der Kronprinzenstraße 100 zum Opfer fallen. Anders sah es dagegen bei den Genossenschaftshäusern in der Brend'amourstraße aus, die ebenfalls aus den Gründerjahren des Unternehmens stammten. Hier verhinderte der Einspruch der kommunalen Denkmalpfleger den geplanten und rentableren Neubau.

Im Zusammenhang mit dem neuen Denkmalschutzgesetz ist dieser Konflikt zwischen wohnungswirtschaftlichen und denkmalpflegerischen Argumenten seit den Siebziger Jahren an vielen Stellen des innerstädtischen

Wohnungsbaus, ob in Düsseldorf oder anderswo, zu beobachten.

Jedenfalls konnte seit 1978 unter dankenswerter Mitwirkung der Mieter, die für die Dauer der Renovierungsarbeiten immerhin Ausweichquartiere beziehen mußten, ein Teil der alten Häuser in der Brend'amourstraße 16-20 umfassend modernisiert werden. Dabei wurde auch äußerlich ein Zustand geschaffen, der der Bedeutung der Bauwerke in der Geschichte der Genossenschaft entspricht und ihr Leistungsvermögen unterstreicht. Die damit verbundenen finanziellen Belastungen waren freilich erheblich: Allein in der Brend'amourstraße 20 betragen die Kosten für Maler-, Putz- und Fliesenarbeiten nicht weniger als 229.000,- DM. Für Schreinerarbeiten wurden 116.600,- DM fällig. Die Erneuerung von Heizung und sanitärer Installation schlug mit 147.000,- DM zu Buche. Insgesamt überschritten die Modernisierungskosten hier die „Schmerzgrenze“ von 1.000,- DM pro



Energiesparen ist das Gebot der Stunde. Natürlich bemühen auch wir uns, das Energieproblem für uns bestmöglich zu lösen, u.a. durch den Einbau isolierverglaster Fenster. Es übersteigt jedoch unsere finanziellen und technischen Möglichkeiten, alle Holzfenster gleichzeitig auszuwechseln. Wenn einmal ein Holzfenster nicht ganz dicht sein sollte, so dürfen wir darauf hinweisen, daß durch Anbringen von Fugendichtungsmitteln wie Moltofill oder dergleichen der Schaden von dem Mitglied leicht behoben werden kann.

BWB-Mitteilungen 71, 1981

1970-1998

In den Achtziger Jahren gelangt mit der Umweltproblematik ein neuer Aspekt mit weitreichenden Auswirkungen fürs Bauen und Wohnen ins Bewußtsein. Der Fall der Mauer und die deutsche Einheit lassen auf einen grundsätzlichen Neuanfang und eine anhaltende Wende zum Besseren hoffen.

qm Wohnfläche – ein für die Aufgaben und Möglichkeiten eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens kaum mehr tragbarer Spitzenwert.

Neben dem aufwendigen Modernisierungsprogramm war die Neubautätigkeit der BWB (wie die anderer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen auch) in den Siebziger Jahren zwar etwas in den Hintergrund getreten, keineswegs jedoch zum Erliegen gekommen. So verfügte die Genossenschaft am Ende des Jahrzehnts über 2.337 Wohnungen in 319 Häusern. An seinem Beginn waren es noch 1.839 Wohnungen in 275 Häusern gewesen. Beim Neubau der Wohnungen Rathenower Straße 12-20 in Düsseldorf-Hassels, 1979 bezugsfertig, beschränkt die BWB einmal mehr Neuland: In diesem Häuserblock entstanden nämlich, gefördert mit Sondermitteln von Bund und Land, die ersten neun Wohnungen für an Rollstühle gebundene Schwerbehinderte. In die 36 Neubauwohnungen in Gerresheim, Heyestraße 68-72, sollten dagegen Mitarbeiter der Gerresheimer Glas AG einziehen – Ergebnis guter Zusammenarbeit mit einem großen Düsseldorfer Industrieunternehmen, wie sie sich auch andernorts bewährt hatte. Alles in allem durfte die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ auch der neuen Dekade mit einiger Zuversicht entgegensehen.

Die Achtziger Jahre waren ein Jahrzehnt der Wende, tatsächlich oder angeblich. Und dies nicht nur, weil mit Helmut Kohl an der Spitze in Bonn ein neues Regierungsbündnis das alte unter dem Wahlkampfmotto von der „geistig-moralischen Erneuerung“ ablöste. Erstmals seit den Fünfziger Jahren überschritt in diesem Jahr, 1982, die Arbeitslosigkeit wieder die Zwei-Millionen-Marke und gehört, trotz mancher konjunkturellen Höhenflüge, seither zu den bedrohlichsten Hypothesen des Wohlfahrtsstaates und seiner sozialen Sicherungssysteme. Die Geschichte wollte es, daß

der neue Kanzler seine Regierungserklärung auch gegenüber Abgeordneten abgab, die eine zusätzliche, heute längst selbstverständlich gewordene Farbe in das politische Leben des Landes brachten: den Grünen. Diese waren zwar mit Blumen in das Parlament eingezogen, hatten jedoch mit der Flower-Power-Generation von einst wenig gemein. Sie sorgten sich, anfangs belächelt, vielmehr um den natürlichen Lebensraum dieser und anderer Gewächse, denen der industrielle Fortschritt scheinbar unaufhaltsam zu Leibe rückte.

Ökologisch zu denken und zu handeln, ob angesichts sauren Regens oder verseuchter Giftmülldeponien, ob bei der Reduzierung von Autoabgasen oder energiesparender Heizanlagen, rückte damals allerdings erst seit einem Ereignis wirklich ins Zentrum der Aufmerksamkeit: Tschernobyl. Die bis nach Deutschland spürbaren Folgen des 1986 eingetretenen Super-GAU in diesem russischen Atomkraftwerk gingen weit über den kurzfristigen Verzicht auf bestimmte landwirtschaftliche Produkte hinaus. Sie leiteten ein Umdenken ein, in dessen Verlauf nahezu alle Regelkreise der hochtechnisierten Industriegesellschaft auf den Prüfstand gerieten. Alternative Möglichkeiten der Energiegewinnung, Entsorgung abgebrannter Brennstäbe aus den Kernkraftwerken, Sicherheitsstandards in der chemischen Großindustrie, all dies war nicht mehr ausschließlich die Angelegenheit von Spezialisten. Es wurde von einer aufgeschreckten Öffentlichkeit und ihren Medien in Beschlag genommen, die hautnah erfahren hatte, mit welchen Risiken der technologische Fortschritt zu bezahlen war.

Aber auch in anderer Hinsicht brachte das Jahrzehnt beunruhigende Momente mit sich: So trat mit dem Aids-Virus 1983 eine unheimliche und nach wie vor unheilbare Krankheit auf, die nicht nur dem sexuellen Verhalten von Minderheiten und Randgruppen neue Beschränkungen



aufgelegte. Und ob die im gleichen Jahr in Europa stationierten Nato-Mittelstreckenraketen den Frieden wirklich sicherer machen würden, bezweifelten damals viele. Eine gewisse Endzeitstimmung hatte sich über das Land gelegt. Man gab sich, mit einem Modewort der Zeit, „postmodern“. Bei fehlenden klaren Berufs- und Lebensprofilen kultivierten viele das Spiel mit den verschiedensten Rollen und Stilen. Neuem Reichtum, selbstbewußt in Yuppie-Kreisen zur Schau gestellt, stand neue und alte Armut gegenüber. Manche sehnten sich nach einer neuen Zärtlichkeit oder inszenierten sich als Neoromantiker oder Neokonservative. Und während die Linke unter der Jugend

zunehmend an Anziehungskraft verlor, begannen auf der extremen Rechten allerlei fanatische oder verführte Ungeister gefährlich zu zünden. All dies wurde für Augenblicke durch ein Ereignis überdeckt, das wie ein strahlendes Fanal die Achtziger Jahre beschloß und den Weg zu neuen Ufern zu weisen schien: der Fall der Mauer, im November 1989 eingeleitet, und die Wiedervereinigung Deutschlands, ein knappes Jahr später gefeiert. Es sollte freilich nicht lange dauern, bis das dabei entzündete Feuerwerk wieder einer nüchterneren Sicht der Dinge weichen würde...

*Die BWB-Häuser
auf der Heyestraße in Gerresheim,
nahe den Anlagen
der Gerresheimer Glas AG.*

1970-1998

Der Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet von einer allgemeinen Sättigung im Bereich von Neubauten. Erhaltung und Pflege des Bestehenden gewinnen den Vorrang. Schönstes Beispiel auf seiten der BWB sind die Gründerzeithäuser in der Brend'amourstraße. Der große Zustrom von Spätaussiedlern führt gegen Ende der Achtziger Jahre zu einer deutlichen Nachfragesteigerung auf dem Wohnungsmarkt. Die Sorge der BWB gilt zunehmend aber auch älteren Menschen, Behinderten und kinderreichen Familien.

Wie es im Verlauf des Jahrzehnts um die Wohnungswirtschaft bestellt war, zeigten die BWB-Mitteilungen im Dezember 1985: Da ist hinsichtlich Angebot und Nachfrage von einem „ausgeglichenen Wohnungsmarkt“ die Rede. Auch war festzustellen, daß zwar „nach wie vor Schwierigkeiten hinsichtlich einer angemessenen Wohnungsversorgung auftreten, jedoch von einer echten Wohnungsnot nicht mehr gesprochen werden kann.“ Vor diesem Hintergrund sei bei Investitionen in Neubauten Zurückhaltung geboten. Vielmehr müsse die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes durch Instandhaltung und Modernisierung gesichert werden. Die damalige Sättigung des Wohnungsmarktes war sogar mit dem einen oder anderen Leerstand von Wohnungen verbunden. Wegen des guten Erhaltungszustands und der niedrigen Mieten beschränkte sich die Leerstandsdiskussion bei der BWB vornehmlich auf Wohnungen, deren Gesamtmiete aufgrund der großen Wohnfläche 1.000,- DM überstieg. Vor diesem Hintergrund sollte es sich nur wenige Jahre später als weitsichtig erweisen, daß man trotzdem bereits „besondere Problemgruppen“ im Auge hatte, „die in Düsseldorf noch keine ausreichende wohnliche Versorgung gefunden haben“.

1988 nämlich kam es, vor allem bedingt durch die hohe Zahl von Spätaussiedlern, zu einer Tendenzwende und damit auch zu einer deutlichen Nachfragesteigerung auf dem Wohnungsmarkt. Dies machte sich auch bei der BWB bemerkbar, „insbesondere in überfüllten Sprechstunden und in der hohen Zahl von Bewerbern pro zu vergebender Wohnung. Gerade in dieser Zeit der verstärkten Nachfrage wird deutlich, wie wichtig ein früher Beitritt zur Genossenschaft ist, da ein entscheidendes Kriterium für die Vergabe von Wohnungen die Zugehörigkeitsdauer ist.“ (BWB-Mitteilungen, Dez. 1988) Die Zahl der Mitglieder hatte zu diesem Zeitpunkt übrigens gerade die Viertausender-Marke über-

schritten. Dieser Zuwachs bestand immerhin zu etwa 60 % aus Spätaussiedlern, für deren angemessene wohnungsmäßige Versorgung besondere Bauförderungsprogramme aufgelegt wurden. Aber nicht nur diesem Personenkreis galt in dieser Zeit die besondere Aufmerksamkeit der Genossenschaft. Auch für ältere Menschen, Behinderte und kinderreiche Familien, die ansonsten nur schwer eine bezahlbare Wohnung finden konnten, mußte gesorgt werden. So wurde z.B. 1988 in Stockum mit dem Bau von sechs Einfamilien-Reihenhäusern als Miethäuser für Kinderreiche begonnen, denen später zwei weitere Einfamilienhäuser folgten. In ihren Häusern Sternstraße 29-33, An der Icklack 11 und Oberkasseler Straße 41-55 trug die Genossenschaft mit Gemeinschaftsräumen und Betreuungsangeboten den Bedürfnissen älterer Menschen Rechnung.

Erhebliche Sorge bereiteten der Genossenschaft die seit Beginn der Achtziger Jahre im Vergleich zu früheren Jahren immer schneller ansteigenden Mieten im sozialen Wohnungsbau. Auch die allgemeine Teuerung gab im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung des Wirtschaftsgutes Wohnung Probleme auf. So rechnete die BWB im Dezember 1983 ihren Mitgliedern vor, daß in Düsseldorf die Erstellung einer Neubauwohnung mit der im sozialen Wohnungsbau üblichen Ausstattung zwischen DM 2.500,- und DM 2.700,- je qm Wohnfläche kostete. Das ergab für eine 75 qm große Wohnung günstigenfalls Herstellungskosten von DM 187.500,- Zur Erlangung der öffentlichen Förderung mußte dabei ein Eigenkapital von 25% = DM 46.875,- aufgewendet werden. Die volle nicht subventionierte Kostentante würde dann nicht weniger als DM 18,- pro qm betragen.

