

WWE

RT

E

125 JAHRE
MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU

1898
= 2023

WE

TR

E



1898

INHALT

1898 Fairer wohnen 06
1898 Die Wurzeln der MWB 09
1898/99 Erste Baustellen 20
1906 Expansion und Öffnung 28
1913/14 Der Krieg ändert alles 36
1918/19 Vom Kaiserreich zur Republik 40
1920 Neue #Genossen*innen 50
1923 Inflation und Krise 56
Einschub Ein Wohnbeispiel 62
1918 Das Ende der Republik 66
1933 Unter dem Hakenkreuz 72
1939 Satzungsänderung 83
1963 Krieg und Fusion 86
Einschub August Genner – Hitlers Mann? 96
1943 Was nach dem Krieg übrig blieb 102
Einschub Kirchbergs Erbe 104
1945 Wiederaufbau 106
1948 Politische Prioritätensetzung 118
Einschub Genoss*innen erinnern sich 122
1954 Vom Wiederaufbau zum Aufschwung 126
1960 Ein neues Lebensgefühl 136
1967 Zu neuen Ufern 140
1970 Auf und ab 142
1980 Eine moderne Führung 150
1990 Neue Herausforderungen 158
Einschub Wohnungstausch 170
1998 100 Jahre MWB 176
Nachwort und Meilensteine 182
Literatur und Quellen 188

2023





Liebe Leser*innen,
erreicht ein Unternehmen ein bestimmtes Alter, dann naht irgendwann der Zeitpunkt, zu dem über eine Chronik gesprochen wird. Das war auch bei der Mülheimer Wohnungsbau eG unvermeidlich. Uns war wichtig: Die Geschichte der MWB sollte beleuchtet, aber nicht schöngefärbt werden. Sie ist immerhin eng verknüpft mit 125 Jahren Mülheimer Geschichte und damit auch mit der deutschen Geschichte, in der es sowohl viel Licht als auch dunkle Schatten gab.

Die in diesem Band enthaltene Darstellung wurde daher – im Auftrag, aber ohne Einflussnahme der Genossenschaft – von dem Historiker Dr. Thomas Emons verfasst, dem wir an dieser Stelle für seine unermüdliche Arbeit herzlich danken. Insbesondere die Abgrenzung der mit der Genossenschaft verknüpften Ereignisse zum breiteren geschichtlichen Strom kann nicht immer leichtgefallen sein. Die MWB als Teil der Region und die Region als Teil der MWB, das lässt kaum eine Trennung zu.

Wir selbst haben beim Studium der Chronik „125 Jahre Mülheimer Wohnungsbau eG“ festgestellt, wie viel sich geändert hat und wie viel doch gleich blieb. Wir haben über Anekdoten geschmunzelt, Neues gelernt und uns an Personen erinnert, die unseren beruflichen Werdegang und unsere Entwicklung geprägt haben. Es würde uns freuen, wenn die Lektüre auch für Sie etwas Derartiges erschließt; wenn sie informativ und unterhaltsam ist.

Diese Chronik endet im Jahr 2001, weil dies das Jahr war, in dem der heutige Vorstandsvorsitzende Frank Esser dem Vorstand beitrug. Wir möchten es anderen überlassen, die Tätigkeit der Genossenschaft in den Jahren nach 2002 zu bewerten. Einen kompakten Abriss der letzten Jahre finden Sie aber selbstverständlich am Schluss dieses Buches. Nun wünschen wir Ihnen eine spannende Zeitreise.

Ihre


Frank Esser


Dominik Steffan


Jürgen Stehmetz

1898



FAIRER WOHNEN

EIN ZEITLOS
AKTUELLES THEMA

Generationen haben mit und bei der Mülheimer Wohnungsbau- genossenschaft ein Zuhause ge- funden. Ihre Geschichte ist eine Geschichte der Hilfe zur Selbsthilfe und eine Antwort auf die zeitlos aktuelle Frage, wie und wo Men- schen in unserer Gesellschaft ein Zuhause finden und sich damit in unserer Gesellschaft beheimatet fühlen können. Dafür steht auch das MWB-Logo mit seinem Schrift- zug „Genossen wohnen fairer!“

Die Geschichte der Genossenschaft ist auch ein Stück Zeitgeschichte, die uns mit ihren Erfolgen und Misserfolgen mahnen, ermutigen und inspirieren kann. Es liegt in der Natur ihrer gemeinsamen Sache, dass die Mülheimer Wohnungsbaugenoss*innen mit ihrem Ziel, menschenwürdigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, das Bild unserer Stadt prägen. Für sie gilt deshalb, was der Mülheimer Baudezernent Paul Essers (1901–1959) als grundsätzliche Verantwortung aller Bauherrn im Wiederaufbaujahr 1949 formulierte: „Das Stadtbild muss Herz und Gemüt ansprechen. Deshalb müssen beim Bauen nicht nur Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, sondern auch Handwerkskunst am Werk sein.“ Ganz im Sinne Paul Essers' gilt deshalb bis heute für das verantwortungsvolle Bauen im öffentlichen Raum, was der Psychoanalytiker Alexander Mitscherlich (1908–1982) im Jahre 1965 folgendermaßen beschrieb: „Die Stadt muss zwei Entwicklungen erlauben, nämlich, dass sie zur Gemeinschaft zwingende und zugleich Freiheit spendende und garantierende Umwelt ist.“

Eine Querschnittsaufgabe

Dabei war, ist und bleibt die Gestaltung des Lebensraumes Stadt keine Einbahnstraße. Sie stellt eine gesellschaftliche Querschnittsaufgabe dar, die von Bauherr*innen, Bürger*innen und politischen Entscheidungsträger*innen eine wechselseitige Inspiration und einen Dialog verlangt. Diesen Dialog beschrieb der vormalige Oberbürgermeister und spätere Oberstadtdirektor der Stadt Mülheim an der Ruhr **Heinz Hager** (1927–2001) anlässlich der Eröffnung der damals neugestalteten Innenstadt 1974:

„Mit dem, was wir hier in der Innenstadt getan haben und weiterhin tun, geht es uns nicht um eine dynamische Selbstdarstellung, sondern darum, dass sich die Menschen in ihrer Stadt begegnen und wohlfühlen können. Dabei kann man Begegnung und das Überwinden von Anonymität nicht verordnen. Nur durch fröhliches Mittun können sich Bürger ihre Stadt erschließen und das Bewusstsein erleben: Das ist meine Stadt.“

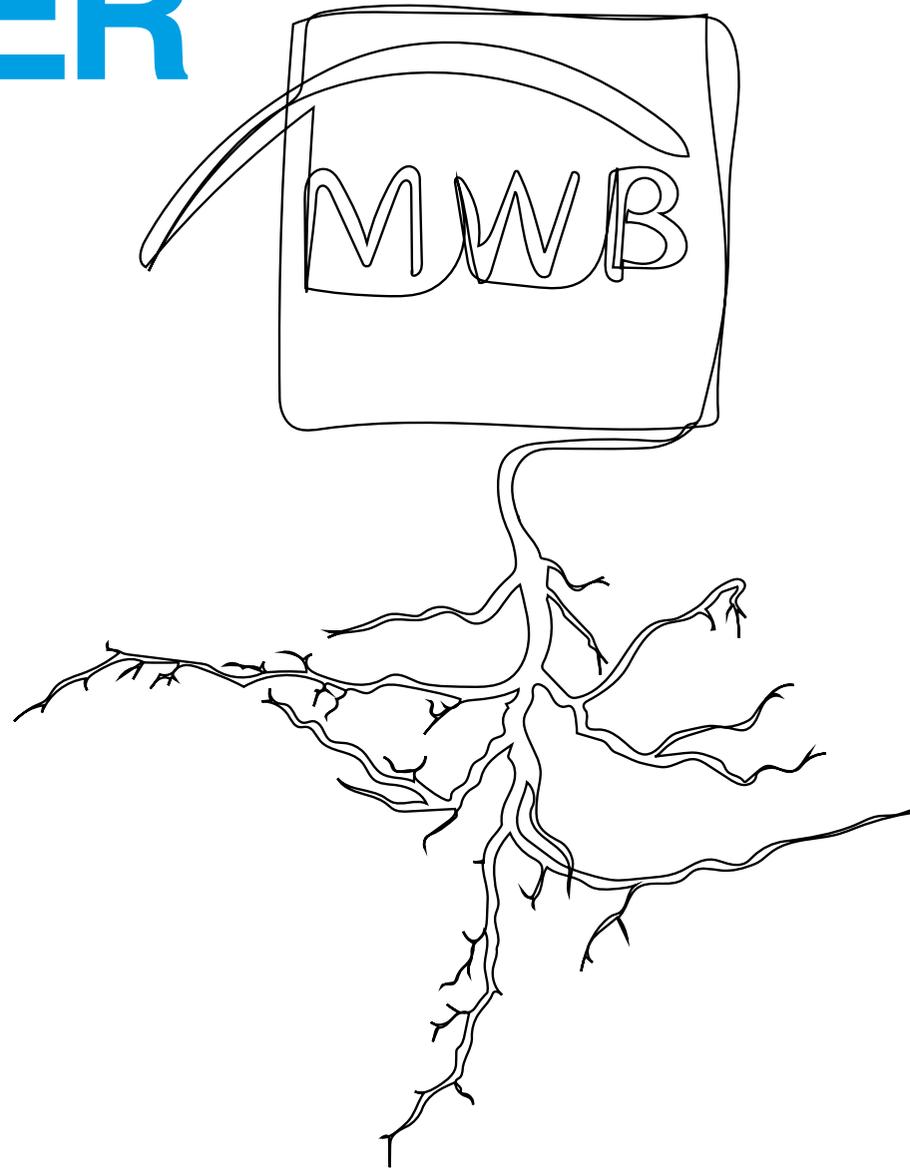


Das Ziel der MWB:

menschenwürdigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

Heinz Hager war seit 1954 Mitglied der SPD, von 1955 bis 1976 Vorsitzender des Kreisverbandes des Deutschen Roten Kreuzes sowie von 1980 bis 1999 Präsident des Rennvereins Raffelberg. Im Jahr 2000 verlieh ihm die Stadt Mülheim an der Ruhr den Ehrenring für seine Verdienste.

DIE WURZELN DER





Die Gaststätte Tersteegensruh
wurde 1890 im Witthausbusch eröffnet
und im Zweiten Weltkrieg 1943 durch
die Bomben der Alliierten zerstört.

Die Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft hat ihren Ursprung im Evangelischen Bürger- und Arbeiterverein e. V. Dieser Verein war Teil des in Mülheim traditionell starken protestantischen Milieus. Er bot seinen Mitgliedern Geselligkeit und Bildung.

An der Spitze des Evangelischen Bürger- und Arbeitervereins stand 1898 der aus Ickten stammende Altstadt-Pfarrer und Superintendent Gerhard Klingenburg (1849–1937). Die Mitglieder des Evangelischen Bürger- und Arbeitervereins trafen sich regelmäßig in der **Gaststätte Tersteegensruh**. Hier wurde gemeinsam gefeiert, gebetet, diskutiert und gelernt. In Zeiten, in denen es in Mülheim an der Ruhr noch keine Volkshochschule gab, kam den Vortragsveranstaltungen von Vereinen eine wichtige Rolle für die Weiterbildung und die soziale Kommunikation zu. Man darf nicht vergessen: Um 1900 bestand die Medienlandschaft allein aus der Presse und gedruckten Büchern, Broschüren, Plakaten und Flugblättern. Die Menschen waren umso mehr auf die Information durch die persönliche zwischenmenschliche Kommunikation angewiesen, was wir uns in unserer digitalen und multimedialen Gesellschaft heute kaum noch vorstellen können.

