



Düsseldorfer  
Wohnungsgenossenschaft eG

*Unsere Zukunft wächst  
aus starken Wurzeln.*

**1898 – 1998** Hundert Jahre  
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft

<b>5</b>	<b>Vorwort</b>	
<b>8</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>15</b>	<b>Die Genossenschaftsidee, Ursprünge und Elemente</b>	
16	Auf den Spuren einer großartigen Idee	
17	Die Ausbreitung der Genossenschaftsidee in Deutschland	
18	Die ersten Versuche eines genossenschaftlich geprägten Wohnungsbaus	
20	Das Genossenschaftsmodell erhält ein eigenes Rechtskleid, und die genossenschaftlichen Grundsätze werden gesetzlich verankert.	
20	Die wesentlichen Elemente der Wohnungsgenossenschaften gegen Ende des 19. Jahrhunderts	
<b>24</b>	<b>1898 bis 1918</b>	
	<b>Mit dem Willen zur Selbsthilfe in eine bessere Zukunft</b>	
<b>25</b>	<b>Düsseldorf zur Zeit der Gründung des Spar- und Bauvereins</b>	
25	Düsseldorf – von der geruhsamen Stadt zur pulsierenden Industrie- und Verwaltungsmetropole	
26	Die Wohnungssituation der minderbemittelten Bevölkerungsgruppen	
	Baupolizeiliche Verordnungen <i>Seite 26</i>	
	Erste Mietshäuser <i>Seite 27</i>	
	Die ersten Versuche einer Wohnungsbauförderung <i>Seite 27</i>	
	Zum Familieneinkommen eines Arbeiterhaushalts um 1900 <i>Seite 27</i>	
<b>28</b>	<b>Die Gründung des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins e.G.m.b.H.</b>	<b>9</b>
28	6. Mai 1898: Der Düsseldorfer Spar- und Bauverein wird „constituiert“ als eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht	
31	Wichtige Inhalte der Gründungssatzung	
34	Die Gründungsmitglieder	
	Die Vereinigungen, die den Aufruf zur Gründung des Spar- und Bauvereins unterstützten <i>Seite 34</i>	
	Wichtige Gründungsmitglieder <i>Seite 35</i>	
<b>36</b>	<b>Die Unternehmenspolitik des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins</b>	
36	Mitgliederwerbung – in zwei Richtungen	
38	Die Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus	
40	Die wirtschaftlichen Ergebnisse	
	Der Weg aus der Wohnungsnot – die „Selbsthilfe“ <i>Seite 36</i>	
	Der Spar- und Bauverein hält am Mietwohnungsbau fest. <i>Seite 37</i>	
	Mitgliederstruktur der Genossenschaft 1914 <i>Seite 37</i>	
	Entwicklung der Mitgliederzahl und der Geschäftsanteile: 1898 bis 1918 <i>Seite 38</i>	
	Finanzierungsquellen für die Bauvorhaben des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins <i>Seite 38</i>	
	Die Bilanz 1914 – für „jedermann“ verständlich gemacht <i>Seite 40</i>	
<b>42</b>	<b>Die ersten Häuser Stahlstraße 31- 35 – Vorbilder für den innerstädtischen Kleinwohnungsbau</b>	
42	Endlich eine „abgeschlossene Wohnung“	
42	Die Wohnungen müssen per Los vergeben werden.	
42	Die Mieten sind kostendeckend und preiswert.	
<b>45</b>	<b>Die weiteren Bauvorhaben des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins bis 1914</b>	
	Verzeichnis der von 1898 bis 1914 erbauten Häuser <i>Seite 45</i>	
	Friedrich Hofmeister –	
	Architekt der ersten 88 Häuser des Spar- und Bauvereins <i>Seite 47</i>	

**48 Die Wohnungsreform ernstgenommen – die genossenschaftlichen Wohnungen sind gesund.**

48 Die Wohnküche mit Spülküche

48 Vom „richtigen“ Bewohnen und Pflegen der Wohnungen

49 „Verein für Hauspflege“

Technische Neuerungen *Seite 49*

Eine mustergültige Wohnung *Seite 50*

**52 Selbstverwaltung in Selbstverantwortung**

Die Organe der Genossenschaft *Seite 52*

Herrn Gottfried Stoffers zum Abschied – ein Gedicht *Seite 52*

Weitere wichtige Persönlichkeiten in der Anfangsphase des Spar- und Bauvereins *Seite 53*