Insgesamt schwierige Rahmenbedingungen, die auch den 85. Gründungstag der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ im Juni 1983 nicht nur als Anlaß zum Feiern erscheinen

Rechts außen:

Die Giebel der BWB-Häuser auf der Brend'amourstraße nach ihrer Renovierung.

ließen. Einmal mehr wurde der Gemeinschaftsgeist ihrer Mitglieder auf die Probe gestellt: „Der 85. Geburtstag ist in eine merklich schwerer gewordene Zeit gefallen, die an uns alle größere Anforderungen, vor allem an unsere Solidarität stellt. Nur in der Gemeinschaft sind wir stark, das haben schon 1898 unsere Gründer gesagt. Die Genossen müssen sich in der Genossenschaft als Gemeinschaft verstehen, wenn die Genossenschaft die auf sie zukommenden Probleme erfolgreich meistern will. Dazu werden auch alt und jung aufeinander zugehen und die Verständigung suchen müssen.“

Eines dieser Probleme, das die Wohnungspolitik in der zweiten Hälfte der Achtziger Jahre nachhaltig mitbestimmte, bestand in der Frage nach dem Sinn und der Zukunft des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der darin verankerten Steuervergünstigungen für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Unter diesen nahmen die Wohnungsbaugenossenschaften, die, wie die BWB, als Selbsthilfeeinrichtungen Wohnungen nur an ihre Mitglieder vermieten, eine Sonderstellung ein. Sie waren aber von der ins Auge gefaßten Neufassung der gesetzlichen Rahmenbestimmungen ebenfalls ganz erheblich mitbetroffen. Dieses sollte sich spätestens dann zeigen, als mit dem zum 1.1.1990 eingetretenen Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eine Änderung von Satzung und Wahlordnung der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ zwingend erforderlich wurde. Allerdings brachte das neue, im Oktober 1990 beschlossene „Grundgesetz“ der BWB keine Änderung der Rechte und Pflichten der Mitglieder und vor allem keinerlei Nachteile für sie mit sich. Auch trug die geänderte Satzung der Genossenschaft nach wie vor dem Gedanken der Gemeinnützigkeit Rechnung. Damit wurde ein Selbstverständnis der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ erkennbar, das von seinem sozialen Anspruch her weit über die rein rechtliche Frage der

Unternehmensform hinausging. In diesen Jahren war immer wieder davon die Rede, daß sich das Bau-geschehen „in Zukunft sehr langsam entwickeln“ werde. Dies geschah nicht wegen der Säumigkeit der Verantwortlichen, sondern weil sich die Gesamtlage auf dem Wohnungsmarkt gegenüber den Nachkriegsjahren inzwischen gründlich gewandelt hatte. Eine öffentliche Förderung von Neubauvorhaben war in Düsseldorf kaum noch zu erreichen. Preiswerte Grundstücke standen im Stadtgebiet immer weniger zur Verfügung. Selbst das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm erreichte Ausmaße, die in vielen Fällen eine schnelle Abwicklung, auch im Interesse der Mieter, unmöglich machten.

So konnte mit dem Umbau der inzwischen denkmalgeschützten Häuser Brend’amourstraße 10-14 erst 1986 nach langwierigen Verhandlungen mit der Stadt begonnen werden, nachdem man bereits ausgangs des vorangegangenen Jahrzehnts die entsprechenden Planungen in Angriff genommen hatte. Trotz der entstandenen Kosten gab nach Abschluß aller Umbauarbeiten und Fassadenrenovierungen in dieser Straße das Ergebnis denn doch berechtigten Anlaß für einige Genugtuung. Vergangenheit und Gegenwart der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ begegneten sich hier auf eindrucksvolle Weise: „Der gesamte Komplex legt heute Zeugnis von der weitsichtigen Planung der Gründer-väter unserer Genossenschaft ab und dokumentiert gleichzeitig, wie die Genossenschaft dieses Erbe erhält.“

Aber auch bei den anderen Wohnobjekten der Genossenschaft zeitigte die Modernisierung, für die zwischen 1980 und 1989 weit über 30 Mio. DM aufgewendet wurden, erfreuliche Ergebnisse. Allerdings war das vor allem in der ersten Hälfte des Jahrzehnts ausgesprochen hohe Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt dafür verantwortlich, daß nicht alles so zügig umgesetzt werden konnte wie geplant. Im Rahmen der Sanierung der Häuser



Nach den Ergebnissen der Volkszählung 1987 leben in der Bundesrepublik Deutschland 61 Millionen Menschen in 26 Millionen Wohnungen. Die Wohnungen sind überwiegend Mietwohnungen (mehr als 60%), die übrigen sind Eigentumswohnungen, d.h. Wohnungen, in denen der Haus- und Wohnungseigentümer selbst wohnt. Fast die Hälfte der Wohnungen liegt in Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäusern), knapp ein Viertel in kleinen Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen, der Rest in größeren Häusern.

n. E. Halder, 1989

1970-1998

Wachsende Wohnungsnot, rapide steigende Mieten und Mietnebenkosten kennzeichnen den Wohnungsmarkt in der ersten Hälfte der Neunziger. Mit ihrem ‚Konzept 2000‘ stellt sich die BWB organisatorisch auf die Herausforderungen der Zukunft ein.

Schwerinstraße 54-58, die bereits in den Dreißiger Jahren für Aufmerksamkeit gesorgt hatten, war die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ übrigens in einen Forschungsauftrag des Bundesministeriums für Forschung und Technologie einbezogen.

Auch in den Achtzigern trat bei der BWB der Wohnungsneubau hinter die Sicherung des Wohnungsbestands zurück. Dieses darf jedoch keineswegs dazu verleiten, ihn lediglich als nach- oder gar untergeordneten Bereich im Tätigkeitsspektrum der Genossenschaft einzustufen. Immerhin konnten im Jahr 1980 eine Anzahl von Kaufeigenheimen und 54 neue Mietwohnungen an die Inhaber übergeben werden. 1985 waren es 45 und 1988 26. Letztere, in der Fritz-von-Wille-Straße im Stadtteil Rath gelegen, wurden bereits im Februar dieses Jahres vermietet, obwohl sie erst im Juni bezugsfertig waren.

Ingesamt vergrößerte sich der Wohnungsbestand der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ im Lauf des Jahrzehnts von 2.406 Mietwohnungen in 1980 um 321 auf 2.727 in 1989. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Mitglieder von 3.377 um 868 auf 4.245. Dabei wurden allein in den Jahren 1988 und 1989 nicht weniger als 289 neue Mitglieder in den Reihen der Genossenschaft gezählt. Wegen der Vermehrung der Einlagen und der Verbreiterung der Basis war diese Entwicklung durchaus erfreulich. Sie brachte jedoch auch Probleme mit sich. So konnte man zum Ende des Jahres 1989 lesen: „Der Zustrom neuer Mitglieder hält unvermindert an. Wir weisen darauf hin, daß mit zehn Jahren Wartezeit bis zur Wohnungsvergabe gerechnet werden muß.“ Einmal mehr zeigt dieser Hinweis, daß Mitgliedschaft nicht gleichbedeutend mit Zuteilung einer Wohnung war. Dies gilt vor allem für Zeiten, in denen der Wohnungsbedarf sich auf dem Weg befand, den Möglichkeiten eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens davonzulaufen.

Wie andere auch sah sich die BWB nach Wende und Wiedervereinigung aufgerufen, diese und andere Erfahrungen, Informationen und praktisches Wissen an Partner und Interessenten in den neuen Bundesländern weiterzugeben. So wurden Kontakte zur Wohnungsgenossenschaft „Einheit“, in Düsseldorf Patenstadt Chemnitz beheimatet, angeknüpft. Dieses Unternehmen verwaltete rund 9.000 Wohneinheiten und stand erheblichen Problemen bei der Umstellung auf das neue Rechtssystem gegenüber. Von den Gesprächen mit seinen Vertretern reisten Mitglieder und Mitarbeiter der BWB ihrerseits mit nachdenkenswerten Anregungen an den Rhein zurück. Manches Problem in den eigenen Reihen mochte so in einem neuen Licht erscheinen. Der unsichtbare Graben zwischen West und Ost scheint ja in den vergangenen Jahren immer tiefer geworden zu sein. Andererseits hat sich in ihrem Verhältnis oft genug jener „Wildwuchs“ ausgebreitet, vor dem der frühere Bundespräsident Richard von Weizsäcker so eindringlich gewarnt hat. Da ist es gut, sich heute an diese Zeit der ersten Annäherung und des hoffnungsvollen Aufeinanderzugehens zu erinnern! Daß die Bäume, hier wie dort, weit davon entfernt waren, in den Himmel zu wachsen, sollte man in den kommenden Jahren nur allzu deutlich erleben.

Zu Beginn der Achtziger Jahre konnte mit einiger Berechtigung noch von einer ausgeglichenen Situation auf dem Wohnungsmarkt die Rede sein. Gänzlich anders stellte sich die Lage in den frühen Neunzigern dar. Auch von der BWB wurden in dieser Zeit wachsende Wohnungsnot, rapide steigende Mieten und Mietnebenkosten auf dem Wohnungsmarkt registriert. Die wirtschaftlichen Verhältnisse führten zu einer „großen Unsicherheit für viele Mieter, ob sie ihre Wohnung überhaupt behalten können.“ Auch blieb der Wohnungsbau von jenen nicht verschont, die zugunsten der schnellen Mark und

grell bunter Effekthascherei die notwendige soziale Verantwortung vermissen ließen. Aber auch von Anspruchsdenken und fehlendem Gemeinsinn in den eigenen Reihen war die Rede. Dabei machte man mehr als einmal nachdrücklich darauf aufmerksam, „daß Vorwürfe, die Genossenschaft dürfe nur an ausländische Mitbürger vermieten, oder erhalte gar Prämien bei Vermietung an ausländische Mitbürger, böse Gerüchte sind.“

Gerade in krisengeschüttelten Zeiten bot die Mitgliedschaft in der Genossenschaft große Vorteile, z.B. Unkündbarkeit des Mietverhältnisses, preiswertere Wohnungsmieten im Vergleich zum freien Markt, bessere Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbesitzes. In Verbindung mit den zunehmenden Schwierigkeiten, eine Wohnung zu bekommen, führte dies zu einer Nachfrage, die bei vielen neuen Mitgliedern von Illusionen begleitet war. Bei der BWB war man sich durchaus bewußt, „daß jede Neuaufnahme mit der Hoffnung auf schnelle wohnungsmäßige Versorgung durch die Genossenschaft verbunden ist“. Gleichzeitig machte die Genossenschaft jedoch immer wieder auf die unvermeidliche Wartezeit aufmerksam.

Um ein möglichst gerechtes Verfahren bei der Wohnungszuteilung zu gewährleisten und dabei zugleich den höchst unterschiedlichen Bedürfnissen der Interessenten zu entsprechen, führte die BWB übrigens ein sogenanntes „Wohnungssuchendenprogramm“ ein. Dabei werden die Daten von Wohnungen und Bewerbern durch EDV erfaßt und entsprechend sortiert. Anders als in den Gründerjahren der Genossenschaft, in denen die Wohnungswünsche der Mitglieder meist nur geringfügig auseinandergingen, herrscht heute eine bunte Vielfalt von Ansprüchen, denen mit dem Gießkannenprinzip nicht beizukommen ist: Ein zu kleiner Balkon, ein fehlender Garagenplatz oder die Nachbarschaft der Eisenbahn führen bei einem älteren Mitglied oft zur Ablehnung einer lange erwarteten



*Vorhergehende Seite:
St.-Franziskus-Straße
Unten links:
Das „Tonmendachhaus“:
Symbol des genossenschaftlichen
Wohnungsbaus der BWB
auf dem Weg in die Zukunft.
Unten rechts:
Heinrich-Könn-Straße*

Wohnung, während die akute Wohnungsnot ein gerade erst aufgenommenes Mitglied an diesen und anderen Nachteilen vorbeisehen läßt.

Bis 1995 stieg der Wohnungsbestand der BWB auf 2.839 Einheiten. Vom Umfang her blieb die Neubautätigkeit der Genossenschaft im Vergleich zu den Achtziger Jahren daher in etwa gleich. Dabei muß berücksichtigt werden, daß in der Zwischenzeit als Präzedenzfall, und das sollte er auch bleiben, das Wohnobjekt in Ratingen-West mit 136 Wohnungen, unter Wahrung der Mitgliederinteressen, verkauft wurde. Genossenschaftlicher Wohnungsbau vor der Jahrtausendwende – das heißt nicht nur Berücksichtigung der unterschiedlichsten Bedürfnisse der Wohnungssuchenden, sondern auch Beachtung modernster bautechnischer Standards und architektonischer Vorstellungen. Vor hundert

Jahren gingen die ersten Häuser und Wohnungen der Genossenschaft bei allen Unterschieden im einzelnen aus mehr oder weniger einheitlichen Grundformen hervor. Heute dagegen führen die gewandelte Einstellung zum Wohnen, planerische Phantasie und Umweltbewußtsein zu ganz unterschiedlichen Lösungen, bei denen oft auch die vorherige Nutzung der Baugrundstücke eine Rolle spielt.