Der Verein als Informationsmedium
Schaut man auf die Veranstaltungshinweise der Mülheimer Zeitung und des Generalanzeigers, so stößt man immer wieder auf Feste, Versammlungen und Vorträge des Evangelischen Bürger- und Arbeitervereins, der um 1900 etwa 350 Mitglieder zählte. Die dort nachzulesenden Vortragsthemen umfassen nicht nur religiöse und ethische, sondern auch politische, historische, soziale, wirtschaftliche und alltagsorientierte Fragestellungen. Mal mehr, mal weniger deutlich, zeigt sich in der Selbstdarstellung, dass sich der Evangelische Bürger- und Arbeiterverein nicht nur als fromm und sozial engagiert, sondern auch im Sinne des deutschen Kaisers Wilhelm II. (1859–1941) als staatstragendes Bollwerk gegen die politisch aufsteigende Sozialdemokratie verstand.

DIE.. GRÜN- DER

POLITISCH,
MORALISCH,
VISIONÄR

Es war der stellvertretende Vorsitzende des Evangelischen Bürger- und Arbeitervereins August Kirchberg, der zum Motor der Gründung eines Spar- und Bauvereins der evangelischen Arbeiter und Bürger wurde. 23 Menschen schlossen sich seiner Gründungsinitiative an, die am 22. Juni 1898 in die Tat umgesetzt und am 13. Oktober 1898 unter der Nummer 7 ins Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr eingetragen wurde.

Zunächst ehrenamtlich und ab 1900 als hauptamtlicher Geschäftsführer, sollte der politisch liberal gesonnene **August Kirchberg** die Geschicke des Mülheimer Spar- und Bauvereins bis 1942 bestimmen. Als Stadtverordneter war Kirchberg zwischen 1902 und 1933 politisch gut vernetzt und fand deshalb in Rat und Verwaltung eine breite Unterstützung für den von ihm geführten Spar- und Bauverein. 1930 wurde Kirchberg die Ehre zuteil, dass der Stadtrat auf Vorschlag des damaligen Baudezernenten Arthur Brocke eine Straße nach ihm benannte. Die Kirchbergs Höhe war eine Straße, die durch die Siedlung führte, die der Mülheimer Spar- und Bauverein damals zwischen Gracht und Walkmühlenstraße errichtet hatte.

Doch nach der Machtübernahme durch die NSDAP verlor Kirchberg als Mitglied der **1933** aufgelösten liberalen Deutschen Volkspartei an Einfluss. Als er am 31. August 1945 starb, hatte er die weitgehende Zerstörung Mülheims mit ansehen müssen, ohne ihren Wiederaufbau miterleben zu dürfen.

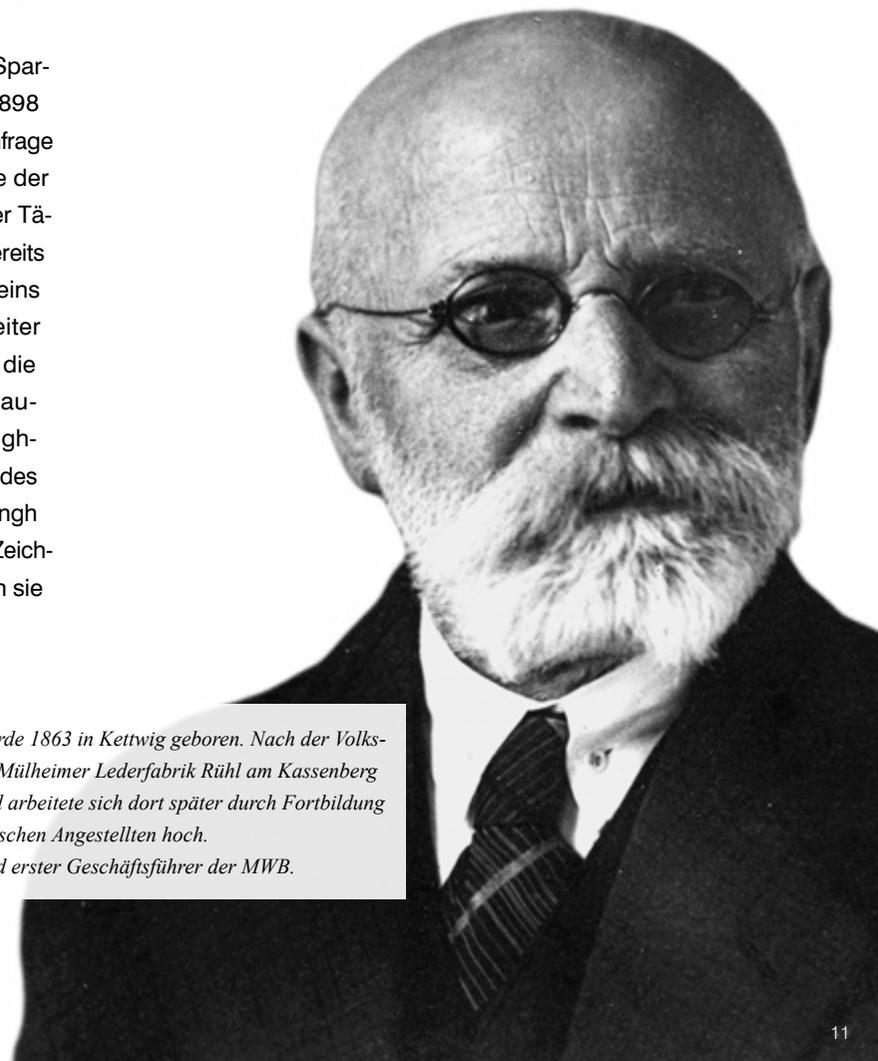
Die Gründungsmitglieder

Neben Kirchberg gehörten der Metzger Hermann Barte, der Schlosser Mathias Rating, der Kolonialwarenhändler Johann Pfarre, der Malermeister Wilhelm Rosendahl, der Pfarrer Gerhard Klingenburg, der Schreinermeister Wilhelm Hammel und der Malermeister Wilhelm Holthaus dem ersten Aufsichtsrat des Mülheimer Spar- und Bauvereins evangelischer Bürger und Arbeiter an.

Den Anstoß zur Gründung des Spar- und Bauvereins hatte im April 1898 ein Vortrag über die Arbeiterwohnfrage geliefert. In diesem Vortrag hatte der Duisburger Rektor Borelli von der Tätigkeit des in der Nachbarstadt bereits existierenden Spar- und Bauvereins evangelischer Bürger und Arbeiter berichtet. Außerdem ließen sich die ersten Mülheimer Wohnungsbaugenossen von den Bodelschwingschen Anstalten und Werkstätten des Pastors Friedrich von Bodelschwing (1831–1910) inspirieren, dessen Zeichnungen und Kostenaufstellungen sie ausführlich studierten.

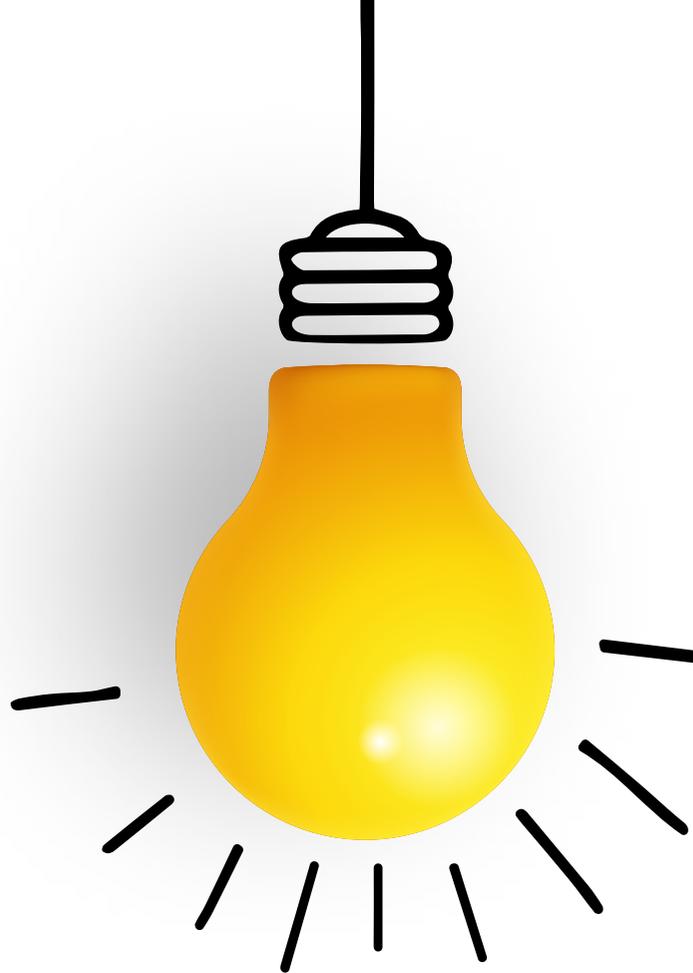
1933

Die Jahreszahl markiert die „Machtergreifung“ der Nationalsozialisten unter Adolf Hitler, das damit verbundene Ende der Weimarer Republik und zugleich den Beginn des „Dritten Reichs“.



August Kirchberg: wurde 1863 in Kettwig geboren. Nach der Volksschule erlernte er in der Mülheimer Lederfabrik Rühl am Kassenberg das Gerberhandwerk und arbeitete sich dort später durch Fortbildung zum leitenden kaufmännischen Angestellten hoch.

Er war Mitbegründer und erster Geschäftsführer der MWB.



IDEE UND AUFGABE

Die Idee, auf Basis der Hilfe zur Selbsthilfe gemeinschaftlich Wohnraum zu schaffen und so Wohnungsnot zu überwinden, war 1898 keineswegs neu. Bereits 1862 war in Hamburg Deutschlands erste Wohnungsbaugenossenschaft entstanden.



Der Deutsche Reichstag 1889

1868 war vom Norddeutschen Reichstag das erste und 1889 vom Deutschen Reichstag das zweite deutsche Genossenschaftsgesetz verabschiedet worden. Letzteres beschränkte die Haftung der Genossenschaft auf eine bei der Gründung festzulegende Höchstsumme. Damit wurden Genossenschaftsgründungen erleichtert, weil sich das finanzielle Risiko der Genoss*innen reduzierte.

Von 500.000 auf fünf Millionen

Die Zuwanderung von Menschen, die im Ruhrgebiet Arbeit und Wohnraum suchten, betraf auch Mülheim. Aus den 12.000 Mülheimer*innen des Jahres 1808 sollten 100 Jahre später 100.000 geworden sein. Allein durch **August Thyssens** Werksgründung, die ab 1871 aus Styrum einen zunehmend

industriell geprägten Ort machte, erhöhte sich die örtliche Einwohnerzahl zwischen 1848 und 1898 von 2.900 auf 31.000. Regional betrachtet, ließ die Industrialisierung die Bevölkerung des Ruhrgebietes zwischen 1850 und 1950 von 500.000 auf fünf Millionen Einwohner wachsen.

August Thyssen: geboren am 17. Mai 1842 in Eschweiler, gestorben am 4. April 1926 auf Schloss Landsberg, war ein deutscher Industrieller.

Die Thyssenkrupp AG – ein börsennotierter Industriekonzern mit Sitz in Essen – ist Deutschlands größter Stahlhersteller. Entstanden ist der Konzern 1999, als die Friedrich Krupp AG Hoesch-Krupp mit der Thyssen AG fusionierte. Heute beschäftigt das Unternehmen weltweit etwa 101.000 Mitarbeitende. Sein Jahresumsatz beträgt rund 34 Milliarden Euro (Stand 2020/2021).