Weitere Gremien innerhalb des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins *Seite 54*

Zahlstellen und die Geschäftsstelle *Seite 54*

Der Düsseldorfer Spar- und Bauverein im Blickpunkt der öffentlichen

Aufmerksamkeit *Seite 54*

**55 1914 bis 1918: Eine Phase der Bewährung**

**56 1919 bis 1945  
Wechselvolle Zeiten**

**57 Das neue Selbstverständnis des Staates und seine Wohnungspolitik**

Kleine Zeittafel *Seite 57*

**58 Düsseldorf zwischen 1919 und 1945**

**59 Der Düsseldorfer Spar- und Bauverein in der Weimarer Republik**

59 1919 bis 1923: Not und Inflation

59 Die Wohnungsnot ist größer denn je.

60 Der Spar- und Bauverein an der Grenze der Aufnahmekapazitäten

60 Die Vorbereitungen für die nächsten Bauvorhaben laufen an.

67 Die Mieten müssen fortlaufend erhöht werden.

67 Das Wohnungsmangelgesetz trifft auch den Spar- und Bauverein.

67 Der Eigenheimbau wird in die Satzung aufgenommen.

Wohnungspolitische Maßnahmen *Seite 58*

Die Kleinhaussiedlung in Neu-Eller *Seite 61*

Die Kleinhaussiedlung in Flehe *Seite 64*

Betriebliche Kostenkontrolle als Bestandteil einer sparsamen Wirtschaftsführung *Seite 66*

Das Reichsheimstättengesetz *Seite 67*

**68 1924 bis 1928: Die allmähliche wirtschaftliche Konsolidierung**

68 Das Ende der Inflation

68 Die Aufarbeitung der Inflationsfolgen

70 Die Geschäftsguthaben, Spareinlagen und Schuldverschreibungen werden auf Goldmarkbasis 1 : 1 umgestellt.

71 Zum Bauen fehlt das Kapital.

72 Die wirtschaftliche Erholung beginnt zögernd.

73 Die Geschäftsanteile werden auf 400 Reichsmark erhöht.

73 Die Finanzierungsmöglichkeiten werden günstiger.

73 Die Wohnungsreform bleibt ein wichtiges Anliegen der Genossenschaft.

74 Große innerstädtische Geschoßwohnungsbauten

76 Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen

79 Bilanz nach 30 Jahren

79 Die Mitgliederstruktur 1927

**80 1929 bis 1933: Im Zeichen der großen Wirtschaftskrise**

80 Die Neubautätigkeit kommt erneut zum Erliegen.

80 Kleinhaussiedlung und Geschoßwohnungsbau

82 Sparen tut not.

83 Das Mitteilungsblatt des Spar- und Bauvereins

84 Die Nutzungsentgelte werden um 5 % gesenkt.

84 Mietrückstände als Folge der Wirtschaftskrise

85 Öffentliche Klarstellung: „Auch wir sind private Bauherren!“

85 Die Weltwirtschaftskrise bedroht das finanzielle Gleichgewicht auch des Spar- und Bauvereins.

Die „D-Zug-Siedlung“ – Kürten-, Brackeler und Aplerbecker Straße Seite 81

Bauprojekt Merkurstraße – Im Dahlacker (die spätere Neptunstraße) Seite 82

Was macht der Spar- und Bauverein eigentlich mit dem vielen Geld, welches er jährlich an Miete einnimmt? Seite 83

Die Gemeinnützigkeit wird ein Gütesiegel – die Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. Dezember 1930. Seite 84

**86 Der Düsseldorfer Spar- und Bauverein im „Dritten Reich“  
(ab 1942: Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eGmbH)**

86 Der Düsseldorfer Spar- und Bauverein wird „gleichgeschaltet“.

86 Die Wohnungspolitik im „Dritten Reich“

87 Die Genossenschaft überwindet die Wirtschaftskrise.

1

88 Die Genossenschaft startet ihr größtes Bauprogramm seit ihrer Gründung.

88 Die Selbstverwaltung funktioniert auch in schlimmen Zeiten.

90 1940 – das Ende der Spareinrichtung

90 1942 – Die Aufnahme von vier kleineren Wohnungsgenossenschaften und die Umbenennung des „Düsseldorfer Spar- und Bauvereins eGmbH“ in „Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eGmbH“