So wurde in Düsseldorf-Bilk das Gelände der Maschinenfabrik „Jagenberg“, inzwischen nach Neuss verlagert, zu Anfang des Jahrzehnts zu einem innerstädtischen Erschließungsgebiet erklärt. Während das ehemalige Verwaltungsgebäude unter Denkmalschutz erhalten blieb, entstand hier trotz erheblicher Altlastenprobleme eine Vielzahl von neuen Mietwohnungen. Dabei ergab sich für die BWB die Möglichkeit, ihre Häuser in der



Merowingerstraße 98-108 und 110 + 140 durch Neubauten auf angrenzenden Grundstücken zu ergänzen. So wurden seit 1992 innerhalb von zwei Jahren auf einer Gesamtwohnfläche von 4.600 qm 61 Wohnungen geschaffen und bezogen. Davon waren 15 Behindertenwohnungen, vier Altenwohnungen für Behinderte und zwei Altenwohnungen. Angesichts einer Miete von damals DM 7,10 je qm bereitete die Vermietung keinerlei Schwierigkeiten. Gemeinsam mit den bereits vorhandenen Häusern bilden die neuen in der Merowingerstraße 112-116a einen zusammenhängenden baulichen Komplex, der einen Hof als private Nutzungsfläche für die Mieter umschließt.

Starker Nachfrage erfreuten sich auch die 1994 bezogenen 36 Neubauwohnungen in der Heinrich-Könn-Straße 135-145, von denen 15 für kinder-

reiche Familien und vier für Behinderte zugeschnitten sind. Eine hohe öffentliche Förderung machte hier einen sehr günstigen Mietzins von DM 8,40 je qm möglich. Die ansprechende Architektur wird unterstrichen durch einen turmartigen Eckbau, der die beiden in L-Form angeordneten Gebäudekomplexe miteinander verbindet. Neben Balkon und Terrasse sind die einzelnen Wohnungen zusätzlich mit einem Wintergarten ausgestattet. Zu den Wohnungen im Erdgeschoß gehört ein mieter eigener Garten. Ein neues Nahwärmekonzept, bei dem die Heizungsanlagen den Düsseldorfer Stadtwerken gehören, trug zur Senkung der Baukosten bei. Angesichts der vielfältigen Nutzungsformen auf dem neu erschlossenen Baugebiet in Gerresheim unterstreichen die gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft Düsseldorf-Ost als Partner errichteten Häuser

Mehr als 2,7 Millionen Haushalte hatten am 30. Juni 1987 einen Kabelanschluß. Anschließbar waren zu diesem Zeitpunkt 7,4 Millionen der 25,7 Millionen bundesdeutschen Haushalte. [...] Die stetig steigende Nachfrage hat das Kabelfernsehen – es ist nach dem Telefon der größte Massendienst im Fernmeldewesen – zum Dienst mit der größten Zuwachsrate gemacht.

Bonn 1987, S. 43



einmal mehr die Leistungsfähigkeit des modernen genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Ebenso wie bei dieser Wohnanlage, mit einem eigenen Spielplatz ausgestattet, stand auch bei der Planung des im Mai 1997 fertiggestellten Wohnhauses St.-Franziskus-Straße/Derfflingerstraße in Düsseldorf-Rath Kinderfreundlichkeit im Vordergrund. In unmittelbarem Anschluß an eigenen Grundbesitz der BWB wurden hier 47 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte errichtet. Letztere wurde langfristig an das Jugendamt der Stadt Düsseldorf, das die KITA betreibt, vermietet. Dabei handelt es sich bereits um die dritte Einrichtung dieser Art in einer von der Genossenschaft errichteten Wohnanlage. Weitere Kindertagesstätten befinden sich in den BWB-Häusern Oberkasseler Straße und Düsselthaler Straße. In der St.-Franziskus-Straße bieten die im Innenbereich

großzügig angelegten Freiflächen Kindern jenen Raum, auf den in früheren Epochen des Mietwohnungsbaus ganz allgemein oft nicht genügend Wert gelegt wurde.

Ebenso wie die Häuser an der Heinrich-Könn-Straße ist auch der Gebäudekomplex Erik-Nölting-Straße 4/ Ludwig-Erhard-Allee 16 und 18 L-förmig angelegt. Dabei ergibt sich der Name für die Wohnanlage, deren Entwurf und Ausführung nicht nur in Düsseldorf stark beachtet wurden, aus der charakteristischen Dachgestaltung: „Tonnendachhaus“. Anfang 1990 fertiggestellt, umfaßt es zwei dreigeschossige Gebäudeteile, von denen der eine zwölf Aussiedlerwohnungen beherbergt, während der andere 35 Wohnungen für Behinderte vorbehalten ist. Letztere sind mit französischen Erkern ausgestattet, die Rollstuhlfahrern die ungehinderte Sicht nach draußen ermöglichen. Gemeinschaftsräume

Wohnungsbau für Familien mit Kindern: eine der Hauptaufgaben der BWB. Rechts: Kinderspielplatz St.-Franziskus-Straße, rechte Seite oben: Merowingerstraße 140, rechte Seite unten: Mieteinfamilienhäuser Trojanstraße 3-9.



und ein Serviceangebot für ambulante Hilfe, Krankengymnastik u.ä. runden den hohen sozialen Standard des mit einer Tiefgarage versehenen Wohngebäudes ab. Die niedrige Ausgangsmiete von DM 5,70 je qm tat ein übriges, um die große Anziehungskraft des Tonnendachhauses von Beginn an zu sichern. Die moderne Ausstattung verbunden mit der markanten Dachgestaltung und der marmorierten, granitenen Fassade läßt es fast wie ein Symbol des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der BWB auf dem Weg in die Zukunft erscheinen.

Neben diesen kompletten Neubauten kam in den vergangenen Jahren allerdings auch dem Ausbau von Dachgeschossen (für 74 Wohnungen mit 4.764 m², Baukosten: ca. 10,8 Mio. DM) und der Beseitigung von Baulücken nach wie vor besondere Bedeutung zu. 1996 erreichte das Modernisierungsprogramm der BWB, das in diesem Jahr wiederum circa 6,5 Mio. DM umfaßte, die Verwaltung in der Kaiserstraße. Seither empfangen den Besucher zweckmäßige und ansprechend gestaltete Räume. Die Büros sind hell und freundlich ausgestattet. Die EDV-Anlage wurde auf den neuesten Stand gebracht. Diese Veränderungen bildeten aber nur die äußere Kehrseite für eine organisatorische Umstrukturierung der Genossenschaft, die sie im Hinblick auf die Herausforderungen der Zukunft noch leistungsfähiger und attraktiver machen wird. Größtmögliche und transparente Betreuung der Mitglieder, lautet das Anliegen. So wurden im Rahmen des „Konzepts 2000“ Arbeitsabläufe gestrafft und vereinigt. Dabei kommt der neugeschaffenen Serviceabteilung „Wohnen und Technik“ besondere Bedeutung zu. Anders als früher wird der Mieter jetzt von einem Service-Team rundum betreut. Eine zeitgemäßere Gestaltung der traditionsreichen BWB-Mitteilungen, die seit Dezember 1996 unter dem Titel „BWB-Report“ erscheinen, rundet die Neuerungen am Vorabend des hundertjährigen Geburtstages der Genossenschaft ab.



1970-1998

Ebenso wie die Gründung fällt auch der 100. Geburtstag der BWB in eine Zeitenwende: Globalisierung, ökologisches Denken und soziale Verantwortung bestimmen den Weg der Genossenschaft ins nächste Jahrtausend. Die Bilanz nach 100 Jahren Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft in Düsseldorf: Ein starkes Stück genossenschaftlicher Wohnungsbau und Stadtentwicklung.

Sorgen für den reibungslosen Ablauf der genossenschaftlichen Geschäfte: die Mitarbeiter in der Geschäftsstelle auf der Kaiserstraße.

Wer die Jahre vor der Gründung der „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“, also das ausgehende 19. Jahrhundert in Deutschland, mit denen vor ihrem 100. Geburtstag vergleicht, findet tiefgreifende Unterschiede, aber auch atmosphärische Parallelen. Beiden Daten gemeinsam ist die Ungewißheit, am Beginn von Entwicklungen zu stehen, ohne genau erkennen zu können, wie deren Folgen für die eigene Existenz einmal aussehen werden. Damals waren es die sozialen Konsequenzen der Industrialisierung, welche den Menschen Angst und Sorge bereiteten, aber auch Erwartungen weckten. Heute sind es der jobgefährdende Siegeszug der Computertechnologie, der mögliche Zusammenbruch der sozialen Sicherungssysteme, die dauerhaft hohe Arbeitslosigkeit, der chronische Finanznotstand der öffentlichen Haushalte und die Ratlosigkeit der Politik, welche zur Verunsicherung beitragen. Ein neues, momentan nur in Umrissen erkennbares Zeitalter scheint anzubrechen. Manche bezeichnen es als Ära

von Globalisierung, weltweiter Vernetzung und europäischer Integration. Ob diese Bezeichnung das Richtige trifft, wird die Geschichte nach der Jahrtausendwende entscheiden.

Vor hundert Jahren jedenfalls stand die westliche Zivilisation am Anfang einer Entwicklung, die mit einer rasanten Beschleunigung in allen Lebensbereichen verbunden war. Man denke an die Revolutionierung der Verkehrsmittel oder die immer schnellere Entwicklung neuer Produkte und Herstellungsverfahren. Die Zeit wurde zu einem entscheidenden Kostenfaktor. Was gestern noch modern gewesen war, gilt heute als veraltet. An die Stelle des langlebigeren Stils sind Trend und Mode mit ihren kurzatmigen Erscheinungen getreten. Glaubt man einem französischen Kulturkritiker, Paul Virilio, dann ist die Ära der Beschleunigung gegenwärtig auf dem Weg, in einen „rasenden Stillstand“ überzugehen. Dabei scheinen zusammenwachsende Datenautobahnen und Kommunikationssysteme die eigene



Bewegung trotz aller Mobilität mehr und mehr überflüssig zu machen. Zukunftsforscher sehen den Menschen, vor allem in den Industrieländern, meist sitzend im permanenten Austausch mit seinem häuslichen Computerterminal, das den lebensnotwendigen Kontakt mit der Außenwelt sicherstellt. Sicherlich wird der Siegeszug der virtuellen Welten, anders als von manchen euphorisch ausgemalt, noch eine geraume Weile benötigen.

Es ist jedoch schon jetzt absehbar, daß er auch für die Beziehung zur eigenen Wohnung und zum Bauen und Wohnen überhaupt Folgen haben wird. So geht die jüngste Delphi-Studie über Zukunftsentwicklung, von der Bundesregierung in Auftrag gegeben, bereits für die Zeit um 2010 davon aus, daß ein Drittel aller Büroarbeiten zu Hause verrichtet werden. Durch die Zunahme von Heimarbeitsplätzen kommt es zu einer deutlichen Verminderung der beruflich bedingten Mobilität. Ein Wirtschaftswachstum ohne die bislang notwendige Zunahme

des Verkehrs rückt in den Bereich des Möglichen. Multimediale Datenbanken und Studienprogramme werden an vielen Orten die Aus- und Weiterbildung der Bevölkerung zu Hause erlauben. In Verbindung mit städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Veränderungen wird die bisherige Trennung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen mehr und mehr aufgehoben. Welche Folgen sich aus der wachsenden Vernetzung für das soziale Zusammenleben der Menschen ergeben, ob die zunehmende Vereinzelung vor dem Bildschirm auch zur Vereinsamung führt, ist schwer einzuschätzen. Die bis in die Regenbogenpresse hinein geführte Diskussion um die digitale und keimfreie Lust im Internet und Cyberspace, zeigt die psychologischen Dimensionen des Problems.

Andere Zukunftsprojekte, ob wünschbar oder nicht, dürften dagegen Utopie bleiben. So rechnen Experten nicht damit, „daß in Super-Mega-Cities mit 10 bis 20 Millionen Einwoh-

Freundliche Atmosphäre bei Besuchsbeginn: der BWB-Empfang in der Kaiserstraße nach der Modernisierung.



nern Wohn- bzw. Geschäfts-Gebäude von bis zu 3.000 m Höhe gebaut werden, in denen bis zu 50.000 Menschen wohnen und arbeiten.“ Wohl aber könnte es auf dem Gebiet des Baus von Wohn-, Geschäftshäusern und öffentlichen Gebäuden einmal dahin kommen, daß mit Hilfe von Computersimulationen „der gesamte Bauprozess in einem vernetzten (Tele-)Informationsverbund unter Einbezug von allen Beteiligten“ möglich wird. Auf diese Weise ließen sich etwa bei der Planung von Mietwohnungen die unterschiedlichen Bedürfnisse der künftigen Bewohner noch sehr viel gezielter als bisher berücksichtigen. In welchem rechtlichen und organisatorischen Rahmen sich eine solche Mitwirkung allerdings durchführen läßt, steht freilich dahin. Konkreter abseh-

bar scheinen dagegen Fortschritte bei der Erschließung neuer Energiequellen und -einsparpotentiale, etwa Brennstoffzellen auf der Basis von Feststoff-Polymeren mit Kraft-Wärme-Kopplung in Wohngebäuden, mit denen die erwähnte Studie bis zum Ende des zweiten Jahrzehnts im 21. Jahrhundert rechnet.