Hugo Stinnes



Mausegattstraße

Mietkosten

Während des Kaiserreichs:

25% des Netto-Einkommens

Heute:

30% des Netto-Einkommens

Hugo Stinnes: geboren am 12. Februar 1870 in Mülheim an der Ruhr, gestorben am 10. April 1924 in Berlin.

Hugo Stinnes war ein deutscher Industrieller und Politiker, der zu Beginn der Weimarer Republik zu den einflussreichsten Persönlichkeiten im Deutschen Reich zählte. Der von ihm geschaffene Montan-, Industrie- und Handelskonzern gehörte zu den größten unternehmerischen Konglomeraten Deutschlands. In Erinnerung blieb Hugo Stinnes vielen als „Inflationskönig“, denn er profitierte stark von der Nachkriegsinflation durch die aggressive Fremdfinanzierung seiner Unternehmen.

Allein 3.000 Bergleute fanden um 1900 in den Mülheimer Zechen Arbeit. Doch anders als die Bergleute konnten viele Arbeiter und Handwerker nicht auf einen finanzstarken Industriellen wie **Hugo Stinnes** oder August Thyssen bauen, die für ihre Arbeiter Werkwohnungen und zum Beispiel an der Mausegattstraße eine ganze Bergarbeitersiedlung errichteten.

Auch damals machte die massenhafte Zuwanderung vielen Einheimischen Angst und sorgte für Protest. Hinzu kam, dass es bis 1918 in Deutschland keinen Mieterschutz gab und Mieter*innen der Willkür ihrer Vermieter*innen ausgeliefert waren. Denn diese konnten die Wohnungsmiete beliebig erhöhen und ihren Mieter*innen von heute auf morgen kündigen. Im Durchschnitt mussten die Deutschen während des Kaiserreiches etwa ein Viertel ihres Netto-Einkommens für ihre Wohnungsmiete ausgeben. Heute sind es im Bundesdurchschnitt 30 Prozent des Netto-Einkommens.

Die Notwendigkeit sozialpolitischer Förderung

Um 1900 sahen sich die christlichen Stadtkirchen, die damals 96 Prozent der Ortsbevölkerung repräsentierten, gezwungen, sozialpolitisch aktiv zu werden. Der Mülheimer Generalanzeiger lobte am 14. Juli 1898 die damals 55 Wohnungsbaugenoss*innen des Spar- und Bauvereins der evangelischen Bürger und Arbeiter als „sozialpolitisch fördernd wirkende Initiative“.

Als Ziele des neuen Spar- und Bauvereins nennt der Generalanzeiger „die Beschaffung gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen sowie die Schaffung eines eigenen Heims auf eigener Scholle. Als Ideal ist das Familienhaus mit etwas Garten ins Auge gefasst.

Diese Ziele fanden Zuspruch. Bis 1900 schlossen sich dem Spar- und Bauverein der evangelischen Bürger und Arbeiter 178 Mülheimer*innen an.



Das 1842 am Markt
errichtete Rathaus



Der Ratssaal



Auch die damals vom Oberbürgermeister Karl von Bock (1840–1902) geführte Stadt Mülheim, die Vertreter zur Gründungsversammlung entsandt und am 17. Oktober 1899 selbst ihre ersten zehn Genossenschaftsanteile im Gegenwert von 2.000 Mark erworben hatte, unterstützte den Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter. Die kommunalpolitische Unterstützung der Wohnungsbaugenossenschaft kam vor allem aus den Reihen der nationalliberalen Stadtratsfraktion, der auch August Kirchberg angehörte. Sein wichtigster Verbündeter im Stadtrat war sein Fraktionskollege und Gerbereibesitzer Heinrich Lindermann (1857–1918). Bis 1910 tagte die Stadtverordnetenversammlung noch im ersten, 1842 am Markt errichteten Rathaus.

Aufgrund des preußischen Dreiklassenwahlrechtes, das die damals noch rein männliche Wählerschaft in drei Steuer- und Wahlklassen aufteilte und damit die Arbeiter und potenziellen SPD-Wähler strukturell benachteiligte, saßen bis zum Ende des Kaiserreiches 1918 nur Vertreter liberaler, konservativer und christlichsozialer Parteien im Stadtrat. Denn die Arbeiter und Kleinbürger, die 75 Prozent der Bevölkerung ausmachten, verfügten aufgrund des preußischen Wahlrechtes nur über ein Drittel der Stimmen.



August Thyssen

Das preußische Dreiklassenwahlrecht:

Wählerstimmen der ersten Klasse, zu denen auch die Mülheimer Ratsherren und Industriellen August Thyssen und Hugo Stinnes gehörten, hatten 17-Mal mehr Gewicht als die Stimmen aus der dritten Wählerklasse. Erst mit der im November 1918 ausgerufenen Republik sollte ab 1919 auch bei Kommunalwahlen das allgemeine und gleiche demokratische Wahlrecht gelten, das dann auch die Frauen mit einschloss.

August Thyssen und Hugo Stinnes hatten

17-mal

mehr Stimmkraft als die dritte Wählerklasse.

Einschub

BISMARCK

HINTER-
LÄSST
SPUREN



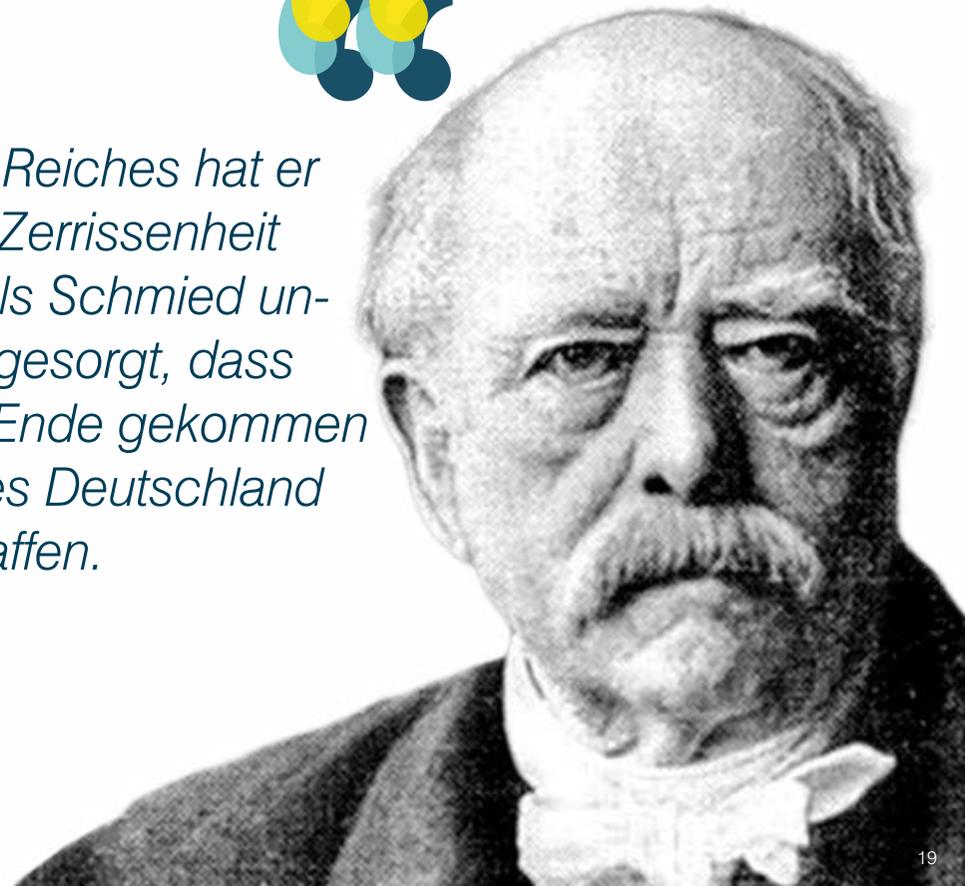
Weil die christliche Ökumene zweieinhalb Jahrzehnte nach dem Ende des vom Reichskanzler und preußischen Ministerpräsidenten Otto von Bismarck initiierten preußischen Kulturkampfes gegen die katholische Kirche noch nicht reif war, verweigerten sich die Gründer des Spar- und Bauvereins evangelischer Bürger und Arbeiter der Gründung eines ökumenischen christlichen Spar- und Bauvereins. Dass die katholischen Arbeitervereine, anders als der Evangelische Arbeiterverein, nicht nur Wohneigentum, sondern auch Mietwohnungen schaffen wollte, bot nur den Vorwand zur Ablehnung eines christlichen Spar- und Bauvereins.

Dass die Protestanten das vom ersten deutschen Kanzler Otto von Bismarck (1815–1898) geformte Kaiserreich in besonderer Weise als ihren Staat ansahen, machte auch eine Rede des bereits erwähnten Pastors Klingenburg deutlich, in der er unter dem Eindruck des Todes von Otto von Bismarck am 30. Juli 1898 unter anderem ausführte:

Sichtbares Zeichen für den bürgerlichen Bismarck-Kult war der 1908 und 1909 am Kahlenberg und an der Bismarckstraße errichtete Bismarckturm, der immer wieder zum Ort politischer und patriotischer Kundgebungen wurde, ehe er der britischen Rheinarmee ab 1945 als Funkturm dienen sollte.



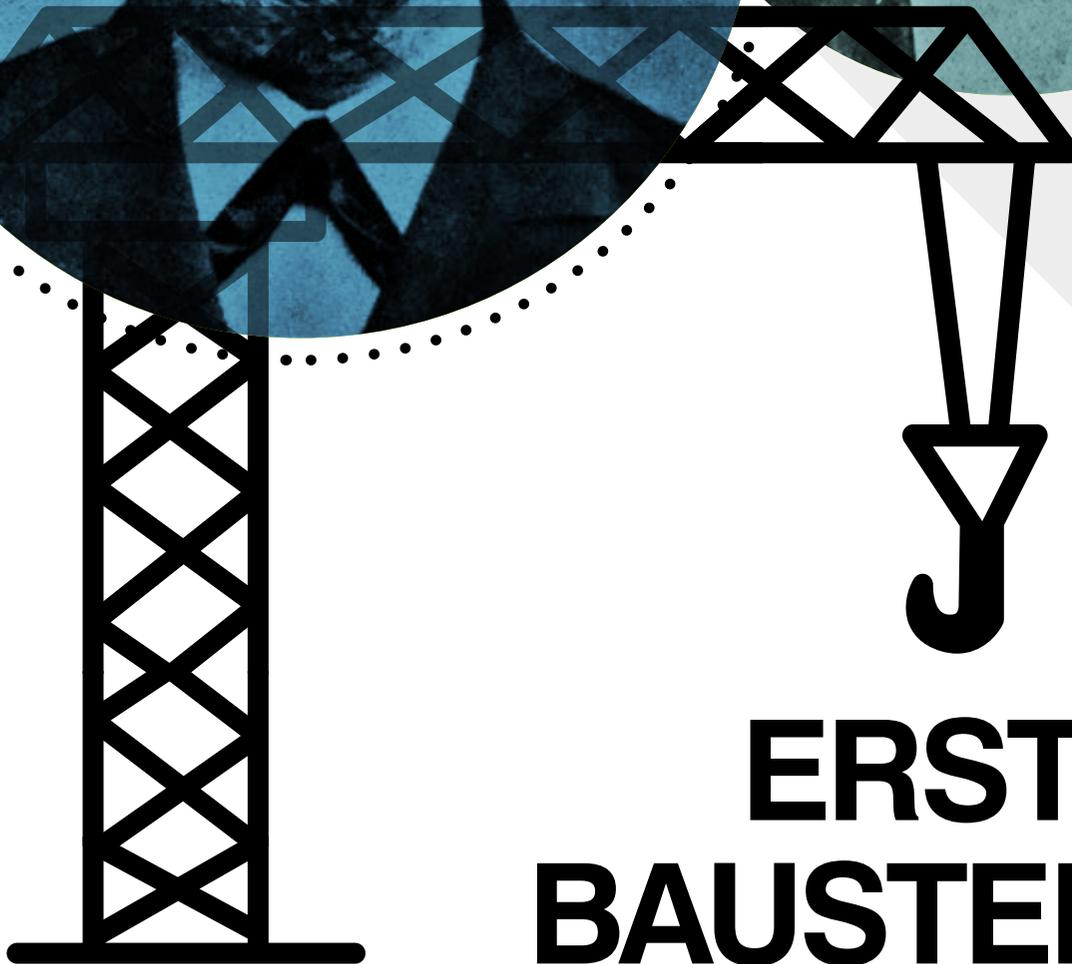
Als treuester Diener des Reiches hat er Deutschland aus seiner Zerrissenheit emporgehoben. Er hat als Schmied unseres Vaterlandes dafür gesorgt, dass die deutsche Misere zu Ende gekommen ist. Und er hat als solches Deutschland zu einem Reiche geschaffen.



