

Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G.: Zielkonflikte einer Wohnungsgenossenschaft mit historischen Beständen

Alter Gebäudebestand, kleine Grundrisse, Denkmalpflege, Dämmung und Fassade, Klimaschutz, Heizkosten, Nutzergärten, Ziele der Genossenschaft, Dividendenausschüttung es gibt noch viele Stichworte, die die Zielkonflikte von Wohnungsgenossenschaften mit historischen Beständen beschreiben. Wohnungswirtschaft-heute-Autorin Dr. Gudrun Escher macht das an der Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G deutlich.



Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G. kann stellvertretend für viele Genossenschaften stehen, die mit insgesamt 2,2 Mio. Wohneinheiten etwa 10 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland abdecken. Wie viele andere wurde auch sie um 1900 in Zeiten großer Wohnungsnot in den rasch wachsenden Industriestädten gegründet. Daher verfügen diese Genossenschaften meist über

Das Team der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG stellte sich zum Gruppenfoto

umfangreiche und sowohl architekturhistorisch wie sozialgeschichtlich bedeutende Altbestände. Wer eine Genossenschaftswohnung beziehen will, muss Mitglied werden, d.h. einen oder mehrere Anteile erwerben. Die Einlagen werden verzinst und bei Austritt wieder ausgezahlt. Im Gegenzug erhält das Mitglied einen Dauernutzungsvertrag. Dieser schließt die Möglichkeit des Umzugs in eine andere Genossenschaftswohnung ein. Eine Genossenschaft darf keine Verluste machen, denn sie verwaltet das Vermögen nur treuhänderisch und ihre Geschäftspolitik wird von der Genossenschafterversammlung bestimmt und überwacht. Zudem sind dem Geschäftsgebaren enge rechtliche Grenzen gesetzt und es unterliegt der Prüfung durch den Regierungspräsidenten. In den meisten Fällen arbeiten die Genossenschaften eng mit den jeweiligen städtischen Wohnungsämtern zusammen, aber nicht alle Bestände sind sozial gebunden. Portfolioverkäufe von Beständen gehören nicht zum Geschäftsziel und auch die Wohnungsprivatisierung nur in seltenen Einzelfällen. Daraus ergibt sich eine Gemengelage, die zu Zielkonflikten führt:

- Wohnrecht der Genossenschaftsmitglieder auf Lebenszeit
- Anspruch auf zeitgemäßen Wohnkomfort
- Anspruch auf zeitgemäße Energieeffizienz
- Verpflichtung zur Werterhaltung des Wohnungs- und Siedlungsbestandes
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit
- Soziale Verpflichtung



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

Entwicklung und Status der Genossenschaft

Der 1905 im Rathaus zu Duisburg gegründete „Beamten-Wohnungsverein eingetragene Genossenschaft m.b.H zu Duisburg“ stand unter der Leitung von Hermann Grothe, der zuvor bereits den Beamten-Wohnungsverein Ruhrort für Angestellte der Eisenbahn gegründet hatte und sich weit über die Stadt hinaus um das Genossenschaftswesen verdient gemacht hat. Der Verein verfolgte den Zweck, bezahlbaren und dennoch modern ausgestatteten Wohnraum für kleine und mittlere Angestellte und deren Familien zu erstellen. Insbesondere wollte man mit der Bautätigkeit in eigener Regie der Wohnraumspekulation begegnen und zugleich das Angebot an Wohnungen mit „Vorflur, Abort, Speisekammer oder gar Bad innerhalb der abgeschlossenen Wohnung“ verbessern. Solcher Komfort war damals noch die große Ausnahme. Hierfür wurden entsprechende Richtlinien aufgestellt und eine eigene Bauabteilung eingerichtet. 1905 betrug die Mitgliederzahl 241, nach dem Ersten Weltkrieg 1919 waren es 1661 mit 1.755 Anteilen. Der Geschäftsbericht 2007 nennt 6.989 Mitglieder mit 7.062 Anteilen. Dabei waren 289 Neuzugänge zu verzeichnen und 252 Abgänge durch Tod, Kündigung und Ausschluss. Diese geringe Bewegung führt zu der kritischen Situation, dass aus dem Mitgliederkreis keine Nachfrage nach Wohnraum generiert werden kann. Jede zweite Wohnung wird deshalb extern vermietet. Ende 2008 gab es keinen Wohnungsleerstand. Der Genossenschaftsanteil kostet derzeit 756,00 Euro, müsste aber gemessen an der Kaufkraft 4.000 bis 5.000 Euro betragen – Summen, die am Markt nicht zu realisieren sind.