In diesem Sinne gibt auch der NRW-Landesentwicklungsbericht 1996 bei der Beschreibung der Wohnungsbaupolitik für die nächsten Jahre der „Verankerung ökologischer Standards im gesamten Bauwesen“ eindeutigen Vorrang. Hierzu gehört neben dem sparsamen Umgang mit bebaubaren Grundstücksflächen vor allem die Nutzung naturnaher, schadstoffarmer, nachwachsender und wiederverwend-

Die „BWB-Mitteilungen“
im neuen Gewand:
attraktiver, informativer und
übersichtlicher
als „BWB-Report“.

BWB-Report

41. Jahrgang Dezember 1997

Nr.90

Nachrichten für Mitglieder der
Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eG
100001, Katernstraße 46
Telefon 02 11 46 25 0
Fax 02 11 49 79 52
Postanschrift:
Postfach 32 01 60
40418 Düsseldorf

Wir wünschen unseren Mitgliedern und ihren Angehörigen ein gesegnetes Weihnachtsfest sowie ein glückliches und erfolgreiches Neues Jahr.



BWB-Jubiläum 100 Jahre Beamten-Wohnungs- Baugenossenschaft eG

Die BWB begeht im nächsten Jahr – das offizielle Datum ist der 15. Juni 1998 – ihren 100. Geburtstag. Sicherlich waren die Gründungsmitglieder, die sich zum ersten Mal im Herzen der Altstadt im Lokal „Zweibrücker Hof“ in der Bolkerstraße trafen, von der Genossenschaftsidee überzeugt. Wenige haben wohl gedacht, wie überaus erfolgreich der Genossenschafts-

ellen Revolution durch das Land und trieb viele Menschen in die Städte, dort wo das neue Leben pulsierte und wo es Arbeitsplätze gab. So entstanden große Zentren wie auch die damalige Beamtenstadt Düsseldorf. Dies führte unweigerlich zu einer Verknappung von Wohnraum und demzufolge – der Kapitalismus stand in seiner Blüte – zu immer höher steigenden Mieten. Dies wollte ein Teil der Düsseldorfer Beamten aus den mittleren und unteren

Aus dem Inhalt

100 Jahre BWB3

Fotowettbewerb4

Malwettbewerb für die Kleinsten.....5

Einführung der Mieterselbstbeauftragung6

Neuordnung der Sachversicherungen ..7

Erster BWB-Senioren-Tagesausflug8

Unsere Genossenschaft im Jahre 199711

Personelles.....11

Jahresabschluss 199614



barer Rohstoffe. Um Energie einzusparen, soll die Errichtung von Niedrigenergiehäusern und die energetische Nachrüstung des Wohngebäudebestands gefördert werden. Besondere Aufmerksamkeit gilt neben einer verbesserten Wärmespeicherung vor allem der Solarenergie, die als „Zukunftsenergie“ im Wohnungsbau zunehmend an Bedeutung gewinnen soll. Daß letzterer auch in Zukunft eine soziale Komponente beinhalten muß, zeigen die Schwierigkeiten, die untere Einkommensgruppen nach wie vor bei dem Versuch haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aber auch für Mieter mit mittlerem Einkommen ist die Mietbelastung in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als bei den Besserverdienenden.

Welche Gestalt und Richtung auch immer derartige Zukunftsperspektiven annehmen werden, sicher ist, daß sich für die Tätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaften daraus ein ganz erheblicher Innovationsbedarf und -schub ergibt. Wie diese Situation genutzt wird, hängt nicht zuletzt von einer vorurteilsfreien Betrachtung der eigenen Geschichte, Wert- und Zielvorstellungen ab. Anlässlich ihres hundertjährigen Bestehens ist eine solche Sichtweise für die BWB daher alles andere als ein nostalgisches „back to the roots“ der Gründerväter.

Daß der von ihnen an der Schwelle zum 20. Jahrhundert eingeschlagene Weg richtig gewesen ist, zeigt die gute Ausgangslage, in der sich die Genossenschaft vor der Wende ins neue Jahrtausend befindet: „100 Jahre Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft in Düsseldorf“ – das ist nicht nur ein starkes Stück genossenschaftlicher Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Das ist vor allem die wechselvolle Geschichte der Menschen, die in den von der Genossenschaft gebauten Häusern und Wohnungen lebten und leben. Und wenn wir uns heute, mit Zahlen, Fakten und Anekdoten, an die Entwicklung unserer BWB erinnern, dann mit einer gewissen Ge-

nugtuung über das oft unter schwersten Umständen Erreichte, aber auch mit dem Anspruch, es zu bewahren, zu pflegen und, ganz wortwörtlich, natürlich – auszubauen.

Denn eines ist seit dem Gründungstreffen des „Beamten-Wohnungsvereins“ vor hundert Jahren gleich geblieben: „Menschen wohnen, brauchen eine Behausung.“ Und auch das Motto, unter dem die versammelten Beamten damals antraten, ist in Zukunft aktuell: „Einigkeit macht stark!“ Vor diesem Hintergrund möchte man der BWB auf ihrem weiteren Weg einen Gedanken Friedrich Schillers mitgeben. Dieser hatte über die Würde des Menschen und ihre Voraussetzungen einst gemeint:

„Zu essen gibt ihm, zu wohnen.
Habt ihr die Blöße bedeckt,
gibt sich die Würde von selbst.“



**Interview
mit Stephan Grey**
Sprecher
des Vorstandes der
BWB Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eG,
Düsseldorf

Vor 100 Jahren wurde in Düsseldorf der „Beamten-Wohnungsverein“ gegründet, aus dem dann 1913 die „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“ hervorging. Welche Bedeutung hat dieses Jubiläum Ihrer Meinung nach heute?

Stephan Grey:

In einer Zeit, in der sich die Welt immer schneller dreht, gibt uns das Jubiläum die Möglichkeit, einmal innezuhalten und sich zu erinnern, zu welchen Leistungen genossenschaftliches Handeln fähig ist und was unsere Vorgänger unter Teils äußerst schwierigen Bedingungen geschaffen haben und damit den Grundstein für die heutige BWB legten. Was ich damit sagen möchte, kann man in einem Satz kurz zusammenfassen: Die Zukunft liegt in der Geschichte. Nun sollen die Mittel der Vergangenheit nicht nur einfach kopiert werden, dafür hat sich die Welt nun doch zu sehr gewandelt. Die Mittel und Instrumente müssen an die heutigen Anforderungen, seien sie nun wohnungspolitischer, gesellschaftlicher oder rechtlicher Natur, angepaßt werden. Dabei sind wir aufgerufen, alles Erdenkliche zu tun, damit das Geschaffene erhalten, verbessert und erweitert wird.

Inwiefern ist es für ein Unternehmen überhaupt wichtig, sich seiner eigenen Geschichte zu erinnern?

Stephan Grey:

Die Rahmenbedingungen der jeweiligen Zeit und natürlich der Satzungsauftrag bestimmen die jeweiligen Aktionen und Handlungen. Im Sinne einer gesunden Fortentwicklung unseres Unternehmens sind strategische Überlegungen für die Zukunft anzustellen. Ich halte es dabei für sehr ratsam, wenn man den Blick nicht nur ausschließlich nach vorne richtet, sondern sich seiner Wurzeln, seines Ursprungs bewußt ist. Dies schärft den Blick für die vor uns liegenden Aufgaben und auf die eigene Bestimmung.

Die Firmenjubiläen der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft fielen

häufig mit allgemeinen Krisenzeiten zusammen, in denen es, man denke nur an die Jahre 1918 und 1948, wenig Anlaß zum Feiern gab.

Wie beurteilen Sie die Situation im Jubiläumsjahr 1998?

Stephan Grey:

Auch 1998 leben wir in einer Zeit des Umbruchs, jedoch sicherlich nicht vergleichbar mit den Jahren 1918 und 1948. Neben der Not und dem Elend und den Wunden, die ein Krieg hinterläßt, hatte man kein Dach über dem Kopf und wußte nicht, wie man seine Familie ernähren sollte. Heute geht es uns unvergleichlich besser. Gleichwohl stecken wir heute, wenn auch auf hohem Niveau, in einem Umwandlungsprozeß. Ich meine hiermit den Wandel einer Industrie- zu einer Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft, in der der Computer immer mehr Einzug hält. Es ist die Globalisierung, das Fallen von Grenzen im europäischen Binnenmarkt, die ungelösten wirtschaftspolitischen Probleme, man denke hier nur an die ungelösten Fragen in der Steuer- und Rentenpolitik und die zunehmende Ausgabenbelastung für die Haushalte. Unsere Gesellschaft wandelt sich jedoch auch von innen her. In virtuellen Welten fehlt der direkte Kontakt von Mensch zu Mensch. Die zunehmende Individualisierung geht einher mit einem immer stärkeren Wunsch nach Selbstverwirklichung, bei der letzten Endes das Wir-Gefühl das kürzere Ende zieht. Vereinsamungstendenzen sind die zwangsläufige Folge. Eine weitere Auswirkung des Strukturwandels ist die bedenklich hohe Zahl von Arbeitslosen, deren Rekordzahlen sich immer wieder überschlagen und die für eine Vielzahl von tragischen Schicksalen stehen. Nicht selten fehlt bei den Betroffenen jegliche Lebensperspektive. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, daß die Probleme immer wieder gelöst werden konnten und ich sehe eigentlich keinen Grund, warum dies nicht auch für die Zukunft gelten sollte und blicke daher zuversichtlich nach vorn. Die Pro-

bleme müssen jedoch zügig und beherrscht angegangen werden. Als Teil der Gesellschaft spüren wir selbstverständlich auch den zuvor beschriebenen Wandel mit all seinen Auswirkungen. Als eine Folge verstärkt sich die Nachfrage nach vornehmlich preiswerten Wohnungen. Auch erhöht sich die Anzahl derjenigen, die der Hilfe der Genossenschaft bedürfen, weil man beispielsweise als Arbeitsloser nicht mehr weiß, wie man seine Miete noch bezahlen soll. Da die BWB eine Solidargemeinschaft ist, ist für uns Hilfe in solchen Situationen eine Selbstverständlichkeit. Insgesamt haben wir den Eindruck, daß sich unsere Mitglieder in ihren guten und preiswerten Genossenschaftswohnungen wohl fühlen und der 100-jährige Geburtstag der BWB eingedenk des bereits Erreichten Anlaß ist, ein wenig zu feiern.

Wie sehen Sie die seit dem letzten größeren Firmenjubiläum im Jahre 1973 erfolgte Entwicklung? Damals stand der genossenschaftliche Wohnungsbau bekanntlich vor einer tiefen Krise und einschneidenden Strukturveränderungen.

Stephan Grey:

Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat sich kontinuierlich weiter entwickelt. Der Wohnungsbestand der BWB hat sich in dieser Zeit von 1.959 Wohnungen am 31.12.1973 auf 2.888 Wohnungen zum 31.12.97 erhöht, also um rd. 1/3. Gleichzeitig wurde in den 70-er Jahren der Grundstein für den heutigen Zustand unserer Wohnungen und Häuser gelegt, es wurde eine Vielzahl von Wohnungen modernisiert und saniert. Wenn Sie mich bei diesen Zahlen danach fragen, wie ich die Entwicklung der letzten 25 Jahre sehe, so ist in dieser Zeit eine beachtliche Bauleistung erbracht worden. Denn für rd. 1.000 Mitglieder konnte ein neues Heim geschaffen werden. Diese Leistung war jedoch nur mit der Unterstützung des Bundes, des Landes und der Landeshauptstadt Düsseldorf durch die Hergabe zunächst zinsloser Wohnungsbaudarlehen möglich. Diese öffentliche Wohnungsbauförderung

steht seit einiger Zeit auf dem Prüfstein. Um eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen zu können, durfte und darf das Haushaltseinkommen gesetzlich festgelegte Grenzen nicht überschreiten. Es stiegen die Grundstücks- und Baukosten, die zu immer höheren Mieten führten. Die notwendige Erhöhung der Einkommensgrenzen blieb jedoch hinter den steigenden Mieten zurück. Es stellt sich immer mehr die Frage, wie eine wohnberechtigte Familie bei zu niedrigen Einkommensgrenzen noch die Miete aufbringen soll. Gleichzeitig stieg bis heute der Anteil derjenigen, die zwar einerseits nicht zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt sind, andererseits aber aufgrund ihres Einkommens auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Die letzten 25 Jahre brachten aber auch die Fehlbelegerabgabe die derjenige entrichten muß, der nach dem Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung aufgrund von Einkommenszuwächsen die zulässigen Einkommensgrenzen überschreitet. Teilweise ziehen unsere Mitglieder aus ihren Sozialwohnungen aus, da diese mit der Abgabe nicht selten eine höhere Miete zahlen müssen, als der Nachbar in einer freifinanzierten Wohnung. Ein unhaltbarer Zustand.