1898/99

Karl
von Bock

Paul
Lembke



**ERSTE
BAUSTELLEN**

Ihr erstes Kapital floss der neugegründeten Baugenossenschaft nicht nur mit Unterstützung des damaligen Oberbürgermeisters Karl von Bock (1840–1902) und seines Nachfolgers Paul Lembke (1860–1939) zu. Das Startkapital kam aus den Anteilskäufen ihrer ersten 55 Genoss*innen.

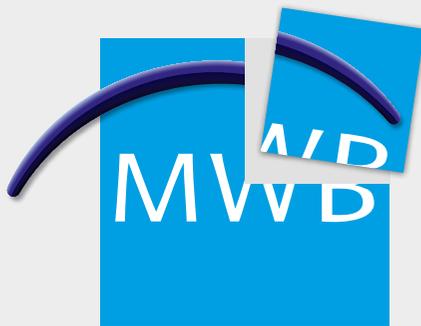
Ein Genossenschaftsanteil lag damals bei 200 Mark. Jeder Genossenschaftsteilhaber sollte mindestens 500 Mark einzahlen. Gleichzeitig begrenzte man die Zahl der Anteile pro Person auf 20 und räumte Arbeitern die Möglichkeit ein, ihre Anteilssumme in wöchentlichen Raten von 50 Pfennigen anzusparen.

500 Mark – dieser Betrag entsprach 1898 nach Angaben der Deutschen Bundesbank einer heutigen Kaufkraft von 3.250 Euro. Das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Deutschen lag 1898 bei 665 Mark.

Das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Deutschen lag 1898 bei ungerechnet

3400

Euro.



Mit dem **Erwerb der Genossenschaftsanteile** war bei allen Baumaßnahmen der Genossenschaft das Recht des ersten Zugriffs auf den jeweils neuen Wohnraum verbunden. Dabei ging der Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter davon aus, dass seine Genoss*innen Wohneigentum erwerben sollten. Erst später ging man unter dem Eindruck der Diskussion mit anderen christlichen Arbeitervereinen zum Mietprinzip über.

ALLER ANFANG:

15 MORGEN



Die ersten Baugrundstücke, die der damals 100 Mitglieder zählende Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter in einer Gesamtgröße von **15 Morgen** erwarb, lagen an der Kreuzstraße, Auf dem Born, am Werdener Weg und an der Dimbeck in Holthausen. An der Dimbeck im Haus Nr. 40 wohnte damals der Vorsitzende des Spar- und Bauvereins, August Kirchberg. Später kamen weitere Baugrundstücke an der Heinrichstraße und an der Kappenstraße hinzu. Der Grundstückskauf wurde unter anderem mit einem Darlehen der rheinischen Landesversicherungsanstalt in Höhe von 30.000 Mark finanziert. Am 1. November 1899 konnten an der Kreuzstraße die ersten vier Häuser (mit insgesamt zwölf Wohnungen) bezogen werden. Dazu schrieb die Mülheimer Zeitung:

MORGEN

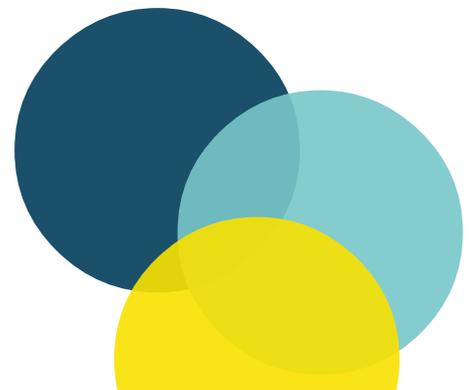
Morgen: Dieses historische deutsche Flächenmaß, das gelegentlich noch heute verwendet wird, war regional sehr verschieden. Es beschrieb nämlich jene Fläche, die mit einem einscharigen Pferde- oder Ochsenpflug an einem Vormittag pflüggbar war. Nach heutiger Definition wird ein Morgen – ungefähr übereinstimmend mit dem preußischen Morgen – mit 2.500 Quadratmeter gleichgesetzt.

Der Verein, kaum seit Jahresfrist ins Leben gerufen, tritt damit in die Reihe der Faktoren, die ernstlich bemüht sind, das Arbeiterwohnungswesen besser zu gestalten und die oft durch unzureichende Wohnverhältnisse hervorgerufenen sozialen Gegensätze etwas zu mildern. Auch hoffen wir, dass sich mehr Menschen aus dem Bürger- und Arbeiterstand die Bestrebungen des Spar- und Bauvereins zu eigen machen, um so vereint, durch Selbst- und Nächstenhilfe, dem drohenden Gespenst des Arbeiterwohnungsmangels und der Arbeiterwohnungsnot entgegenzuwirken.

1900



DAS
ERSTE
GE-
SCHÄFTS-
JAHR



Bei einer außerordentlichen Generalversammlung war im Juli 1900 davon die Rede, dass die Genossenschaft neun neue Arbeiterhäuser plane und mit einem Genossenschaftskapital von 20.000 Mark eine „gesunde Unterlage“ bekommen habe. Im ersten Geschäftsjahr erreichte der Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter eine Bilanzsumme von 62.651 Mark. Außerdem gewährte die Versicherungsanstalt der Rheinprovinz dem Bauverein für die Jahre 1899 und 1900 Darlehen in Höhe von jeweils 65.000 Mark, die mit 3,5 Prozent verzinst wurden.

Am 30. Mai 1900 besuchten Bürgermeister Carl von Wedelstädt und der Vorsitzende der Versicherungsanstalt der Rheinprovinz, Landrat Brandts, mit Vorstandsmitgliedern des Vereins bereits fertiggestellte Häuser und noch laufende Baustellen. Bei dieser Gelegenheit stellte **Landrat Brandts** fest: „Ich möchte meiner Freude darüber zum Ausdruck bringen, dass der Verein so rüstig nach seinem hohen Ziel strebt, gute und gesunde Wohnungen für Arbeiter zu errichten.“ Die Mülheimer Zeitung ergänzte das Lob des Landrates mit dem Kommentar: „Dadurch ist dem Verein neben dem angewachsenen bzw. eingezahlten Geschäftskapital eine sichere finanzielle Grundlage gegeben. Und es steht zu hoffen, dass das dem Verein bisher entgegengebrachte Vertrauen in immer weitere Kreise des Bürger- und Arbeiterstandes unserer Stadt dringen wird.“

Weil die Selbstversorgung und Fortbewegung mit Nutztieren damals noch Alltag waren, wurden beim Bau der ersten Doppelhäuser an der Kreuzstraße auch Stallungen mit eingeplant. Die Baukosten, die mit 7.500 Mark pro Haus und 490 Mark pro Jahr und Bauherr veranschlagt wurden, sollten durch Mieteinnahmen von 180 Mark pro Jahr und Wohnung refinanziert werden. Der Tageslohn eines Arbeiters betrug damals zwischen 1,70 Mark und 2,80 Mark.

Max Brandts wurde 1854 in Linnich (Kreis Düren) geboren und verstarb im Jahr 1905 in Düsseldorf. Er war Landrat und Jurist, Direktor der Rheinischen Provinzialfeuerversicherungsanstalt sowie Mitbegründer des Deutschen Caritasverbandes.

DER VEREIN WÄCHST

Das Modell der genossenschaftlichen Wohnraumbeschaffung kam gut an. Die Zahl der Vereinsmitglieder stieg bis 1902 auf 177. Im gleichen Jahr gehörten 33 Zwei- und Dreifamilienhäuser zum Wohnungsbestand des Spar- und Bauvereins. Dabei bildeten 86 Arbeiter und 50 Handwerker die stärkste Gruppe der ersten Wohnungsbaugenossen. Außerdem hatten sich 41 Beamte und Kaufleute dem evangelischen Spar- und Bauverein angeschlossen. 1902 berichtete die Mülheimer Zeitung über ein Richtfest des Vereins:



Der Verlauf des Festes bewies wieder trefflich, dass der Verein neben seiner praktischen Tätigkeit, den Sinn für ideelle Güter, für den Ausgleich der Gegensätze und der Pflege der Geselligkeit zu wahren und zu fördern weiß.



Bei einer Versammlung im Mai 1900 appellierte der Generalsekretär des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Gretschel, an die Mülheimer*innen, den beiden damals existierenden Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaften beizutreten. Außerdem forderte er die politisch Verantwortlichen im Deutschen Reich auf, sich ein Beispiel an der wesentlich intensiveren Genossenschaftsförderung in Frankreich, Belgien, England und Schweden zu nehmen. Gretschel sagte in Anwesenheit des Oberbürgermeisters Karl von Bock und des Ratsherrn Klusmann über die Vorzüge einer Wohnungsbaugenossenschaft:



Dieses DGB-Archivfoto einer deutschen Arbeiterküche um 1900 vermittelt einen Eindruck der damaligen Wohnverhältnisse.