91 Das Kriegsende

Die ehrenamtliche Hausverwaltung Seite 88

Siedlungshäuser in Urdenbach Seite 89

Arbeiterwohnstätten Seite 89

Der Düsseldorfer Spar- und Bauverein als aufnehmende Genossenschaft von vier weiteren Genossenschaften (mit Wirkung zum 1. Januar 1942) Seite 91

Wichtige Persönlichkeiten an der Spitze des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins Seite 92

**94 1945 bis 1972**

**Wiederaufbau aus Trümmern und Beseitigung der Wohnungsnot**

**95 Deutschland in der Übergangszeit von 1945 bis 1949, dem Gründungsjahr der Bundesrepublik Deutschland**

95 Das Ende des „Dritten Reiches“

96 Der Erneuerungsprozeß unter den Besatzungsmächten

**97 Die extreme Wohnungsnot in Düsseldorf nach Kriegsende**

**98 Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft in der Übergangszeit bis 1948**

98 Beschlagnahmungen von Wohnungen und Zwangseinweisungen

98 Mit ungebrochenem Willen an den Wiederaufbau herangehen

100 Tilgungen und Zinsen müssen teilweise ausgesetzt werden.

100 Mit vereinten Kräften und in Selbsthilfe die Wohnungen winterfest machen:  
„Dichte Dächer – Dichte Dächer – Dichte Dächer!“

- 102 Die Vertreterversammlung wird eingerichtet – von der unmittelbaren zur repräsentativen Demokratie.
- 102 Ins Uferlose steigende Preise bremsen Instandsetzungen.  
 Einquartierungen – Genossenschaftsmitglieder als Zeitzeugen berichten *Seite 99*  
 Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates *Seite 100*  
 Selbsthilfe – Genossenschaftsmitglieder als Zeitzeugen berichten *Seite 101*  
 Die Fabrikation von Deckensteinen aus Trümmerschutt *Seite 101*
- 103 Von der Währungsreform bis 1951**
- 103 Die Umstellung von Reichsmark auf Deutsche Mark
- 106 Erste Wiederaufbaumaßnahmen und Neubauten nach der Währungsreform
- 108 Schwierigkeiten bei der Wohnraumvergabe und den Instandsetzungsarbeiten verlangen von den Mitgliedern Geduld und Eigeninitiative.  
 Die gesetzlichen Rahmenbedingungen *Seite 103*  
 Die DM-Eröffnungsbilanz *Seite 104*  
 Die Umstellung der Geschäftsguthaben im Verhältnis 2 : 1 *Seite 104*  
 Die Anteilserhöhung von 200 DM auf 400 DM *Seite 104*  
 Die ersten Neubauten *Seite 107*  
 Kleinsiedlungen und Eigenheime *Seite 107*  
 Das Erste Wohnungsgesetz: Hintergründe und Rahmenbedingungen der staatlichen Wohnungsbauförderung *Seite 108*  
 Übersicht über die wichtigsten Gesetze und Verordnungen, die für die unternehmenspolitischen Entscheidungen der Genossenschaft bedeutsam waren *Seite 109*  
 Wichtige Begriffe im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung *Seite 109*
- 110 1952 bis 1960 – Jahre der Neuorientierung**
- 110 Die Finanzlage gesundet.
- 110 Es geht – allmählich – aufwärts.
- 110 Die Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsneubaus bleibt schwierig.
- 112 Die Genossenschaft setzt den Wohnungsneubau fort.
- 115 Die Pflege des Althausbesitzes rückt in den Vordergrund.
- 116 Die Mietpreisdiskussion – ein jederzeit aktuelles Thema
- 116 Umstellungen in der öffentlichen Wohnungsbauförderung: Von der reinen Kapitalsubvention zu einer Mischung aus Kapital- und Aufwendungssubvention
- 116 Alle Kräfte bündeln für die zukünftigen Neubauleistungen.
- 117 Das Ende des Wohnungsmangels scheint sich abzuzeichnen.
- 117 Die Wirtschaftlichkeit des Althausbestandes sichern  
 Der Lastenausgleich *Seite 111*  
 Endlich, das Lastenausgleichsgesetz *Seite 111*  
 Kleinsiedlungen und Kleineigenheime *Seite 113*  
 Eine besonders schwierige Aufgabe – der Bau von Stadtwohnheimen *Seite 113*  
 Das Projekt Grafenberger Allee – Lichtstraße *Seite 114*  
 Dreiraumwohnungen: Grundrißgegenüberstellung aus der Festschrift zum 60jährigen Bestehen der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft *Seite 115*  
 Bürohaus Wagnerstraße 29 *Seite 115*  
 Das Zweite Wohnungsgesetz, 1956 *Seite 116*  
 Der Versorgungsgrad der Mitglieder 1954/1959 *Seite 116*  
 Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (Abbaugesetz), 1960 *Seite 117*  
 „Allmählich wird es wieder ...“ *Seite 118*  
 Genossenschaftsmitglieder erinnern sich ... *Seite 119*
- 121 1961 bis 1972 – die Phase der großen Neubauleistungen**
- 121 Zur Situation der Wohnraumversorgung Anfang der sechziger Jahre in Düsseldorf
- 121 1961 – das Jahr der stärksten Neubautätigkeit seit dem Bestehen der Genossenschaft
- 127 Allen Erschwernissen zum Trotz: Der Wohnungsneubau wird in großem Maßstab fortgeführt.
- 127 Der Zeitpunkt, zu dem auch Düsseldorf zum „weißen Kreis“ wird, rückt näher.