Angesichts immer knapper werdender Grundstücke, dem zunehmenden Rückzug des Bundes aus der Wohnungsbauförderung und einer nach wie vor starren Kostenmiete, die mit einer echten Kostenmiete nichts gemein hat, sehen wir uns vor die Aufgabe gestellt, Lösungen zu finden. Vielleicht liegt ein Weg darin, daß wir den Vorsorge- und Selbsthilfegedanken bei der Finanzierung von Wohnungsneubauten, beispielsweise durch die Gewährung von Darlehen durch Mitglieder, stärker betonen müssen. Was den öffentlich geförderten Wohnungsbau angeht, liegt ein vielversprechender Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts zwischenzeitlich vor. Es

bleibt angesichts der bevorstehenden Bundestagswahl abzuwarten, welche Endfassung dieses Gesetz nun erhält. Nicht unerwähnt bleiben darf der Fortfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Dieses Gesetz schränkte die Genossenschaften in ihren Handlungen und Entscheidungen ein. Von diesen Fesseln sind wir befreit, haben jedoch den positiven Kern des Gesetzes, den gemeinnützigen Zweck, bewahrt und in unserer Satzung verankert.

Ist nicht heute, in einer Zeit der unterschiedlichsten Gruppen und Einzelinteressen, der Genossenschaftsgedanke veraltet und außer Kurs geraten?

Stephan Grey:

Es wäre falsch, diese Frage eindeutig mit ja oder nein zu beantworten, da wir feststellen müssen, daß man allein schon mit den Begrifflichkeiten nicht mehr viel anfangen kann und sie sogar teilweise ablehnt. Dies trifft beispielsweise auf die Ausdrücke „Genossenschaft“ und „sozial“ zu. Der Großteil der Mitglieder, die wir aufnehmen, tritt an uns mit dem Wunsch heran, möglichst kurzfristig eine Wohnung anmieten zu können. Da die Nachfrage immer noch größer ist, als das Angebot an gekündigten bzw. neu errichteten Wohnungen, dauert dies meist doch recht lang. So erfährt jedes neue Mitglied zwangsläufig, was unter Vorsorge zu verstehen ist.

Insgesamt glaube ich nicht, daß der Genossenschaftsgedanke als solches außer Kurs geraten ist. Es ist sicherlich erforderlich, ihn neu zu formulieren bzw. seine positiven Facetten deutlich zu zeigen und ihn weiter zu entwickeln, sei es durch besondere Angebote für unsere älteren und jüngeren Mitglieder, wohnbegleitende Dienstleistungen u.a.. An den grundsätzlichen Prinzipien der Selbsthilfe, der Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung wird sich jedoch nichts ändern.

Wie sieht in kurzen Zügen eine Standortbestimmung für die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft aus?

Stephan Grey:

Vorrangiges Ziel der Genossenschaft ist und bleibt die Förderung der Mitgliederinteressen. Dies entspricht dem Urgedanken einer Genossenschaft. Wir sind jedoch auch ein Spiegel der Gesellschaft und Teil des kommunalen Geschehens. Nicht zuletzt haben wir an vielen Stellen das Stadtbild mit geprägt. Wir wollen auch weiterhin mit der Stadt zusammenarbeiten, soweit die Verwirklichung von Bauvorhaben nicht im Gegensatz zu den Interessen der Genossenschaft steht. Dabei müssen selbstverständlich sehr sorgsam Chancen und Risiken abgewägt werden. Wir werden uns für die Zukunft auch verstärkt darauf einstellen müssen, daß wir mit immer vielfältigeren Wünschen konfrontiert werden. Nicht die nackte Wohnraumversorgung steht im Vordergrund, vielmehr wird sich das Wohnen und die Bedürfnislage weiter differenzieren. Der Wohnungsneubau wird sich aus den bereits erwähnten Problemen eher etwas verlangsamen, währenddessen die Bestandserhaltung und die Modernisierung unserer Wohnungen und Gebäude nach wie vor ein besonderer Aufgabenschwerpunkt sein wird. Ein weiterer wichtiger Faktor ist unsere Mietpreispolitik. Wir orientieren uns nicht nach der möglicherweise am Markt erzielbaren Miete, sondern es wird nur eine Miete erhoben, die neben der Kostendeckung die Fortführung der Geschäfte und eine gesunde Weiterentwicklung der BWB sicherstellt.

Sehr große Bedeutung hat auch die Betreuung und der Service für unsere Mitglieder. Wir verstehen uns als Service-Genossenschaft, die sich aller Mitgliederbelange möglichst umfassend, menschlich und unbürokratisch annimmt. All diese Elemente haben wir soeben in ein Unternehmensleitbild gegossen und auch festgelegt, wie die Mitarbeiter als Team der BWB



diese Ziele umsetzen wollen. Ferner arbeiten wir derzeit an einer Verbesserung des Unternehmensauftrittes und des äußeren Erscheinungsbildes. Mit dem Umbau und der Modernisierung der Geschäftsstelle, der Umstrukturierung und Straffung der Geschäftsabläufe und den zuvor beschriebenen Maßnahmen, die wir zum Konzept „BWB 2000“ zusammengefaßt haben, denken wir, für die nahe Zukunft gerüstet zu sein.

Die BWB als gemeinnützig orientiertes Wohnungsunternehmen ist eng mit dem kommunalen Geschehen in der Stadt Düsseldorf verbunden. Wie sehen Sie hier die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt?

Stephan Grey:

Die BWB wird weiter Partner der Kommune sein und wird sich an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für die Düsseldorfer Bürger beteiligen, wobei die knappe Grundstückssituation in unserer Stadt ein großes Problem ist. Hier wäre die

Ausweisung zusätzlichen städtischen Grund und Bodens als Fläche für die Bebauung mit Miethäusern von Nöten, auch wenn das Pestel-Institut Hamburg gerade in einer Untersuchung festgestellt hat, daß es aus wirtschaftspolitischen Gründen eher ratsam wäre, mehr Flächen für die Bebauung mit Eigentumswohnungen und Eigenheimen auszuweisen.

Welchen Ansprüchen muß heute eine im genossenschaftlichen Wohnungsbau erstellte Wohnung genügen?

Stephan Grey:

Die BWB bietet Sicherheit durch Verzicht auf ihr Kündigungsrecht und ermöglicht somit jedem Mitglied so lange in der Wohnung zu verbleiben, wie es möchte. Dies bedeutet jedoch auch, daß die Wohnung den sich ändernden Lebensumständen anpassen lassen muß. An die Wohnung werden eben halt andere Anforderungen gestellt, ob diese von einer Familie mit Kindern genutzt wird oder letztere ausziehen. Mit zunehmendem Alter ändern sich nochmals die Anforderungen an eine Wohnung. Intelligente, multifunktionale Grundrisse und Ausstattungen sind gefordert. Bei aller Funktionalität werden wir jedoch keine Wohnmaschinen, wie sie in den 30-er Jahren diskutiert und in den 70-er Jahren auch realisiert wurden, bauen, denn schließlich sollen sich unsere Mitglieder in ihren Häusern wohl fühlen. Eine ansprechende Architektur, schön gestaltete Außenanlagen, möglichst mit Platz für unsere Kinder und, was heute wichtig ist, ein modernes Badezimmer helfen dabei. Genossenschaftlicher Wohnungsbau heißt aber auch, daß wir einen hohen Produktstandard schaffen und erhalten und dies durch solides Bauen, Anwendung innovativer Lösungen und natürlich durch Beachtung ökologischer Grundsätze sicherstellen wollen. So errichten wir beispielsweise grundsätzlich unsere Häuser im sogenannten Niedrigenergiehausstandard und helfen somit, die Belastung aus der zweiten Miete zu dämpfen.

Worin bestehen Ihrer Meinung nach die Zukunftsperspektiven des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ganz generell?

Stephan Grey:

Der genossenschaftliche Wohnungsbau und der Genossenschaftsgedanke selbst müssen stärker konturiert und publik gemacht werden. Wir müssen noch mehr die Öffentlichkeit suchen und diese über die Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnungsbaus informieren. Es ist wichtig, von den Vorteilen einer selbstbestimmten und selbstverwalteten Gemeinschaft und ihrer Leistungen zu reden. Dies ist um so notwendiger, als wir uns in Zeiten, in denen eine Wohnungsnot nicht mehr besteht und die Bevölkerung eher abnimmt, verstärkt dem Wettbewerb stellen müssen. Insgesamt bin ich davon überzeugt, daß der genossenschaftliche Wohnungsbau seine Zukunft hat, die er aus seiner Tradition, seinem Leistungsvermögen und seinen vielen Vorteilen nährt. Auch der Staat hat zwischenzeitlich die Bedeutung der Genossenschaften durch die Förderung von Eigentumsgenossenschaften, also von am Individual-eigentum orientierten Genossenschaften, allgemein anerkannt. Wünschenswert wäre es, wenn die steuerliche

Förderung auch Genossenschaften unserer Couleur einbeziehen würde, die den geschaffenen Wohnraum nicht veräußert, sondern ihr Vermögen hält und ihn den folgenden Generationen übergibt.

Vor welchen Aufgaben sieht sich die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft in naher und weiterer Zukunft gestellt?

Stephan Grey:

Die Zeiten der akuten Wohnraumnot sind vorbei. Die Anzahl der Single-Haushalte verharrt auf hohem Niveau, unsere Gesellschaft wird immer älter, die Anzahl der Geburten ist rückläufig. Es wird zwar immer weiter Wohnungsneubau betrieben werden müssen, dies jedoch sicherlich auf einem weitaus niedrigeren Niveau als beispielsweise in der jüngeren Vergangenheit. Der sich ändernden Nachfragestruktur muß ein zielgerichtetes Angebot zur Seite gestellt werden. So beginnen wir beispielsweise im Jubiläumsjahr mit den Bauarbeiten für ein besonderes Projekt, dem Wohnhof Stockum, dessen Angebot sich an den steigenden Anteil älterer Menschen in unserer Genossenschaft richtet. Neben der Sicherstellung der Betreuung und einer eventuell notwendig werdenden

*Der Wohnhof Stockum,
hier in einer
Planungsansicht.*



Pflege in den eigenen vier Wänden steht das selbstbestimmte aktive Wohnen im Alter im Vordergrund. Die Bewohner haben die Möglichkeit, an kulturellen, geselligen, sportlichen und sonstigen Veranstaltungen teilzunehmen. Ein Nachbarschafts-Cafe und weitere Einrichtungen unterstützen und fördern den Kontakt zwischen den Bewohnern und der Nachbarschaft.

Wir müssen uns auch intensiv unserer Kinder und Jugendlichen annehmen. Kinderspielplätze oder Kindertagesstätten zu bauen, reicht heute vielfach nicht mehr, wenn wir die Mitglieder von Morgen gewinnen wollen. Ferner wird es zukünftig viel stärker darauf ankommen, den Aspekt einer Service-Genossenschaft herauszustellen. Dabei versteht sich die Verwaltung der Genossenschaft mit ihren Abteilungen und Stabstellen als ein Gesamtteam. Denn nur gemeinschaftlich sind die heutigen und die vor uns liegenden Aufgaben zu meistern. Dies umfaßt auch den Bereich weiterer Dienstleistungen, die in der Zukunft stärkere Bedeutung erlangen werden. Zu nennen sind beispielsweise die Vermittlung von Hilfsdiensten wie Besorgungs-, Betreuungs-, Pflege- und

Überwachungsdienste, die Organisation von gemeinsamen Veranstaltungen und ähnliches.

Die großen Leistungen der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft in der Vergangenheit waren nur möglich durch ein besonders enges Verhältnis zu ihren Mitgliedern. Welche Bedeutung hat das einzelne Mitglied für das Unternehmen heute?