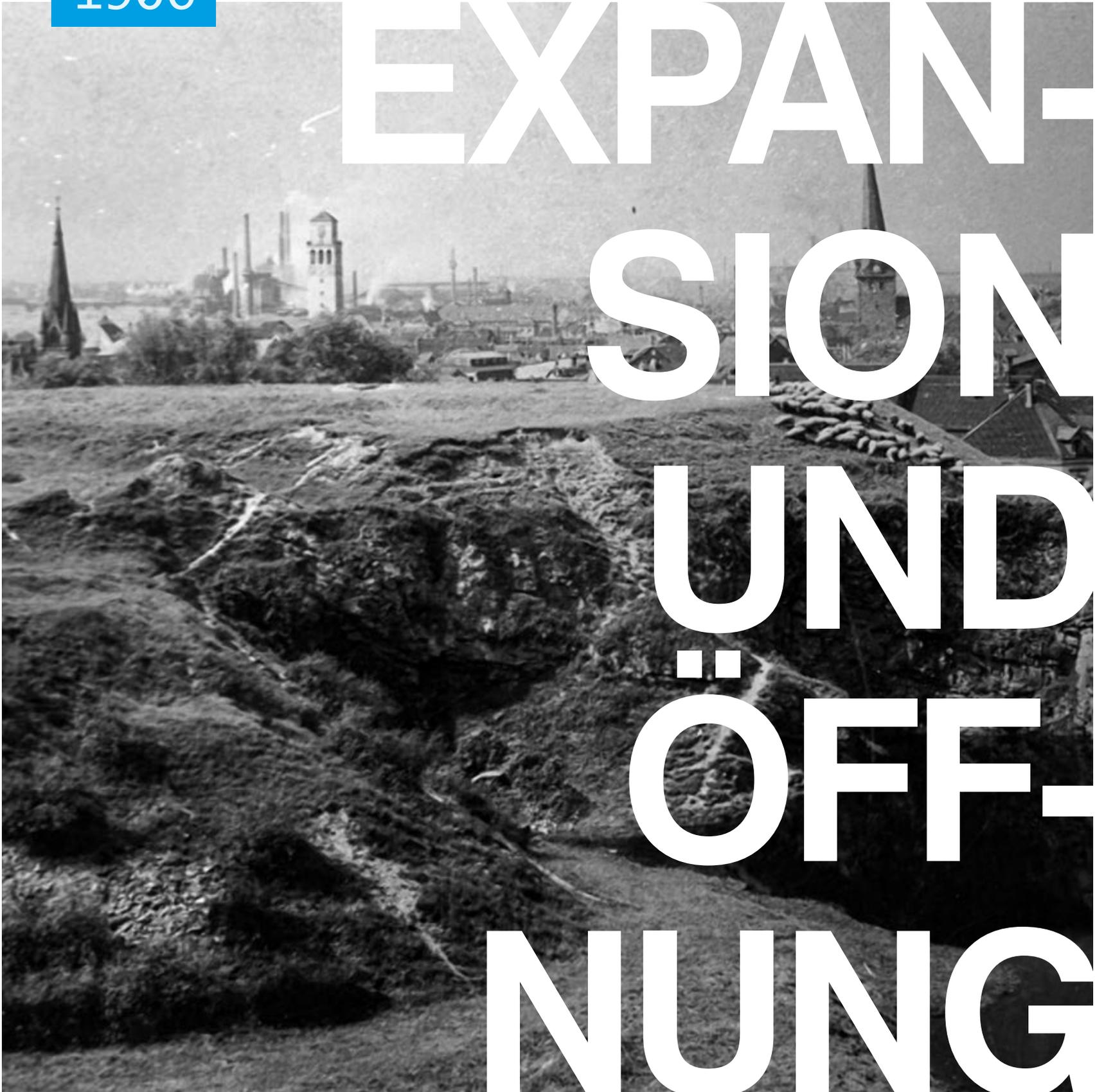
„Die Wohnverhältnisse lassen fast allorts zu wünschen übrig. Auch in einigen Straßen Mülheims, wovon mich ein Spaziergang überzeugt hat. Es ist eine eigentümliche Erscheinung, dass die Deutschen immer nach der Polizei rufen, wenn sie irgendetwas stört. Doch bei den Wohnungsverhältnissen kann die Polizei nicht helfen. Da ist Hilfe zur Selbsthilfe geboten. Wenn die Arbeiter bessere Wohnverhältnisse haben wollen, dann müssen sie sich selbst helfen und sich zu Spar- und Bauvereinen zusammenschließen. Die Wohnungsfrage ist von großer sozialer, gesundheitlicher und sittlicher Bedeutung. Alle Bürger müssen für die gute Sache eintreten. Städte sind in der Pflicht, sie zu fördern. Ich appelliere an Sie, auch ihre Verwandten und Bekannten für einen Beitritt zu einem Spar- und Bauverein zu erwärmen. Deren langfristiges Ziel ist der Bau kleiner Häuser, die später in das Eigentum der Mitglieder übergehen sollten. Die Mitglieder

haben den Vorteil, zu einem geringen Preis wohnen zu können, weil die Miete nicht so schnell gesteigert wird.“

Gretschel lief im Mülheimer Rathaus offene Türen ein. Denn die Stadt war dem Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens bereits im April 1899 beigetreten.

1906

EXPANSION UND ÖFF- NUNG



Was sich die ersten evangelischen Wohnungsbaugenoss*innen 1898 im zur Großstadt heranwachsenden Mülheim noch nicht hatten vorstellen können, wurde 1906 zur Tatsache. Mit der Übernahme des insolventen Allgemeinen Spar- und Bauvereins wurde aus dem Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter der überkonfessionelle Mülheimer Spar- und Bauverein.

Der Allgemeine Spar- und Bauverein war im Jahr 1900 von 164 Bürgern gegründet worden. Mit der Übernahme seines Bestandes wurde der neue Mülheimer Spar- und Bauverein Inhaber von 26 Miethäusern mit 60 Wohnungen an der Süd- und an der Lerchenstraße. Seinen dortigen Wohnbestand hatte der zuletzt aus 117 Kaufleuten und Beamten bestehende Allgemeine Spar- und Bauverein erst kurz zuvor ausgebaut und so seine Mieteinnahmen um 1.320 Mark gesteigert. Die Berichterstattung der Mülheimer Zeitung zeigt, dass es in den Reihen des von den Vorständen Theodor Baumann, August Larbig, Gerhard Beitbach und Josef Zeppler geführten Allgemeinen Mülheimer Spar- und Bauvereins erhebliche Vorbehalte gegenüber einer Fusion mit dem Spar- und Bauverein des Evangelischen Bürger- und Arbeitervereins gab.

Die Argumente, die gegen eine Verschmelzung der beiden Vereine ins Feld geführt wurden, gingen in die Richtung, dass man eine konfessionelle Ausrichtung des neuen Vereins ebenso ablehnte wie die Zusammenarbeit zwischen Beamten, Kaufleuten, Handwerkern und Arbeitern. Hinzu kam die Befürchtung der Mitglieder des Allgemeinen Spar- und Bauvereins, im neuen Mülheimer Spar- und Bauverein in eine Minderheitenposition zu geraten. Doch diese Vorbehalte wurden bald durch die Wirklichkeit widerlegt. Obwohl sie dem Allgemeinen Spar- und Bauverein erst wenige Tage zuvor bestätigt hatte, mit seinen preiswerten und gesunden Wohnungen wirtschaftlich bestehen zu können, plädierte die Mülheimer Zeitung Ende Februar 1906 für einen großen Mülheimer Spar- und Bauverein.

Das Lokalblatt appellierte:



Möge man bald Mittel und Wege finden, dass die in mancherlei Beziehung wünschenswerte Vereinigung beider Vereine zur vollen Zufriedenheit aller Genossenschaftsmitglieder beider Vereine bald stattfinden kann. Denn dadurch kann alles Hemmende für die weitere Entwicklung des Vereinslebens von den Vereinsmitgliedern fortgenommen werden.



EINE FRAGE DER KONFESSION



Es war Oberbürgermeister Paul Lembke (1860–1939), der als Chef der Stadtverwaltung für den Zusammenschluss der beiden Vereine sorgte, indem er darauf hinwies, dass die Stadt nur einen Spar- und Bauverein in Mülheim unterstützen werde. Doch aufgrund der Konfessionsfrage zog sich der Fusionsprozess hin. Aber die Generalversammlung des Spar- und Bauvereins evangelischer Bürger und Arbeiter machte am 27. April 1906 den Weg für eine Verschmelzung frei, indem der Verein den Namenszusatz „evangelisch“ ablegte und sich fortan offiziell Mülheimer Spar- und Bauverein, eingetragene Genossenschaft (mit beschränkter Haftpflicht) nannte. Im Mai 1906 stimmten Vorstand und Aufsichtsrat des Allgemeinen Spar- und Bauvereins der Fusion beider Vereine zu. Den letzten Ausschlag gab die erfolgreiche Überzeugungsarbeit, die der Oberbürgermeister Paul Lembke und der Beigeordnete Karl Linnemann bei diesem Treffen im Restaurant „Fürst Bismarck“ leisteten.

Außerdem erklärten sich die Vorstände und Aufsichtsräte des Mülheimer Spar- und Bauvereins bei der dortigen Sitzung mit der Forderung ihrer Amtskollegen vom Allgemeinen Spar- und Bauverein einverstanden, künftig den Vorstand und den Aufsichtsrat des neuen Mülheimer Spar- und Bauvereins je zur Hälfte mit Katholiken und mit Protestanten zu besetzen. Nur unter dieser Maßgabe stimmte dann auch die Generalversammlung des Allgemeinen Spar- und Bauvereins bei nur zwei Gegenstimmen am 12. Juni 1906 für die Verschmelzung.

1906

*Fusion des Allgemeinen
Mülheimer Spar- und
Bauvereins mit dem
Evangelischen Bürger-
und Arbeiterverein*

Zufall der Geschichte: Dort, wo damals die Wohnungsbaugenossen im Restaurant „Fürst Bismarck“ über ihr Zusammengehen berieten, wurde 2019 das von der Genossenschaft mitgebaute und bezogene Stadtquartier Schloßstraße eröffnet.

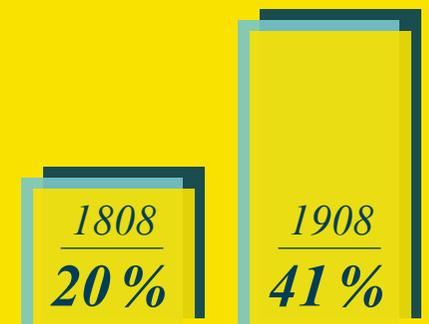
Die Liquidation des Allgemeinen Spar- und Bauvereins zog sich dann noch einmal fünf Jahre hin. 1911 stellten die Insolvenzverwalter August Kirchberg und Franz Rauch in ihrem abschließenden Bericht fest:

„Die Übersichtlichkeit der Konten lässt zu wünschen übrig. In Bezug auf den Bestand, die Substanz der Häuser und der darin enthaltenen Wohnungen bleibt gleichfalls noch viel zu wünschen übrig. Bei der Instandhaltung der Häuser ist viel vernachlässigt worden. Sowohl an der Südstraße wie an der Lerchenstraße musste das Dach einer eingehenden Reparatur unterzogen werden. Die Entwässerungsanlage war größtenteils verschlammt. Zum Teil war sie sogar unbrauchbar, sodass eine durchgreifende Änderung vorgenommen werden musste. Eine Anzahl der Wohnungen, insonderheit in der Lerchenstraße, waren in einem derartigen Zustande, dass unmöglich eine ordentliche Familie dort leben konnte. Andere Wohnungen sind durch unpraktisches Vermieten vollständig auseinandergerissen worden und müssen nach ihrer ursprünglichen Einteilung wiederhergestellt werden. Auch war es nötig, eine Anzahl ungeeigneter Familien aus den Wohnungen zu entfernen.“

Zum Zeitpunkt der Fusion hatten die Baugenoss*innen des Mülheimer Spar- und Bauvereins bereits 71 Erwerbshäuser mit 155 Wohnungen errichtet, in denen 700 Menschen ein Zuhause fanden. Die mit der Namensänderung und dem Zusammenschluss eingeleitete konfessionelle Öffnung förderte auch die mit der Arbeitsmigration zunehmende Zahl katholischer Mitbürger*innen. Ihr Bevölkerungsanteil sollte von 1808 bis 1908 von 20 auf 41 Prozent ansteigen.