- 128 Die erste Rezession erfaßt die Bauwirtschaft.
- 128 Die Anzahl der genossenschaftlichen Pflichtanteile wird erhöht.
- 128 „Mit der Erhöhung der Bilanzsumme um 21,7 Mio. DM auf 88,7 Mio. DM sind die Vergleichszahlen aller Vorjahre erheblich übertroffen worden.“
- 128 Düsseldorf wird „weißer Kreis“.
- 129 Neue Baupläne
- 131 Wirtschaftlicher Aufschwung und Preissteigerungen
- Düsseldorfs südlichste Stadtteile, Garath und Hellerhof *Seite 122*
- Seniorenwohnungen *Seite 125*
- Das Dauerthema „Mietpreis“: Die Genossenschaft entwickelt Lösungsvorschläge. *Seite 126*
- Die Wohnungsversorgung in Düsseldorf zum 31. Dezember 1966 *Seite 127*
- Die Ausstattung der Standardwohnung *Seite 128*
- Den Wert der Wohnungen erhalten – ein eindringlicher Appell an die Mieter *Seite 128*
- 1968 – Sieben Jahrzehnte gesunde Wohnungen zu tragbaren Mieten *Seite 129*
- 1969 – Ein Blick zurück auf die sechziger Jahre *Seite 130*
- Ein genossenschaftliches Dauerthema: Mietpreisbewußtes Verhalten beginnt in der eigenen Genossenschaftswohnung. *Seite 131*
- Wichtige Persönlichkeiten in der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft *Seite 132*
- 134 1973 bis 1998**
- Zwischen Kontinuität und Wandel**
- 135 Politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungsprozesse schaffen neue Rahmenbedingungen für die Genossenschaft.**
- 135 Politische Aspekte
- 135 Wirtschaftliche Aspekte
- 136 Aspekte des gesellschaftlichen Wandels 1:
- 137 Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft entwickelt neue Anpassungsstrategien.**
- 137 Normalisierung der Neubautätigkeit
- 137 Anpassung des Althausbestandes an aktuelle Wohnstandards
- 138 Aspekte der Preisbildung und Finanzierung
- 138 Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft in den siebziger Jahren**
- 138 Die Übernahme von Geschäftsanteilen in angemessener Höhe ist wesentlicher Bestandteil der Selbsthilfe.
- 139 Die Neufassung der Satzung aufgrund der Reform des Genossenschaftsgesetzes
- 140 Der Neubau genossenschaftseigener Mietwohnungen
- 142 Eigentumsmaßnahmen und Baubetreuungen
- 142 Substanzerhaltungen und Substanzverbesserungen gewinnen zunehmend an Gewicht.
- 143 Die in den Nutzungsentgelten enthaltenen Anteile für Instandhaltungen und Verwaltungsarbeiten liegen unter den tatsächlich entstehenden Kosten.
- Eine Bestandsaufnahme *Seite 138*
- Franz Hungs, mehr als 25 Jahre im Ehrenamt des Vertreters *Seite 140*
- Wie die Vertreterwahlen früher organisiert waren *Seite 140*
- Überblick über die Neubauleistungen der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft in den siebziger Jahren *Seite 140*
- Die Wohnanlage Fleher Straße 59-69 und 71-77 *Seite 141*
- Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft als Ausbildungsbetrieb *Seite 143*
- 144 Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft in den achtziger und neunziger Jahren**
- 144 Geänderte Rahmenbedingungen
- 144 Die Eigenkapitalbasis wird im Hinblick auf die bevorstehenden Aufgaben verbreitert.
- 145 Die grundlegende Modernisierung und Instandhaltung des umfangreichen genossenschaftlichen Hausbesitzes ist zu einem wesentlichen Schwerpunkt der Tätigkeit geworden.
- 155 Ein neuer Ansatz im genossenschaftlichen Wohnungsneubau – vom Bauerwartungsland zur attraktiven durchgrünten Wohnsiedlung