6989 Mitglieder

Die Märchensiedlung

Die Genossenschaft verfügt aktuell über 4.250 Wohneinheiten. Davon sind zwei Drittel zwischen 1906 und 1941 gebaut und 42 Prozent im Stadtteil Neudorf lokalisiert, wo die Genossenschaft ab 1906, parallel zu der städtischen Wohnungsgesellschaft, einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung dieses Stadterweiterungsgebietes leistete. Zwischen 1913 und 1927 entstand dort ein geschlossener Siedlungsbereich mit Reiheneinfamilienhäusern entlang von drei Straßen, die ein U bilden. Der größte Teil wurde in der Inflationszeit nach dem Ersten Weltkrieg in einfacher und preiswerter Bauweise errichtet. Zu der Siedlung gehörten eine Kindertagesstätte und zwei Häuser mit Kleinwohnungen für allein stehende weibliche Angestellte. Diese wurden nach Kriegszerstörung durch Altenwohnungen ersetzt. Wegen der besonders „heimeligen“ Ausgestaltung, wie sie schon in Beschreibungen der Zeit gerühmt wurde, und weil die Kindertagesstätte mit Märchenfiguren geschmückt ist, läuft die Siedlung unter der Bezeichnung Märchensiedlung und die Straßen erhielten die Namen von Märchendichtern.

Reiheneinfamilienhäuser bilden ein U

Baulich folgte man einem Schema mit Abwandlungen. Die schmalen, zwei- bis dreigeschossigen Häuser bilden lebendig strukturierte Zeilen, teils mit, teils ohne Erker, einige sind verputzt, die in der Heinestraße zur Straßenseite ziegelsichtig belassen. Sie verfügen rückwärtig über Gartengrundstücke, vorne führen Vortreppen in winzigen Vorgärten zu den Haustüren. Innen verbinden steile Holzstiegen die Geschosse, deshalb und wegen des Hochparterres ist Barrierearmut hier nicht realisierbar. Die Keller sind oft nur halb ausgebaut, der Baustandard einfach mit Ziegelwänden und Holzdecken. Dabei wurde, auch bei Ausbesserungen nach dem Zweiten Weltkrieg, alles Material verbaut, das billig zu haben war, z.B. auch Bims- und Schlackensteine. Das führt über die Jahre zu Spannungsrisen, weil die Baumaterialien sich unterschiedlich setzen. Oft tauchen dazu alte Schäden von Brandbomben auf oder angefaulte Balkenköpfe an den zimmermannsmäßig ausgebauten Dächern mit überalterten und undichten Tonpfannen. 10 Prozent der Häuser haben noch Kohleöfen. Maßnahmen zur Wärmedämmung müssen sich auf Kel-

Steile Holzstiege verbinden die Stockwerke

lerdecke und Dach sowie auf die Gartenfassaden beschränken, denn die Straßenseiten bestimmen das Gesamtbild der Siedlung, deren historischer Charakter bewahrt werden soll. Die Fenster wurden bereits durchgängig erneuert, die alten Klappläden aber blieben oft erhalten. Ein ungelöstes Problem sind die Stellplätze für eine zunehmende Anzahl von Pkw in den schmalen Straßen, denn für Garagen ist kein Platz.