Katholischer Bevölkerungsanteil



DIE FUSION

Die Fusion der beiden Spar- und Bauvereine trug ebenso den Eingemeindungen der Mülheimer Landbürgermeistereien und dem Bauboom jener Jahre Rechnung, über den die Mülheimer Zeitung 1906 schrieb:

„In den vergangenen zehn Jahren ist zur Verschönerung unserer Vaterstadt viel geschehen. An die Stelle alter und unansehnlicher Wohn- und Geschäftshäuser sind neue Wohn- und Geschäftshäuser getreten. Wer Mülheim zehn Jahre und länger nicht gesehen hat, staunt ob seiner Verwandlung.“



Nicht wenige private Hauseigentümer*innen und Vermieter*innen, die sich seit 1894 im Verband Haus und Grund organisiert hatten, widersetzten sich den Kontrollen der städtischen Wohnungsinspektoren oder setzten die angemahnten Verbesserungen nicht um. Viele Wohnungen waren hoffnungslos überbelegt. Deshalb waren die städtischen Kontrollen notwendig, „um“, wie die Mülheimer Zeitung schrieb, „die Zufriedenheit und den Gesundheitszustand breiter Volksklassen zu heben.“ Vor diesem Hintergrund war die Stadt an einer starken und zuverlässigen Wohnungsbaugenossenschaft interessiert, für die der wirtschaftliche Profit nicht an erster Stelle stand.

STAGNATION, TROTZ BOOM



Der Bauboom des beginnenden 20. Jahrhunderts, den die Mülheimer Zeitung als „rege Baulust“ und „als Ausdruck der guten Konjunktur“ feierte, hatte für die Mülheimer Wohnungsbaugenoss*innen auch Nachteile. Die Baukosten stiegen und mit ihnen die Mieten. Gleichzeitig wurde es für den Mülheimer Spar- und Bauverein immer schwieriger, auf dem Kapitalmarkt Kredite zu vertretbaren Zinsen zu bekommen.

Diese Stagnation wog umso schwerer, als sie dazu führte, dass weniger kleine, einfache und bezahlbare Wohnhäuser gebaut wurden. Am 6. Mai 1908 musste Geschäftsführer August Kirchberg bei der Generalversammlung im Vereinslokal „Stamm“ am Rathausmarkt einräumen, dass die Genossenschaft mit 1.993 Mark nur einen sehr mäßigen Reingewinn erwirtschaftet hatte und deshalb auf ihre Rücklagen zurückgreifen musste, um eine vierprozentige Dividende an die damals 177 Wohnungsbaugenoss*innen auszahlen zu können. Dennoch konnte Kirchberg solide Finanzen vorlegen. Auf dem Vereinskonto standen damals den Ausgaben von 33.299 Mark Einnahmen und Guthaben in Höhe von 541.890 Mark gegenüber.

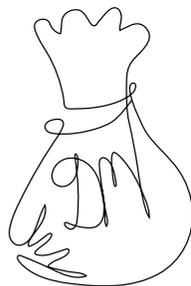
33.299

Mark Ausgaben

541.890

Mark Einnahmen und Guthaben

Auch wenn die Genossenschaft im zehnten Jahr ihres Bestehens, in dem auch dieses Mülheim-Panorama mit der 1909 abgebauten Kettenbrücke stammt, mehr Eintritte (31) als Austritte und Sterbefälle (12) verzeichnete, blieb ein spürbarer Mitgliederzuwachs aus. Der Mülheimer Spar- und Bauverein konnte 1907 und 1908 immerhin zehn neue Häuser errichten und seine älteren Häuser ausbauen. Außerdem vergab seine Generalversammlung im Mai 1908 ein Baudarlehen in Höhe von 30.000 Mark. Die vom Mülheimer Spar- und Bauverein errichteten und vermieteten Wohnhäuser standen damals am Werdener Weg, an der Kappenstraße, an der Kreuzstraße, an der Heinrichstraße und am Eichenberg. In ihrer Berichterstattung über die Generalversammlung lobte die Lokalpresse den Spar- und Bauverein dafür, dass er mit seinen aktuellen Neu- und Ausbau-Projekten „für 22 Familien gesunden Wohnraum geschaffen“ habe. Auch die „hübschen Fassaden“ der neuen Häuser, so die Mülheimer Zeitung, seien „eine Bereicherung“ für das Stadtbild. Die Tatsache, dass August Kirchberg bei der Generalversammlung im Mai 1908 nicht nur des Malermeisters Hermann Kuhle, sondern auch des Lederfabrikanten Eugen Coupienne gedachte, beide waren 1907 verstorbene Mitglieder des Mülheimer Spar- und Bauvereins, zeigt die gesellschaftliche Integrationskraft, die die Wohnungsbaugenossenschaft zehn Jahre nach ihrer Gründung gewonnen hatte.



Kleiner Geldbeutel bleibt Grundproblem

Bei Beginn des Ersten Weltkrieges war der Immobilienbestand des Spar- und Bauvereins auf 116 Häuser mit 238 Wohnungen angewachsen. Während des Ersten Weltkrieges kam die Bautätigkeit des Vereins zum Erliegen. Die Tatsache, dass die Stadt 1913 erstmals einen Wohnungsleerstand von rund 1,3 Prozent registrieren konnte, macht deutlich, dass die privaten, genossenschaftlichen und städtischen Neubaumaßnahmen Wirkung zeigten. Allerdings war die sozial bedingte Wohnungsnot nicht behoben, da sich viele Menschen mit einem kleinen Geldbeutel die zum Teil auch größeren leer stehenden Wohnungen gar nicht leisten konnten. Und so berichtete die Mülheimer Zeitung im Juni 1914 über einen Mangel an kleinen und damit auch für Geringverdiener bezahlbare Wohnungen.



DER KRIEG ÄNDERT ALLES

Neubaumaßnahmen wurden während des Ersten Weltkriegs durch die militärische Beschlagnahme von Baumaterial unmöglich gemacht. Die Garnisonsstadt Mülheim, in der seit 1899 das Infanterieregiment 159 stationiert war, war vom Krieg besonders in Mitleidenschaft gezogen. Lebensmittel wurden rationiert. 3.500 Mülheimer Soldaten verloren an den Fronten ihr Leben – 3.500 von 10 Millionen Kriegsoptionen, die bis zum Waffenstillstand am 11. November 1918 zu beklagen waren.

Schon das Vorkriegsjahr 1913/14 war von einer Bauflaute gekennzeichnet. Dafür machte August Kirchberg bei der Generalversammlung der Genossenschaft im April 1914 „einen knappen Geldmarkt“ und „das mangelnde Interesse“ am Erwerb genossenschaftlichen Wohneigentums verantwortlich. Statt Neubauten standen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen in Häusern an der Südstraße und an der Lerchenstraße auf der Agenda der Mülheimer Wohnungsbaugenoss*innen. Dafür wurde ein Darlehen bei der Landesversicherungsanstalt der Rheinprovinz aufgenommen, um Maurerarbeiten und die Installation von Wasserklosetts zu finanzieren.



Mülheimer Soldaten, 1914

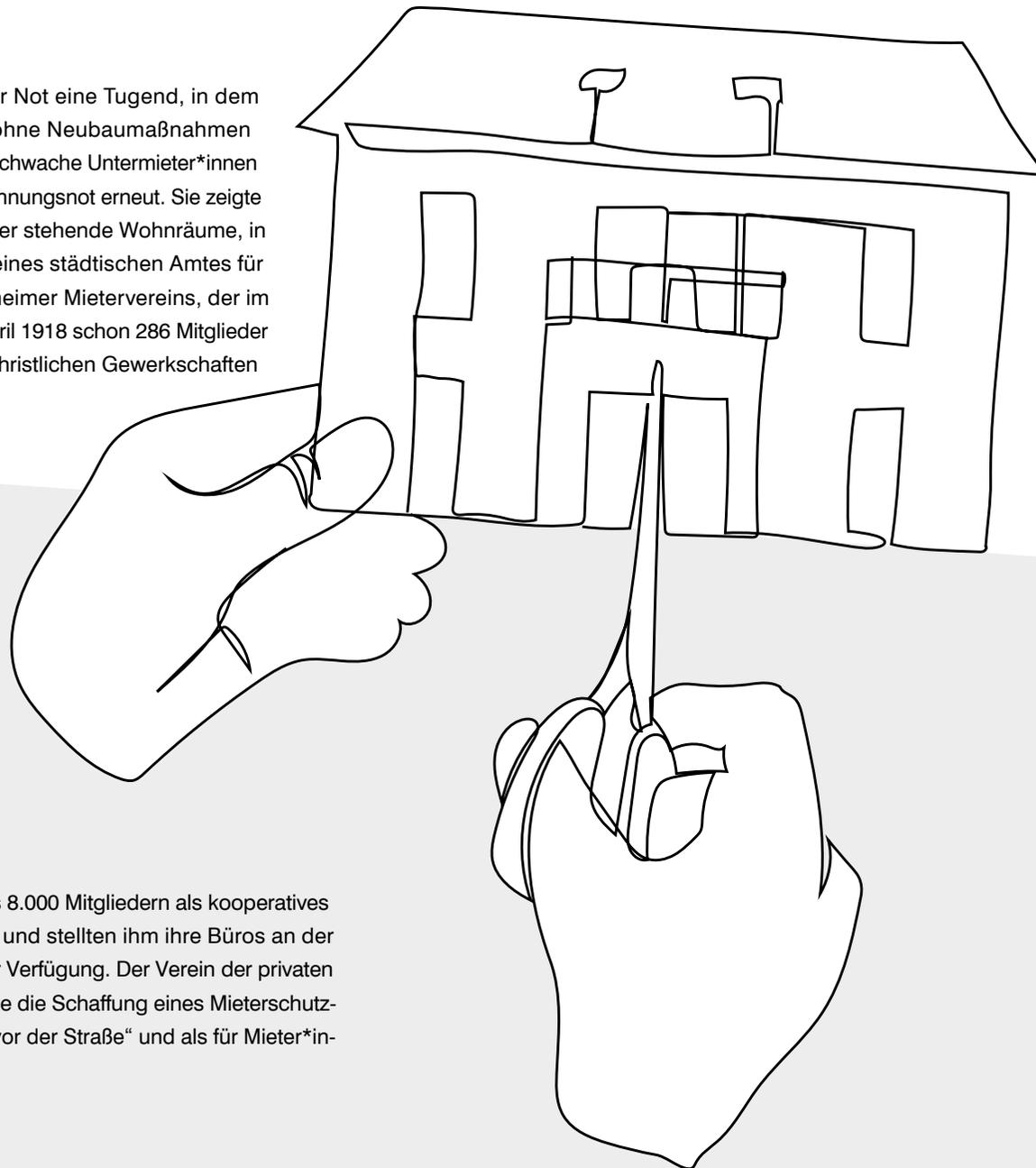
Der Spar- und Bauverein, dessen Bilanzsumme 1913 bei 1,055 Millionen Mark gelegen hatte, konnte seine Neubautätigkeit erst 1920 wieder aufnehmen, dann aber unter erschwerten finanziellen Rahmenbedingungen. Denn der Krieg schwächte die deutsche Währung und ließ die Baupreise nach Kriegsende um das Dreieinhalbfache ansteigen. Dem patriotischen Zeitgeist folgend, zeichnete die Genossenschaft während des Ersten Weltkrieges Kriegsanleihen in Höhe von 10.000 Mark und gewährte den Familien von Kriegsteilnehmern Mietnachlässe. Am Ende des letzten Kriegsjahres, für das keine Dividende ausgezahlt wurde, hatte der Mülheimer Spar- und Bauverein 287 Genoss*innen in seinen Reihen, die 365 Anteile hielten.