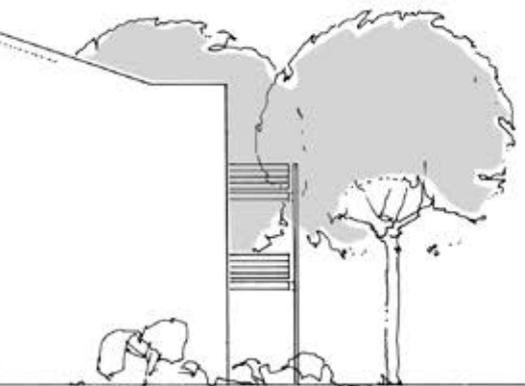
Stephan Grey:

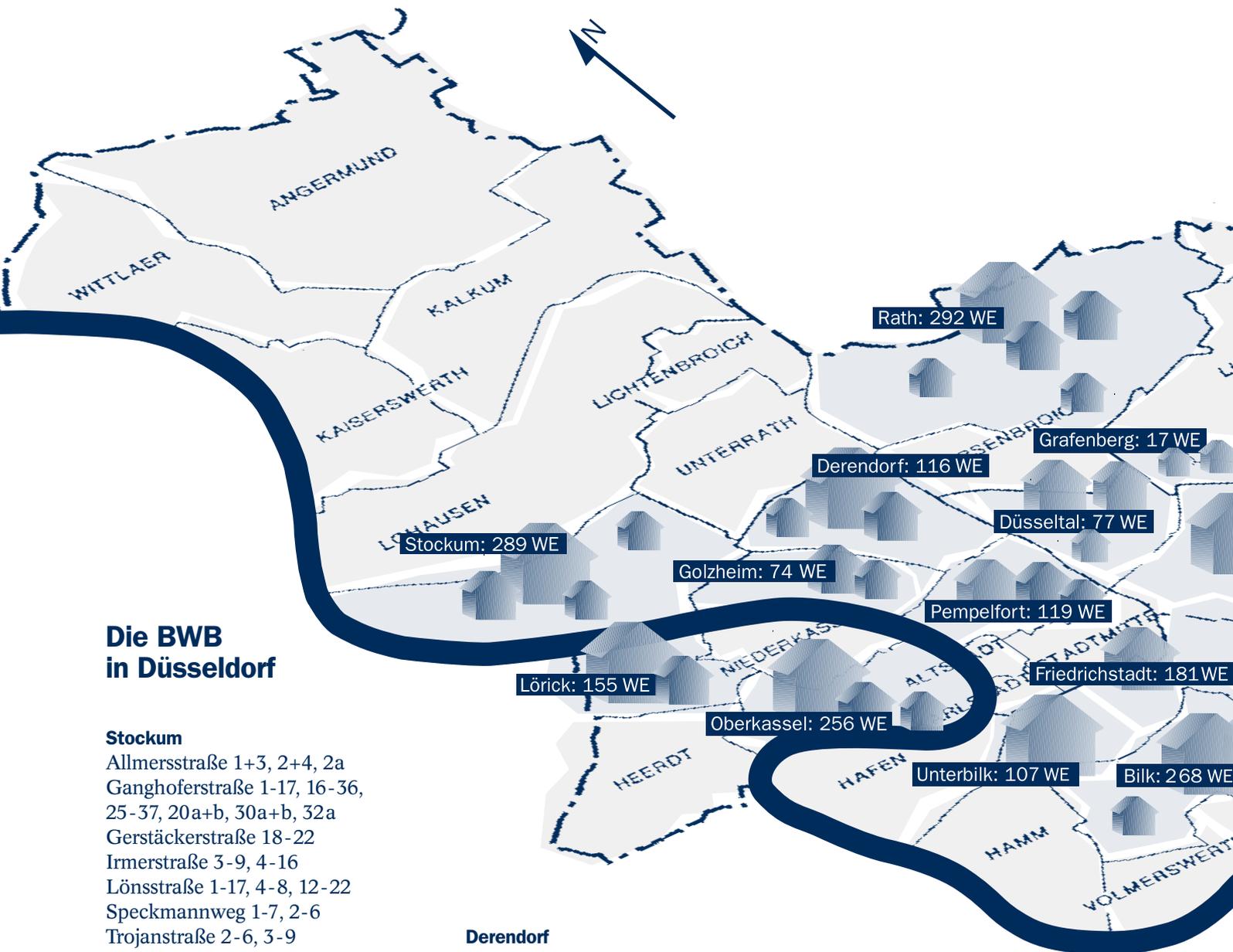
Das Mitglied steht im Zentrum unserer Bemühungen. Seine Interessen stehen im Vordergrund, wobei sich die Wünsche und Ambitionen des Einzelnen dem Gemeinschaftszweck und -ziel unterordnen müssen. Dem Prinzip der solidarischen Selbsthilfe folgen die der Selbstverantwortung und der Selbstverwaltung. In ihnen kommt die besondere Eigentümerstellung der Mitglieder zum Ausdruck. So vertreten die Mitglieder in der Vertreterversammlung, also dem Parlament der Genossenschaft, ihre Interessen und bestimmen beispielsweise über Satzungsänderungen, beschließen den Jahresabschluß, entscheiden über die Verwendung des Bilanzgewinnes und bestellen den Aufsichtsrat. Dieser wiederum bestellt den Vorstand, der das notwendige Personal für den Geschäftsbetrieb einstellt. Begleitet und unterstützt wird er hierbei durch die in jedem Haus gewählten Hausvertrauensleute, die ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den Hausgemeinschaften und dem Vorstand sind. In unserer Genossenschaft leben elementare Prinzipien der Demokratie aber auch der Selbstbestimmung. Es gibt keine Gesellschaftsform, die es einem Beteiligten ermöglicht, in so hohem Maße Einfluß auf die Geschichte zu nehmen und seinen Willen zum Ausdruck zu bringen.

Gibt es für Sie, als Sprecher des Vorstandes, im Hinblick auf die nächsten 100 Jahre des Unternehmens so etwas wie einen Wunschtraum oder sogar eine Vision?

Stephan Grey:

Der Genossenschaftsgeist, von dem in diesen Tagen des 100-jährigen Jubiläums der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft sehr häufig gesprochen wird, hat sich etwas verloren, ist nicht mehr „in“. Dies drückt sich auch in einem zunehmenden Anspruchsdenken aus. Der Genossenschaftsgeist muß wieder belebt werden und in den Köpfen aller erstarken. Vielleicht gibt unser Jubiläumsband mit dem Titel „Niemand is aleen op de Welt“ Denkansätze. Er zeigt in unterhaltsamer und interessanter Weise die Abhängigkeiten zwischen den gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen bzw. kommunalpolitischen Bedingungen und der Genossenschaft auf, belegt aber zugleich, zu welchen eindrucksvollen Leistungen Einigkeit und Gemeinschaftssinn führen können. Die BWB wird das Ihrige dazu beizutragen haben, diesen Geist neu zu beleben und neue Wege aufzuzeigen und zu beschreiten.





Die BWB in Düsseldorf

Stockum

Allmersstraße 1+3, 2+4, 2a
 Ganghoferstraße 1-17, 16-36,
 25-37, 20a+b, 30a+b, 32a
 Gerstäckerstraße 18-22
 Irmerstraße 3-9, 4-16
 Lönsstraße 1-17, 4-8, 12-22
 Speckmannweg 1-7, 2-6
 Trojanstraße 2-6, 3-9

Lörick

Jüchener Weg 8
 Niederdonker Straße 20+22
 Wevelinghover Straße 12
 Wickrather Straße 10-26, 46-52

Oberkassel

Arnulfstraße 8-18
 Brend'amourstraße 10-20
 Hansaallee 168-176
 Leostraße 29
 Markgrafenstraße 11-19
 Oberkasseler Straße 29-33, 41-59
 Quirinstraße 20+22

Golzheim

Am Binnenwasser 7-11, 10+12
 Xantener Straße 1-11

Derendorf

Lützowstraße 24+26
 Rolandstraße 15-21
 Schwerinstraße 43+45, 54-58, 94+96
 Zietenstraße 30

Rath

Derfflingerstraße 1-5, 15-37
 Fritz-von-Wille-Straße 3-17, 4-24
 St.-Franziskus-Straße 151-155

Pempelfort

Düsselthaler Straße 28+30
 Franklinstraße 18+20
 Kaiserstraße 46
 Sternstraße 29-33

Düsseltal

Harleßstraße 7-11
 Windscheidstraße 25-31

Grafenberg

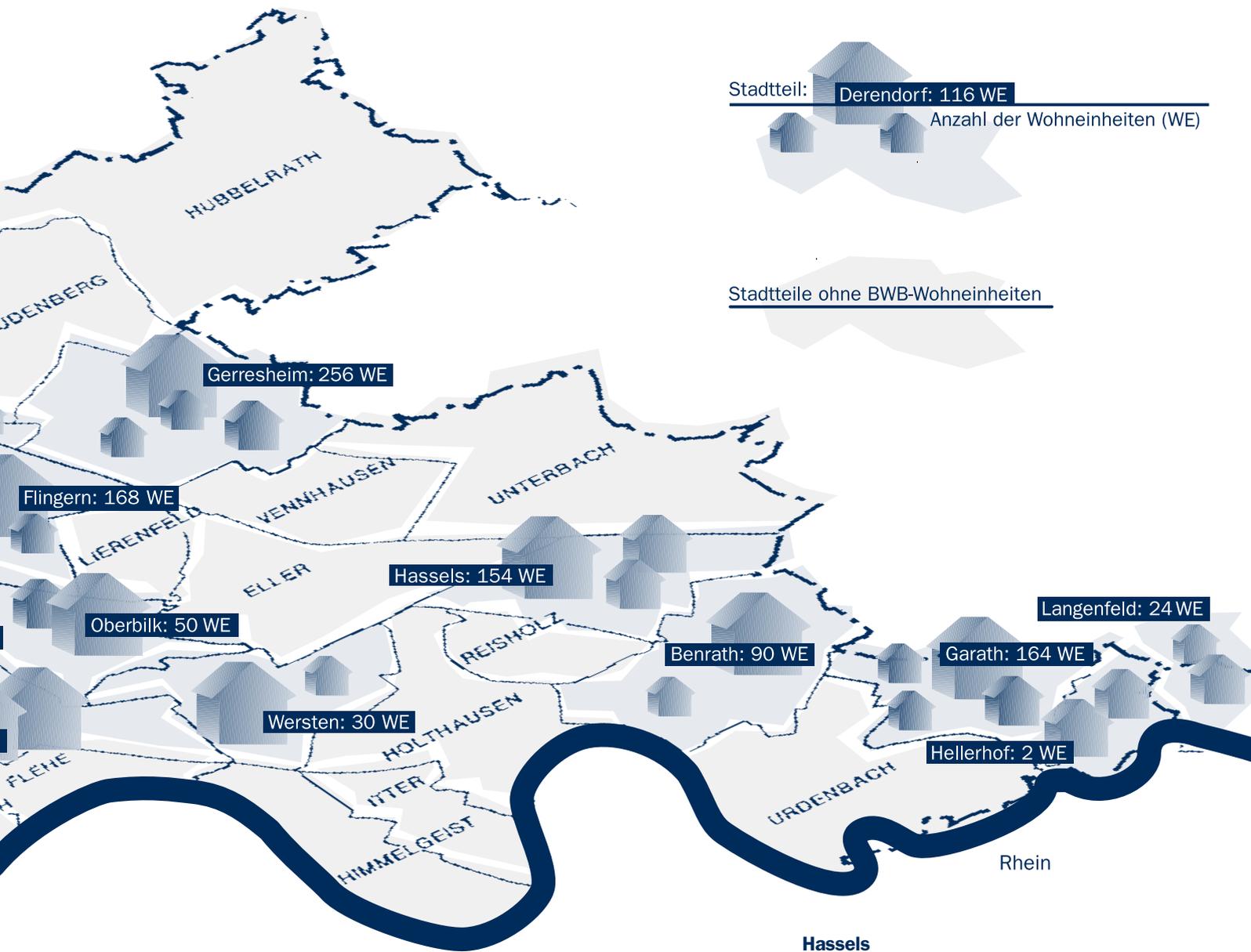
Irmgardstraße 3+5
 Margaretenstraße 12-16

Unterbilk

Dormagener Straße 15-19, 23+25
 Erftstraße 29+31
 Kronprinzenstraße 100
 Siegstraße 3
 Wissmannstraße 8-14
 Wupperstraße 28+30

Friedrichstadt

Bunsenstraße 16+18
 Gustav-Poensgen-Straße 17-25
 Luisenstraße 52-62
 Weberstraße 12+14



Legende:

Stadtteil: **Derendorf: 116 WE**
Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Stadtteile ohne BWB-Wohneinheiten

Bilk
Aachener Straße 87+89
Himmelgeister Straße 145+147
Kopernikusstraße 10-18, 79-83
Merowingerstraße 98-110,
112a-116a, 140

Flingern
An der Icklack 11
Degerstraße 73-77
Dorotheenstraße 66
Engerstraße 8+10
Flurstraße 4+6, 69+71
Lichtstraße 3-9

Gerresheim
Am Holzkamp 2, 6-16
Breitscheider Straße 6-20
Dernbuschweg 2+2a, 5
Gräulinger Straße 51+53
Heinrich-Könn-Straße 135-145
Heyestraße 68-72, 69+71, 71a
Torfbruchstraße 99+101