Sanierungsbeispiel

Um ein Beispiel zu nennen: Das Haus Mörikestraße 6, das kürzlich saniert wurde, verfügt in drei Etagen über eine Gesamtmietfläche von 69,78 m² zu einem Mietzins von 2,78 Euro netto kalt. Der Mietspiegel in Duisburg liegt bei 5,50 bis 6 Euro. Für laufende Instandhaltung der Altbauwohnungen wurden 2007 je m² 24,40 Euro aufgewendet, die Kosten für Modernisierungen werden mit 4,30 Euro je m² kalkuliert. Dass größere Investitionen unter diesen Bedingungen nicht an die Mieter weiter gegeben werden können, liegt auf der Hand. Einsparungen durch abgestimmte Maßnahmen an einer ganzen Bauzeile sind nur selten möglich, da immer nur dann gearbeitet werden kann, wenn eine Wohnung frei ist oder die Mieter das wünschen. In der Mörikestraße 6 wurden jetzt im Erdgeschoss eine Wohnküche mit Austritt zum Garten und ein Bad neu eingerichtet, oben ein Schlaf- und Wohnzimmer und unter dem Dach besteht die Möglichkeit für ein Studio oder Kinderzimmer, denn bevorzugt sollen hier einkommensschwache Familien mit Kindern einziehen. Solche ganz kleinen Häuser sind aber auch für Studenten der nahen Universität attraktiv, zumal ein Bonus von 50 Euro für Auszubildende eingeführt wurde. Das mildert den sonst sehr hohen Altersdurchschnitt der Mieter etwas ab. Für die älteren Mitglieder und externe Interessierte wurde 2001 in der Siedlung ein gemeinnütziger Nachbarschaftsverein gegründet, der hausnahe Hilfe professionell anbietet, und ein Altentreff ist eingerichtet.

Miete liegt bei 2,78 Euro netto kalt

Geschäftsgebaren der Genossenschaft

So traditionsverbunden die Einstellung der Mitglieder und somit auch der Geschäftsführung, so bodenständig ist auch die Geldpolitik. In der Bilanz 2007 wurden 55,4 Mio. Euro langfristige Fremdfinanzierungen sowie Rückstellungen ausgewiesen, bei 40,4 Mio. Euro Eigenkapital entsprechend einer Quote von 38 Prozent. Damit sind investive Maßnahmen aus dem Eigenkapital auch im Neubaubereich möglich, ein erheblicher Vorteil in heutiger Zeit. 2007 wurden als einmalige Maßnahme 46 Wohneinheiten in fünf Häusern für ca. 7,7 Mio. Euro neu errichtet. Hier liegen die Mietpreise zwischen 5,95 Euro und 6,25 Euro je m² für barrierefreie Wohnungen, z. T. mit Fußbodenheizung und für Allergiker geeignetem Raumlufsystem mit Wärmerückgewinnung.

2005 feierte die Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G. ihr einhundertjähriges Bestehen. Da sie nach Aussage der Geschäftsführung auch weitere hundert Jahre Bestand haben will, muss immer wieder ein gangbarer Weg gefunden werden zwischen dem angemessenen Erhalt der Siedlungsbestände, die das Herz der Genossenschaft ausmachen, und dem notwendigen Tribut an die Moderne. Die Nachfrage nach ihren Wohnungen – auch in der Märchensiedlung mit ihrem besonderen Charme und den altgewohnten Nachbarschaften – wird dank der Weitsicht ihrer Gründer anhalten, obwohl insgesamt in Duisburg die Leerstände wachsen.

Dr. Gudrun Escher

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG, ist mit über 4200 Wohneinheiten größte Wohnungsgenossenschaft im Stadtbereich. Sie wird von Klaus-Dieter Große (technischer Vorstand), Uwe Meyer (kaufm. Vorstand) und Rolf Trippelsdorf (nebenamtliches Vorstandsmitglied), geleitet. www.wogedu.de