***Bemerkenswert:** Das Kriegs- und Geschäftsjahr 1918 schloss die Genossenschaft ohne einen einzigen Mietrückstand ab.*

MASSNAHMEN GEGEN DIE WOHNUNGSNOT

Seit 1914 machte man in Mülheim aus der Not eine Tugend, in dem man 4.200 Wohnungen teilte und damit ohne Neubaumaßnahmen neuen preiswerten Wohnraum für zahlungsschwache Untermieter*innen entstehen ließ. 1918 verschärfte sich die Wohnungsnot erneut. Sie zeigte sich in einer städtischen Meldepflicht für leer stehende Wohnräume, in einer Wohnungszählung, in der Existenz eines städtischen Amtes für Mietfragen und in der Gründung des Mülheimer Mietervereins, der im ersten Jahr nach seiner Gründung am 1. April 1918 schon 286 Mitglieder gewann und von den freien und von den christlichen Gewerkschaften unterstützt wurde.



Die Gewerkschaften traten mit ihren damals 8.000 Mitgliedern als kooperatives juristisches Mitglied dem Mieterverein bei und stellten ihm ihre Büros an der Eppinghofer Straße und am Marienplatz zur Verfügung. Der Verein der privaten Haus- und Grundstückseigentümer kritisierte die Schaffung eines Mieterschutzvereins dagegen als „Ausdruck der Furcht vor der Straße“ und als für Mieter*innen wie Vermieter*innen wenig hilfreich.

Wohnraum für Kriegsheimkehrer

Die Vorstandsmitglieder des Mietervereins betonten ihre Unterstützung für genossenschaftlichen Wohnungsbau. Denn in den Genossenschaften sahen sie am ehesten einen Garanten für bezahlbaren und gesunden Wohnraum. Der Mangel an Wohnraum spitzte sich in dem Maße zu, in dem ab Dezember 1918 Soldaten von den Fronten des Ersten Weltkrieges nach Hause kamen und sich in ihrer Heimatstadt eine neue zivile Existenz aufbauen mussten.

Einige der verwundeten Soldaten waren schon vor dem Waffenstillstand am 11. November 1918 als Patienten in das Mülheimer Garnisonslazarett an der Dimbeck heimgekehrt. Nach dem Krieg zog hier die katholische Caritas ein. Hinzu kamen deutsche Flüchtlinge aus Elsass-Lothringen, das nach dem Waffenstillstand vom 11. November 1918 und dem **Friedensschluss von Versailles** am 28. Juni 1919 wieder zu einer Region Frankreichs wurde. Um den akuten Wohnungsbedarf zu decken, richtete die Stadt 1918 in leer stehenden Sälen und Schulräumen Notwohnungen ein. Vor diesem Hintergrund bewilligten die Stadtverordneten dem Spar- und Bauverein per OB-Bescheid vom 21. September 1918 städtische Finanzhilfen für künftige Wohnungsbauprojekte der Genossenschaft. Gleichzeitig berichtete die Mülheimer Lokalpresse kritisch über Vermieter*innen, die ihre Mieten um bis zu 100 Prozent erhöhten oder über leer stehende Häuser, deren Wohnungen von den Kriegsheimkehrern und deren Familien dringend benötigt würden. Gleichzeitig konnte die Mülheimer Zeitung im letzten Kriegsjahr auch über soziales Engagement, wie das der Nationalen Frauengemeinschaft, berichten. Sie sammelte Möbel für die Wohnungsausstattungen der sogenannten Kriegsgetrauten. Wie groß die Not im Mülheim der letzten Kriegswochen war, machte ein Appell des Generalkommandos an die Ruhrstädter deutlich, es mit den Hamsterfahrten aufs Land nicht zu übertreiben und die Landwirte damit zu überfordern. Zu diesem Appell kam im Oktober 1918 die Werbung für die neunte und letzte Kriegsanleihe der Stadtparkasse.

*Das Mülheimer Garnisonslazarett
an der Dimbeck, 1918*



Die **Unterzeichnung des Friedensvertrags** von Versailles durch die Alliierten markiert das Ende des Ersten Weltkriegs auf der völkerrechtlichen Ebene und war zeitgleich Gründungsakt des Völkerbunds.

1918/19



Kriegsheimkehrer: das Infanterieregiment 159

VOM KAI- SER- REICH ZUR REPU- BLIK

Nach dem Ende des Ersten Weltkrieges und der Abdankung des Kaisers übernahmen auch in Mülheim zeitweise Arbeiter- und Soldatenräte die Macht. Gleichzeitig formierten sich aus dem Krieg heimgekehrte Soldaten des Infanterieregiments 159 unter der Führung ihres Kommandeurs Siegfried Schulz zu einem antirevolutionären Freikorps. Die erste Maßnahme, die die Mülheimer Arbeiter- und Soldatenräte beschlossen, war die Einführung des Acht-Stunden-Tages. Der Kaiseradler im Titelkopf der Mülheimer Zeitung wurde durch das Stadtwappen ersetzt. In ihrer Ausgabe vom 23. November 1918 zitierte die Mülheimer Zeitung den Geschäftsführer des Mülheimer Spar- und Bauvereins, August Kirchberg, in seiner Funktion als nationalliberaler Stadtverordneter mit der Erklärung:



„Ich kann verstehen, wenn aus nicht-sozialdemokratischen Kreisen ein gewisser Unwille erhebt, weil sie ausgeschlossen sind. Ich habe den demokratischen Gedanken immer so aufgefasst, dass er ein Mehrheitsgedanke ist. Ich scheine mich aber darin geirrt zu haben, wie die Tatsachen speziell hier in Mülheim es lehren. Ich bedaure das. Ich meine, der Arbeiter- und Soldatenrat müsste zu der Erkenntnis kommen, wenn er den demokratischen Gedanken in seiner vollen Auswirkung erfasst hat und diesen vertreten will und wenn er die Stimmung der Bürgerschaft aus unserem Munde hört, schon von selbst dazu kommen muss, auch die übrige Bürgerschaft zur Mitwirkung in der Fürsorge auf allen Gebieten heranzuziehen. Zurückschauen hat keinen Wert. Wir müssen jetzt voran. Und dazu sind alle Mülheimer gerne bereit, wenn ihnen denn nur die Gelegenheit gegeben wird, mitwirken zu können. Ich möchte den Wunsch aussprechen, dass der Arbeiter- und Soldatenrat in sich gehen möge. Und ich sage: Nachdem, was wir bisher vom Arbeiter- und Soldatenrat erfahren haben, können wir ganz zufrieden sein. Bisher hat er es verstanden, sich praktisch zu betätigen.“



Postkartenmotiv zur Nationalversammlung

Als Mitgründer und Kreisvorsitzender der liberalen Deutschen Volkspartei gehörte August Kirchberg zu den politischen Gestaltern des politischen Übergangs von der Monarchie zur parlamentarisch-demokratischen Republik. So luden Kirchberg und seine Parteifreunde mit Blick auf das kommende Frauenwahlrecht und die Wahl zur Nationalversammlung am 19. Januar 1919 schon wenige Wochen nach seiner öffentlichen Erklärung interessierte Frauen zu sozialpolitischen Kursen ein, um sie für die neue Partei und die neue Staatsform zu gewinnen.

Außerdem lud die Deutsche Volkspartei, der sich auch der Mülheimer Industrielle Hugo Stinnes angeschlossen hatte, später auch zu einem Sommerbürgerfest in die Walkmühle, die damals bereits ein beliebtes Ausflugslokal war.



Hugo Stinnes

In einer Zeitungsanzeige zur Kommunalwahl
am 2. März 1919 hieß es:

*Bürgerin und Bürger!
Wach auf. Dir selbst geht es
an den Kragen, wenn du nicht
einig bist. Daher weg mit der
Zersplitterung und der
Wahlmüdigkeit. Wähle die
Deutsche Volkspartei Liste
Kirchberg!*



1920/21



Panzerwagen auf dem Rathausmarkt

FEHLENDER WOHNRAUM NACH DEM KRIEG

Der Kapp-Lüttwitz-Putsch war der erste Versuch rechtsextremer Kräfte, die noch junge Weimarer Republik zu stürzen. Der Putschversuch durch Freikorpsoldaten unter der Führung des Generals

Walther von Lüttwitz und des Politikers Wolfgang Kapp erfolgte am 13. März 1920 – und scheiterte. Er brachte das republikanische Deutsche Reich an den Rand eines Bürgerkrieges.

Im März 1920 wurde Mülheim, wie man auf der Aufnahme an den Panzerwagen auf dem Rathausmarkt sieht, Schauplatz des Ruhrkampfes, mit dem die streikenden Industriearbeiter und die Rote Ruhrarmee gegen den rechtsextremen **Kapp-Lüttwitz-Putsch** kämpften. Laut Mülheimer Volkszeitung fehlten 1920 reichsweit eine Million Wohnungen. Da passte es gut in die Zeit, dass der damals von 503 Genoss*innen getragenen Mülheimer Spar- und Bauverein seine Bautätigkeit wieder aufnahm. 44 Zweifamilienhäuser mit 88 Wohnungen am Schachtweg machten den Anfang. Die dafür notwendigen Grundstückskäufe, Baupläne, Fördermittelanträge und Darlehensaufnahme hatte die Generalversammlung der Genossenschaft bereits im April 1919 gebilligt. Hinzu kamen, wie in der Mülheimer Zeitung zu lesen war, „noch einige Miethäuser.“ Die Stadt beteiligte sich mit einem Darlehen am Bauprojekt Kattowitzer Straße in Höhe von 100.000 Reichsmark und mit einer Bürgschaft über eine Million Reichsmark. Nach der Realisierung der neuen Siedlung im Norden der Stadt wies der Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins einen Bestand von 141 Wohnhäusern und 304 Wohnungen aus, in denen insgesamt 1.496 Mülheimer*innen wohnten.

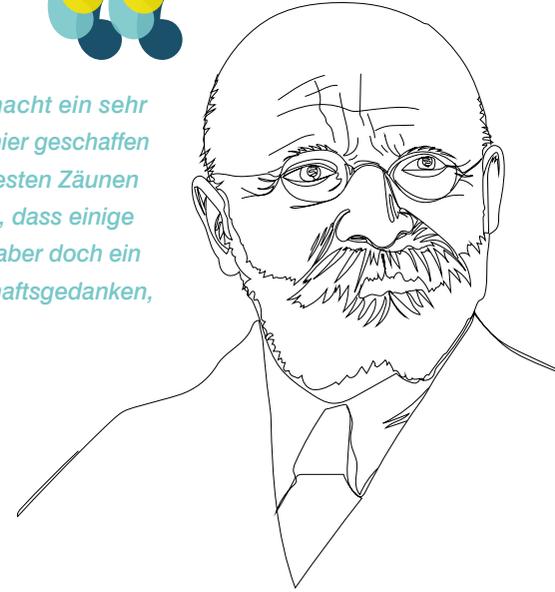
Im April 1921 berichtete der Geschäftsführer des Mülheimer Spar- und Bauvereins, August Kirchberg, bei einer Mitgliederversammlung in der Gaststätte Salamander:



Die Siedlung auf der Höhe, unter deren Bewohnern alle Berufe vertreten sind, macht ein sehr freundliches Bild. Wir haben versucht, hier etwas zu schaffen, was allen gefällt. Was hier geschaffen wurde, muss nun auch von allen sorgfältig gehegt und gepflegt werden. Statt mit festen Zäunen sind die Grundstücke mit Hecken eingefriedet. Leider muss man jetzt schon sehen, dass einige Hecken von spielenden Kindern beschädigt worden sind. Für spielende Kinder sind aber doch ein Spielplatz und genügend Freiflächen zur Verfügung. Es liegt doch im Genossenschaftsgedanken, für Ordnung zu sorgen.