Oberbilk
Erik-Nölting-Straße 4
Ludwig-Erhard-Allee 16+18

Wersten
Werstener Feld 21-29

Hassels
Bublitzer Straße 11+13
Rathenower Straße 11+13, 12-28, 29+31

Benrath
Corellistraße 48-52
Silcherstraße 19-25, 19a-23a, 22-28

Hellerhof
Hans-Christoph-Seebohm-
Straße 1+11

Garath
Emil-Barth-Straße 115-137
Güstrower Straße 4+4a, 6, 6a+b

Langenfeld
Eichenfeldstraße 16a

Die Organisation der Beamten-Wohnungs- Baugenossenschaft eG 1998



Die Vertreter der Beamten-Wohnungs- Baugenossenschaft eG 1998

Wahlbezirk I

Franz Bittmann, Ganghoferstr. 13
 Dorothea Joisten, Lönsstr. 11
 Ingo Jarosch, Ganghoferstr. 31
 Eberhard Firmenich, Ganghoferstr. 35
 Dieter Zöllner, Lönsstr. 16
 Manfred Karrie, Irmerstr. 8
 Werner Bauer, Speckmannweg 1
 Maria Kaufung, Ganghoferstr. 33
 Wilhelm Gantenberg,
 Ganghoferstr. 28
 Dr. Ludger Backhaus, Rolandstr. 21
 Heinz Jurack, Ganghoferstr. 9
 Karl Jarzombek, Ganghoferstr. 5
 Dagmar Vohralik, Lönsstr. 20
 Inge Gensicke, Teutonenstr. 8
 Hermann Drenk, Ganghoferstr. 1
 Hans-Jürgen Buckan, Ganghoferstr. 9

Wahlbezirk II

Renate Rothermund,
 Fritz-von-Wille-Str. 3
 Johannes Klasen,
 Fritz-von-Wille-Str. 11
 Karin Martial, Fritz-von-Wille-Str. 5
 Ingeborg Valk, Fritz-von-Wille-Str. 20
 Ursula Hornig, Fritz-von-Wille-Str. 7
 Klaus-Wolfram Zeugner,
 Fritz-von-Wille-Str. 3
 Ingrid Engel, Breitscheider Str. 10
 Gisela Burbach, Degerstr. 75
 Ludwig Zierer, Fritz-von-Wille-Str. 7
 Alfons Olbermann,
 Fritz-von-Wille-Str. 13
 Hans-Albert Gotzes, Gräulinger Str. 51
 Wolfgang Kaiser, Gräulinger Str. 51
 Kurt Alms, Fritz-von-Wille-Str. 13
 Annemarie Jörres, Breitscheider Str.
 20 Marlies Pesch, Engerstr. 10

Der Gründungsausschuß des Beamten- Wohnungsvereins 1898

Wahlbezirk III

Gerard Just, Gustav-Poensgen-Str. 19
Elisabeth Conrad, Merowingerstr. 98
Ruth Jüschke, Kopernikusstr. 18
Günter Michalczak,
Merowingerstr. 106
Karl-Heinz Geile, Merowingerstr. 108
Hans-Dieter Königs,
Merowingerstr. 106
Hans Spanke, Kopernikusstr. 81
Ursula Schulz, Am Böhnerfeld 15,
41516 Wevelinghoven
Klaus Malbeck, Kopernikusstr. 12
Günter Bayer, Merowingerstr. 104
Oliver Hartmann, Merowingerstr. 68
Karl-Heinz Kösterke, Aachener Str. 87
Sigrid Burchartz,
Himmelgeister Str. 145

Wahlbezirk IV

Heinz Becker, Emil-Barth-Str. 125
Rainer Am Brunnen, Silcherstr. 25
Gisela Kreuter, Silcherstr. 21
Angelika Hindenburg,
Emil-Barth-Str. 135
Claus Kunkel, Silcherstr. 23
Klaus Fuchs, Emil-Barth-Str. 133
Herbert Blaha, Silcherstr. 23
Bernhard Kirschner, Silcherstr. 25
Arnold Dretzke, Emil-Barth-Str. 127
Helmut Nattermann,
Emil-Barth-Str. 131

Wahlbezirk V

Ewald Wöbkenberg,
Oberkasseler Str. 31
Lieselotte Dohmen, Markgrafenstr. 13
Dr. Hans-E. Zeugner, Leostr. 29
Susanne Schwenzer,
Niederdonker Str. 22
Andreas Hahn, Römerstr. 6a
41366 Schwalmthal
Wilhelm Erbar, Arnulfstr. 16
Hans-H. Kalberlah, Arnulfstr. 8
Paul Klinge, Wevelinghover Str. 12
Marianne Skorna,
Niederdonker Str. 20

Wahlbezirk VI

Dr. Barbara Leigh, Luegallee 18
Monika Steingass, Arnulfstr. 16
Dr. Heinz Bäumer, Haus-Endt-Str. 167
Sylvia Kretzer, Grasfreed 35,
41065 Mönchengladbach
Vera Föllner, Dominikanerstr. 26
Helga Holland,
An der Schanz 1, 50735 Köln
Jutta Schmidt, Witzelstr 30
Egbert Löwe, Brend'amourstr. 25
Ewald Buch, Uerdinger Str. 19
Peter-J. Petersen, Ganghoferstr. 12
Joachim Schirmer, Goethestr. 71
Wolfgang Imfeld, Klever Str. 37
Hans-Wilhelm Fahle, Suitbertusstr. 39
Gert Klöpffer, Gräulinger Str. 28
Christa Dörr, Langerstr. 14
Werner Mecking, Oberkasseler Str. 97
Rosemarie Möller, Kapellstr. 19
Ulrich Schier,
Kaiserswerther Markt 47
Irmgard Helm, Brend'amourstr. 23
Erika Macha, Poststr. 9
Annely Well, Binterimstr. 31
Dr. Ulrich Köhler, Lessingstr. 17a,
57627 Hachenburg
Bärbel Kuhn, Wielandstr. 23
Gunter Bühle, Bilker Allee 43
Klaus-Dieter Auer, Königsallee 62
Helga Storbeck, Torfbruchstr. 3
Gabriele Pokolm, Ahnfeldstr. 35
Erich Boritzki, Lanker Str. 12
Rosemarie Röwekamp, Hymgasse 4
Wilma Nitschke, Graf-Adolf-Str. 88
Gerda Michaelis,
Johannes-Weyer-Str. 10
Helmut Reimer, Amsterdamer Str. 52
Rosemarie Menke, Faunastr. 55
Hermine Manin, Birkenstr. 95
Dagmar Rieks, Ulenbergstr. 107
Achim Brosch, Aachener Str. 198

Landessekretär Debusmann,
Verwaltungssekretär Bach,
techn. Eisenbahnbetriebssekretär
Bade,
Gerichtssekretär Becker,
Sozietätstechniker Custodis,
Rendant Entner,
Provinzial-Verwaltungsassistent
Baron v. Falken-Plachecki,
Regierungssekretär Jacobi,
Versicherungsbeamter Kessler,
Lehrer Morjan,
Oberpostdirektions-Büroassistent
Plöttner,
Generalkommissionssekretär
Schmids.

Der Aufsichtsrat der Beamten-Wohnungs- Baugenossenschaft eG 1998

Paul Sauer
(Vorsitzender)
Joachim Hoffmüller
(stellv. Vorsitzender)
Gerd Götting
(1. Schriftführer)
Hermann Brandenburg
(2. Schriftführer)
Wolfgang Bauer
Klaus Heinen
Bernd Helmer
Karl-Heinrich Jülicher
Harald Kuckhoff
Friedemann Lummert
Klaus Mainz
Irmgard Schlüter

Der Vorstand der Beamten-Wohnungs- Baugenossenschaft eG 1998

Stephan Grey
Helmut Dippold

Altersstruktur per 31.12.1997

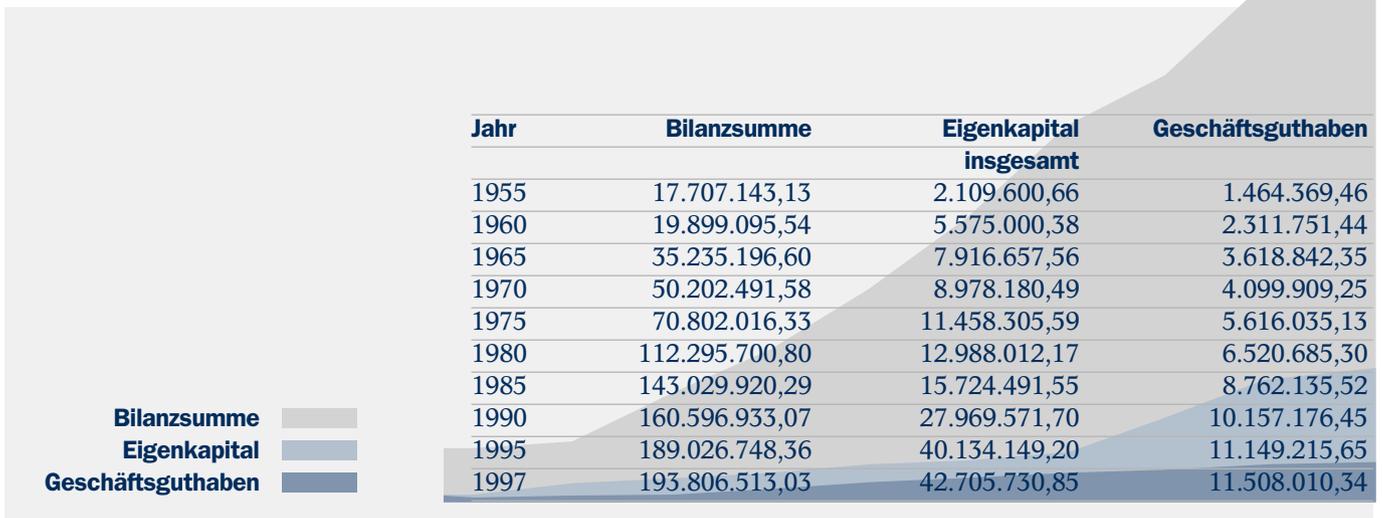
Alter	Mitglieder	Anteile	Kapital DM
Gewerbe	6	246	71.700,00
1-10	53	438	121.281,60
11-20	114	805	234.700,80
21-30	531	3.786	1.126.950,00
31-40	1.016	7.263	2.159.023,95
41-50	790	5.690	1.696.318,39
51-60	849	6.418	1.910.772,00
61-70	762	5.753	1.709.417,60
71-80	577	4.579	1.364.954,00
81-90	305	2.464	729.110,00
91-100	30	235	70.282,00
über 100	1	7	2.100,00
Summe	5.034	37.684	11.196.610,34

Durchschnittsalter: 51 Jahre
 Durchschnittsanteile: 7 Anteile pro Mitglied
 Durchschnittskapital: DM 2.224,20 pro Mitglied

Mitglieder und Genossenschaftsanteile

Jahr	Mitglieder	Anteile	Pflichtanteile (DM)
1950	1.888	3.991	600,- seit 1950
1955	2.162	4.969	
1960	2.463	7.704	
1965	2.699	12.209	900,- seit 1964
1970	2.819	13.382	1.200,- seit 1970
1975	3.098	19.065	1.500,- seit 1975
1980	3.377	21.902	2.100,- seit 1983
1985	3.801	29.711	
1990	4.334	33.034	
1995	4.835	36.168	
1997	5.176	38.763	

Verhältnis der Bilanzsumme zum Eigenkapital (in DM)



Wohnungsbestand

Jahr	Wohnungen	Häuser	durchschnittl. Herstellungskosten einer Wohnung (DM)
Vor dem 1. Weltkrieg	283	54	
1939	1.052	194	
1950	1.051	194	11.000,00
1955	1.321	209	17.500,00
1957	1.356	209	
1958	1.405	214	
1960	1.493	226	20.000,00
1965	1.627	252	62.126,38
1970	1.839	280	34.320,27
1971	1.915	288	
1972	1.914	288	
1973	1.959	291	
1975	2.098	301	121.298,70
1977	2.252	311	
1979	2.337	319	
1980	2.425	344	117.792,07
1982	2.532	332	
1985	2.632	347	189.931,40
1990	2.767	359	184.434,55
1991	2.825	365	
1992	2.828	365	
1993	2.715	359	
1994	2.829	375	
1995	2.839	375	266.355,14
1996	2.840	375	
1997	2.888	380	248.285,05

Bilanz der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG zum 31.12.1997

Aktiva

	DM	Geschäftsjahr DM	Vorjahr DM
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		46.964,00	48.235,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.687.916,72		167.486.059,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.928.802,00		1.932.724,00
Grundstücke ohne Bauten	450.931,87		450.931,87
Technische Anlagen und Maschinen	7.468,00		6.975,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	383.042,00		180.427,00
Anlagen im Bau	0,00		8.519.577,89
Bauvorbereitungskosten	285.409,62	180.743.570,21	129.367,11
Finanzanlagen			
Beteiligungen	105.000,00		105.000,00
Andere Finanzanlagen	6.050,00	111.050,00	6.050,00
Anlagevermögen insgesamt		180.901.584,21	178.865.346,88
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	336.319,06		336.319,06
Unfertige Leistungen	7.011.650,74		7.044.598,56
Andere Vorräte	4.920,16	7.352.889,96	5.996,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	173.641,43		106.194,80
Sonstige Vermögensgegenstände	191.770,33	365.411,76	467.578,97
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	3.611.456,15		4.046.316,79
Bausparguthaben	1.301.484,87	4.912.941,02	1.284.921,21
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	243.571,00		313.790,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	30.066,48	273.637,48	22.381,26
Bilanzsumme		193.806.464,43	192.493.443,63