- 158 Die Preispolitik der Genossenschaft nach der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) im Jahr 1990: „Gleicher günstiger Preis für eine vergleichbare genossenschaftliche Leistung.“
- 158 Die DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH wird gegründet.
- 160 1995 – Die Vertreterversammlung beschließt die Neufassung der Satzung und eine Stärkung des Eigenkapitals.
- 163 Ein Projekt mit Zukunft: „Wohnen im Alter“  
 Eine Bestandsaufnahme *Seite 144*  
 Der Denkmalschutz – zuviel des Guten? *Seite 145*  
 Die erste große Um- und Ausbaumaßnahme einer kompletten Wohnanlage *Seite 146*  
 Weitere große Um- und Ausbaumaßnahmen ganzer Wohnanlagen *Seite 148*  
 Gesamtinvestitionen für die großen Um- und Ausbaumaßnahmen *Seite 151*  
 Einzelmodernisierungen – Fallbeispiele *Seite 152*  
 Gesamtinvestitionen für Modernisierung und Instandhaltung *Seite 152*  
 Dachgeschoßausbau *Seite 153*  
 1981/1982 – Hausbesetzung *Seite 154*  
 Überblick über die Neubauleistungen der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft in den achtziger Jahren *Seite 155*  
 Die Siedlung Klever Straße in Neuss – ein attraktives Wohngebiet entsteht. *Seite 156*  
 Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) wird aufgehoben. *Seite 158*  
 Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft gibt Starthilfe in Chemnitz. *Seite 159*  
 Genossenschaftliche Neubauvorhaben der neunziger Jahre – ein Bilderbogen *Seite 160*  
 Überblick über die Neubauleistungen der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft in den neunziger Jahren *Seite 163*
- 164 Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft – ein erfolgreiches Wirtschaftsunternehmen**
- 167 Impressionen aus dem Leben in der Genossenschaft**
- 167 Die Mitglieder der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft  
 Der Ring der Wohnungsbaugenossenschaften *Seite 167*  
 Die Vertreterversammlung *Seite 168*  
 Der amtierende Aufsichtsrat *Seite 168*  
 Der amtierende Vorstand *Seite 168*  
 Margarete Willmer, ein Leben in der Genossenschaft für die Genossenschaft *Seite 168*  
 Eine Nachbarschaft feiert – der Zug geht ab! *Seite 170*  
 Die Mitglieder des Vorstandes seit 1898 *Seite 171*  
 Die Vorsitzenden des Aufsichtsrates seit 1898 *Seite 171*  
 Die Aufsichtsratsmitglieder 1898 bis 1945 *Seite 171*  
 Die Aufsichtsratsmitglieder seit 1947 bis heute *Seite 171*  
 Der „gemeinschaftliche Geschäftsbetrieb“ – die Mitarbeiter der Genossenschaft *Seite 172*  
 Maria Ortmann, mehr als 60 Jahre im Dienste der Genossenschaft *Seite 173*  
 Von der handgeschriebenen Bilanz zur digitalisierten Bürotechnik *Seite 173*
- 174 Die Stadt Düsseldorf und die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft – eine bewährte Partnerschaft**
- 175 Eine Bilanz der hundert Jahre und ein Ausblick**
- 181 Literaturverzeichnis
- 182 Bildnachweis
- 182 Impressum