Passiva

	DM	Geschäftsjahr DM	Vorjahr DM
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	307.800,00		308.400,00
der verbleibenden Mitglieder	11.196.610,34		10.899.437,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.600,00	11.508.010,34	12.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsguthaben: DM 108.589,66			(100.062,53)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.383.209,00		3.162.485,00
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr			
eingestellt: DM 220.724,00			(91.326,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.660.401,62		9.660.401,62
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr			
eingestellt: DM 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	18.154.114,09	31.197.724,71	16.474.123,74
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr			
eingestellt: DM 1.679.990,35			(520.212,53)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	2.207.234,19		913.256,27
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.900.714,35	306.519,84	611.538,53
Eigenkapital insgesamt:		43.012.254,89	40.819.165,57
Rückstellungen			
Pensionsverpflichtungen	1.716.937,00		1.702.420,00
Steuerrückstellungen	107.585,59		25.360,00
Sonstige Rückstellungen	238.000,00	2.062.522,59	233.720,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.371.179,05		114.797.973,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.876.829,03		24.293.609,93
Erhaltene Anzahlungen	7.409.599,76		7.548.799,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	229.280,32		158.703,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.641.029,78		2.556.730,01
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.420,87		11.822,72
Sonstige Verbindlichkeiten	25.014,44	148.564.353,25	171.855,59
davon aus Steuern: DM 513,15			(83.587,04)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: DM 769,94			(61.901,61)
Rechnungsabgrenzungsposten		167.333,70	173.284,51
Bilanzsumme		193.806.464,43	192.493.443,63

Liebe Nachbarn von der Linken Seite!
Düsseldorf, im Juli 1985

Das mit der Linken Seite ist nicht politisch gemeint. Aber ich meine die, die, wenn man in das Haus reinkommt, links wohnen. Das sind, von unten angefangen, Oystersek, Krämbing, Bork und Knoche (natürlich auch die Frau Schaumburg).

Aber weil der Doktor Knoche diesen Brief geschrieben hat, wird er sich damit selber wohl nicht meinen.

Und doch: Heute will ich Euch erzählen, was für ein prächtiger Kerl er ist. Paßt auf:

Es geht um den Speicher auf der linken Seite. Aha, nun wißt Ihr, was das mit der linken Seite bedeuten soll. Da hat der Doktor Knoche vor Jahren mal die Wäschedrähte den Nachbarn gestiftet und sie auch eigenhändig aufgezogen und gespannt. Was meint Ihr, was das für eine Arbeit war!

Aber, man muß ja etwas tun für die Menschheit, auch wenn es was kostet.

Eines Tages kommt er auf den Speicher, und da waren die Drähte vorne an der Tür heruntergetreten und abgerissen. Waren da doch Menschen von der „Rechten Seite“, also von dem anderen Speicher, dort heraufgeklettert und auf den teuren und dort angebrachten Wäschedraht gesprungen. Natürlich war das keiner gewesen.

Da hatte ich den Dreck. Und der lag da noch bis jetzt. Keiner von meinen anderen Geschlechtsgenossen und Haushaltsvorständen ist zu mir gekommen und hat gefragt, ob wir das doch in Ordnung bringen sollten und die so unordentlich da hängenden Restdrähte für unsere Frauen, die ja die Wäsche auch von uns Männern da aufhängen, wieder neu aufhängen. Aber das wäre ja Arbeit gewesen!

Da habe ich die Wut gekriegt und bin dann, als drei Parteien von der Linken Seite nicht da waren, auf den Speicher rauf bei 30 Grad im Schatten und habe das Zeug in Ordnung gebracht. Was kaputt war, habe ich fortgetan, neue Drähte aufgezogen und auch noch ein paar Haken angeschraubt, falls jemand mal Kleider auslüften will. Ja, das habe ich alles gemacht. Und die Schweißstropfen liefen mir die Stirn runter. Ja, so weit, so gut. Aber: Skihütte oder Wohnhaus?

Aber es gibt nichts umsonst im Leben. Auch das nicht. Doch ein alter Doktor der Medizin, der neulich noch mit großem Tamtam in der Universität Münster nach 50 Jahren seinen Titel vergoldet und neu „aufgebürstet“ bekommen hat, kann nicht umsonst handwerkliche Arbeit machen, und dann noch für andere Leute. Die müssen auch was für die Allgemeinheit tun.

Nein, Ihr braucht keine Angst haben, daß das was kostet. Im Gegenteil: Ihr könnt jetzt sparen.

Stellt Euch vor, da kommt man – die Mitbewohner oder auch Besuch – in das Haus hinein und hat es geschafft, an den unten links – ja, auch links – stehenden Straßenfahrzeugen wie Fahrrädern, Schlitten und Kinderwagen, glücklich und ohne dreckig geworden zu sein, vorbeizukommen. Man geht die Treppe hinauf. Was sieht man dann? Ausgezogene Schuhe, manche dreckig und stinkend, stehen da oft, und das stunden- und tagelang, vor der Tür im ersten Stock.

Man geht weiter und denkt: „So, das hast du geschafft.“ Weit gefehlt. Kommst du auf die zweite Etage, stehen da wieder ausgezogene Schuhe von Kindern und Erwachsenen.

Was ist das für ein Anblick! Sagt, ist denn dafür der Hausflur gedacht? Was man selbst nicht will, ist gut für andere Leute!

Und denkt doch nicht nur an Euch. Denkt doch auch an andere Leute. Ich meine, ich will keine Extrawurst gebraten haben, aber ein bißchen sollten wir doch auch daran denken, daß Leute zum Doktor heraufkommen, die sich untersuchen lassen oder eine Sorge loswerden wollen.

Abgesehen davon, das ich in einem Mehrfamilien-Haus groß geworden bin und von meiner Mutter Schläge gekriegt hätte, wenn ich meine Schuhe draußen vor der Wohnungstür, also im Treppenhaus hätte stehen lassen, das also auch nicht gewöhnt bin, habe ich mich schon oft geschämt vor meinem Besuch, daß er an so Sachen vorbeilaufen mußte, bis der oben angekommen war. Bei Knoches steht nichts – klar!

Also, was ich meine mit dem „nichts umsonst“. Tut mir den Gefallen und laßt nichts im Hausflur stehen, was nicht unbedingt kurzfristig sein muß. Von der Ordnung im Keller will ich ja nichts sagen. Aber im Treppenhaus – nein, das ist nicht schön für andere Mitbewohner. Das sind ja auch noch Menschen, oder...?

Was nun? Jetzt seid Ihr böse? Lieber nicht. Denkt einmal drüber nach und auch daran, daß Eure Kinder nur was Gutes sein, tun und lernen sollen. Aber das ist Eure Sache. Niemand ist alleine auf der Welt. Daß der Doktor für Euch da ist, wenn Ihr ihn braucht, wißt Ihr, aber denkt auch, wenn Ihr ihn nicht braucht, daran, daß er hier wohnt. Ich danke Euch.

Und dann: Auf gute Wäsche, die, wenn sie trocken ist, abgenommen werden sollte. Ihr habt jetzt noch mehr Platz als früher. Ist das was?

Dr. med. Bernhard Knoche
Fritz-von-Wille-Straße 17

Literaturverzeichnis

I.

Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eGmbH
Düsseldorf: Unveröffentlichte Quellen
und Materialien [Firmenarchiv].

Mitteilungen der Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eGmbH
Düsseldorf [seit 1929].

30 Jahre Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eGmbH
Düsseldorf 1898-1928
[Jubiläumsschrift].

75 Jahre Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eGmbH
Düsseldorf 1898-1973
[Jubiläumsschrift].

Bauwettbewerbe. Heft No. 64.
Juli 1931 [Siedlung an der
Amsterdamer Straße in Düsseldorf].

II.

Boelcke, Will A.: Der Schwarzmarkt
1945-1948. Braunschweig 1986.

Bonn '87. Chronik eines Jahres.
Bonn 1987.

Caspers, Markus: 70er – einmal
Zukunft und zurück. Utopie und
Alltag 1969-1977. Köln 1997.

Delphi 1998. BMBF-Studie zur
Zukunftsentwicklung.
Pressemitteilung. Bonn 1998.

Die Beatles und ich. 33 Autoren,
Künstler und Musiker über ihr
persönliches Verhältnis zu John, Paul,
George & Ringo. Hrsg. v. Günther
Butkus. Bielefeld 1995.

Engelbrecht, Ulli /Jürgen Boebers:
Licht aus – Spot an! Musik der 70er
Jahre. Essen 1995.

Fricke, Gerald, Frank Schäfer, Rüdiger
Wartusch: Die Goldenen Siebziger.
Ein notwendiges Wörterbuch.
Leipzig 1997.

Halder, Egon (Hrsg.): Im Zug der Zeit.
Ein Bilderbogen durch vier
Jahrzehnte. Stuttgart 1989.

Hattenhauer, Hans: Geschichte des
Beamtentums. Köln u.a. 1980.

Haushaltsträume. Ein Jahrhundert
Technisierung und Rationalisierung im
Haushalt. Königstein/Ts. 1990.

Heiss und Kalt. Die Jahre 1945-69.
Berlin 1986.

Hüttenberger, Peter: Düsseldorf.
Geschichte von den Anfängen bis ins
20. Jahrhundert.

Bd. 3: Die Industrie- und
Verwaltungsstadt (20. Jahrhundert).
Im Auftrag der Landeshauptstadt
Düsseldorf; hrsg. von Hugo
Weidenhaupt. 3 Bde. Düsseldorf 1989.

Landesentwicklungsbericht NRW.
Düsseldorf 1996.

Langerock, Ulrike: Die gemeinnüt-
zigen Wohnungsbaugenossenschaften
und ihr Einfluss auf die städtebauliche
Entwicklung der Stadt Düsseldorf.
Düsseldorf 1979 [Akad. Hausarbeit].

Maenz, Paul: Die 50er Jahre.
Formen eines Jahrzehnts. Köln 1984.

Marc, Franz:
Briefe, Schriften und Aufzeichnungen.
Leipzig/Weimar 1989.

Hans Paasche:
Reise in die Kaiserzeit. Ein deutsches
Kaleidoskop. Köln 1994

Spörhase, Rolf: Wohnungs-
Unternehmungen im Wandel der Zeit.
Hamburg 1946.

Stolze, Stephan: Nachkriegsjahre.
Erinnerungen 1945-1955.
Frankfurt am Main. 1984.

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG.
1889-1989. 100 Jahre genossenschaft-
licher Wohnungsbau. Kassel 1989
[Jubiläumsschrift].

Weber, Annemarie: Immer auf dem
Sofa. Das familiäre Glück vom
Biedermeier bis heute. Berlin 1982.

Werner, Bruno E.: Die Zwanziger
Jahre. Von Morgens bis Mitternachts.
München 1962.

Impressum

Herausgeber:

BWB Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eG
Kaiserstraße 46, 40479 Düsseldorf

Konzept & Redaktion:

Stephan Grey, BWB Düsseldorf
Matthias Pöttsch, Köln
Elmar Schnaare, Düsseldorf

Text:

Matthias Pöttsch, Köln
Dr. Bernhard Knoche, Düsseldorf

Gestaltung & Graphik:

Schnaare Kommunikation, Düsseldorf:
Elmar Schnaare, Sudabeh Bardohl,
Tobias Trost, Meike Teubner

Photos:

BWB, Düsseldorf, alle Abbildungen außer:
Stadt Düsseldorf, Seite 4; Ministerpräsident
des Landes NRW, Seite 5; Minister für Bauen
und Wohnen des Landes NRW, Seite 6;
GdW e.V., Seite 7; Verband rheinischer und
westfälischer Wohnungsunternehmen e.V.,
Seite 9; Verlag Burda, Seiten 10 - 11;
Familie Schnaare, Seite 20; Stadtarchiv
Düsseldorf, Seiten 14, 16, 18, 21, 23, 25, 30,
42, 45, 48, 49, 50, 60 - 61, 63 rechts, 70,
74 - 75, 80, 86, 96 - 97; NASA, Seiten 92 - 93.

Die Abbildung der Karte der Stadt Düsseldorf
auf den Seiten 126 - 127 wurde reproduziert
mit Genehmigung des Oberstadtdirektors
der Stadt Düsseldorf - Vermessungs- und
Katasteramt -, Kontrollnummer: 17 98.

Lithographie:

Repro Gerlach, Düsseldorf

Druck & Verarbeitung:

Druckhaus Köthen, Köthen

Hinweis:

**Durch Kriegseinwirkung sind überwiegend die
alten Dokumente der BWB zerstört
worden. Aus diesem Grunde fehlen vielfach
Angaben und Daten früherer Jahre.**