Um diesen Genossenschaftsgedanken zur verwirklichen, schlug Kirchberg Schönheitsprämien für alle Wohnungsbaugenoss*innen vor, die Grundstücke und Häuser der Siedlung an der oberen Aktienstraße besonders schön in Schuss hielten. Bei der gleichen Mitgliederversammlung des Spar- und Bauvereins wies dessen Aufsichtsratsvorsitzender Artur Denkhäus darauf hin, dass aufgrund der Baukosten für künftige Bauprojekte und die berechnete Forderung der Mitarbeiter*innen, ihre Gehälter zu erhöhen, die Anteile der Genossenschaften vermehrt und die Wohnungsmieten erhöht werden müssten. Der Geschäftsbericht für das Jahr 1920 weist rund 12.000 Reichsmark als Personalkosten und rund 68.000 Reichsmark als Mieteinnahmen der Genossenschaft aus.



*Mülheimer
Spar- und
Bauverein,
1920er-Jahre*

*1.496 Mieter*innen
141 Wohnhäuser
304 Wohnungen*



EIN GARTEN ZUR ERHOLUNG UND SELBST- VERSORGUNG

Mit ihren Neubauten trug die Genossenschaft den Auflagen Rechnung, die das Deutsche Reich, die Stadt Mülheim und die Reichsversicherungsanstalt damals an ihre Baukostenzuschüsse knüpften. Sie förderten damals die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen in maximal zweigeschossigen Wohnhäusern mit der zusätzlichen Verpflichtung, den Mieter*innen einen Garten von mindestens 200 Quadratmetern zur Verfügung zu stellen. Dieser Garten sollte nicht nur der Erholung, sondern auch der Selbstversorgung dienen. In den Darlehens- und Beihilfeverträgen, die während der 1920er-Jahre zwischen der Stadt und dem Mülheimer Spar- und Bauverein geschlossen wurden, wurde darauf hingewiesen, dass vor allem Kriegsteilnehmer, Kriegsbeschädigte und Kriegerwitwen und deren Kinder als Mieter*innen für den neu entstehenden Wohnraum zu bevorzugen seien. Ab Januar 1920 förderte das Reich mit der Zahlung des zweieinhalbfachen Arbeitslosengeldes den Einsatz von Arbeitslosen unter anderem bei Wohnungsbauprojekten.

Doch Bauträger wie der Mülheimer Spar- und Bauverein hatten kaum Freude an dieser staatlichen Unterstützung, da sich mit der Entwertung der deutschen Währung vor allem die Material- und Lohnkosten für die von ihnen beauftragten Bauhandwerker nicht mehr rechneten. Hinzu kamen die unverhältnismäßig hohen Grundstückspreise für Bauland. Zum Vergleich: Musste man 1914 für einen US-Dollar noch 4,12 Mark zahlen, so waren es 1920 bereits 88 Mark. Im April 1921 prognostizierte die Mülheimer Zeitung mit Blick auf die Mitgliederversammlung des Spar- und Bauvereins:



„Die Aussichten für weitere Siedlungen sind durch die hohen Gestellungs-kosten nicht sehr günstig. Der Verein will aber sein Möglichstes tun, um dem mehr und mehr sichtbar werdenden Wohnungsmangel mit abzuhelpfen.“



In dieser Situation forderte die Mülheimer Volkszeitung eine Aufstockung der staatlichen Baubehilfen und kam zu dem Ergebnis:

„Es kann keinem Zweifel unterliegen, dass früher in dieser Hinsicht einiges unterlassen worden ist, was jetzt die furchtbare Not heraufbeschworen hat, unter der fast alle Städte zu leiden haben.“

EINFÜHRUNG VON MIETSTEUERN

Sozialpolitisch umstritten, versuchte die Reichsregierung mit der Einführung von Mietsteuern auf große Wohnungen Geld für den Bau von Kleinwohnungen zu mobilisieren. Danach blieben Einzelmietler*innen und Ehepaare nur dann mietsteuerfrei, wenn ihre Wohnung nicht mehr als drei oder vier Räume hatte. Darüber hinaus legten die Mülheimer Stadtverordneten im Dezember 1920 ein kommunales Beschäftigungsprogramm auf, mit dessen Hilfe Arbeitslose in Lohn und Brot gebracht und öffentliche Baumaßnahmen realisiert werden sollten.



*Blick über die Ruhr
auf die Mülheimer Stadthalle*

Zu diesen beschäftigungsfördernden Baumaßnahmen der öffentlichen Hand gehörte auch der in den Jahren 1923 bis 1925 realisierte Bau der Mülheimer Stadthalle.

Hinzu kamen die neuen gesetzlichen Möglichkeiten, privates Bauland im öffentlichen Interesse des Wohnungsbaus zu enteignen. Die Baugenossenschaften wurden von Regierungs- und Gemeindevertretern im Juli 1921 in Mülheim für den Bau neuer Arbeiterwohnungen und für ihr Prinzip „der Selbsthilfe beim Bauen“ gelobt.

Schon im Spätsommer 1918 hatten die Stadtverordneten die städtischen Anteile am Mülheimer Spar- und Bauverein erhöht und diesem ein zusätzliches Darlehen gewährt. Bis zum Ende der wirtschaftlich und politisch turbulenten 20er-Jahre hatte der Vorläufer der heutigen Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft stadtweit insgesamt 500 Wohnungen errichtet. Aufgrund der begrenzten Finanzkraft seiner Mitglieder und der steigenden Hypothekenzinsen konnte der neue Wohnraum aber nur in Form von Mietwohnungen im Gemeinschaftsbesitz realisiert werden. In der Regel wurden während der Weimarer Republik kleine Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern gebaut. Das trug den finanziell begrenzten Möglichkeiten der oft kinderreichen Familien Rechnung, wurde aber nicht ihrem zunehmenden Platzbedarf gerecht. Hinzu kam, dass die Mülheimer Wohnungsmieten trotz staatlicher Mietkontrollen und dem Inkrafttreten eines ersten Mieterschutzgesetzes als Reaktion auf den Wohnraummangel in den ersten Nachkriegsjahren um bis zu 29 Prozent anstiegen.

29%

*Selbst staatliche Mietkontrollen
und ein Mieterschutzgesetz
konnten einen Anstieg der
Wohnungsmieten um
29 Prozent nicht verhindern.*

1920

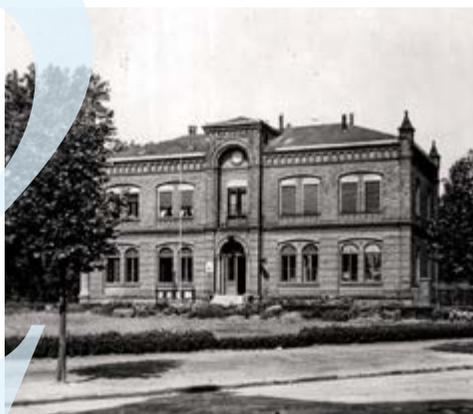
NEUE #GENOSS*INNEN

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum motivierte 25 Genoss*innen aus dem 1904 eingemeindeten Heißen dazu, am 5. März 1920 die Baugenossenschaft Eigenheim zu gründen.



Zum ersten Vorsitzenden der Genossenschaft Eigenheim wurde der Provinzialwachtmeister Robert Klingbeil gewählt. Seine Stellvertreter waren der Stadtsekretär Erich Hirsch und der Lehrer Karl Thiem. Den ersten Aufsichtsrat bildeten Hermann Beckmann, Peter Stoffel, Hermann Jeppel, Wilhelm Arer, Wilhelm Eggeling, Hubert Menne, Wilhelm Meisterernst und Ludwig Krüdelbach. Zwischen 1925 und 1933 stand Hermann Rulhoff an der Spitze der Baugenossenschaft, die ab 1926 bei ihren Mitgliedern einen Anteilswert von 200 Reichsmark und einen Mietzins von 8,50 Reichsmark pro Wohnraum und Monat erhob. An der neuen Genossenschaft beteiligte sich die Stadt ebenso, wie sie es zuvor am Mülheimer Spar- und Bauverein getan hatte. Ihren Zweck formulierte die neue Wohnungsbaugenossenschaft im § 2 ihrer Satzung vom 5. März 1920 mit den Worten:

„Der Zweck der Genossenschaft ist ausschließlich darauf gerichtet minderbemittelten Familien, insbesondere Berg- und Industriearbeiterfamilien sowie kleineren Beamten und Angestellten gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens errichteten Häusern im Stadtteil Mülheim-Heißen zu billigen Preisen zu bauen, zu vermieten und an die Mitglieder abzutreten, und zwar ohne Gewinnbereicherung.“



Rathaus und Marktplatz in Heißen

Die neue Wohnungsbaugenossen erwarben 1921 Grundstücke an der Honigsberger Straße und an der Hardenbergstraße, um dort 1922 und 1923 insgesamt 14 Häuser zu errichten. Weitere Wohnungen entstanden in den folgenden Jahren am Wiescher Weg, benannt nach der gleichnamigen und noch bis 1952 kohlefördernden Zeche Wiesche, Mühlenfeld und im Rumbachtal. Die Genossenschaft Eigenheim, die zunächst an der Gracht 138 und später am Mühlenfeld 62 residierte, sollte 1942 mit dem Mülheimer Spar- und Bauverein zur Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft fusionieren. Bis 1933 errichtete die Genossenschaft Eigenheim 828 Wohnungen und gewann 859 Mitglieder.

*Die Zeche Wiesche förderte Kohle bis 1925.
Am Wiescher Weg entstanden Wohnungen
der Genossenschaft Eigenheim.*



*Gute Bilanz seit der Gründung:
Die Genossenschaft Eigenheim zählt:*

828 und **859**
Wohnungen Mitglieder
in 13 Jahren.

1923

Damals Kasernenstraße,
heute Paul-Essers-Straße

INFLATION UND KRISE

In einer Vereinsschrift zum 25-jährigen Bestehen
des Mülheimer Spar- und Bauvereins heißt es im
Inflationsjahr 1923:



*„Durch die Ungunst der
finanziellen Verhältnisse
war es nun nicht mehr
möglich, das Ideal der Ge-
nossenschaft, die Erstellung
von Eigenheimen auch
noch weiterhin zu pflegen.
Es musste, um noch wei-
terhin arbeiten zu können,
zum Bau von Miets-
häusern mit einer größeren
Anzahl von Wohnungen
übergegangen werden.“*

Signatur zu Theodor Suhnel, in der
Paul-Essers-Straße Hausnummer 15

BESTÄNDIG

Mit finanzieller und organisatorischer Unterstützung der Stadt konnte der Mülheimer Spar- und Bauverein in den Jahren 1923 und 1924 Mietswohnhäuser mit insgesamt 86 Drei- und Vierraum-Wohnungen an der Kämpchenstraße, an der Oberstraße und an der Kasernenstraße errichten. Die Kasernenstraße heißt heute Paul-Essers-Straße.

Trotz einer vorausschauenden Planung stürzte die Hyperinflation der Jahre 1923 bis 1925 die Genossenschaft in arge Turbulenzen, da die Baukosten unkalkulierbar und die regelmäßige Erhöhung der Anteilssummen erforderlich wurden. Der für den damaligen Wohnungsbau des Mülheimer Spar- und Bauvereins zuständige Architekt **Theodor Suhnel** konnte aufgrund der galoppierenden Inflation mit den beteiligten Bauhandwerkern immer nur Tagespreise vereinbaren.



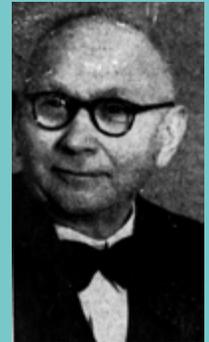
Abzug der französischen Besatzungssoldaten über die Schloßstraße am 30. August 1925

Außerdem war er gezwungen, seine Kostenkalkulationen wöchentlich um zwei- und dreistellige Millionen-Beträge nach oben zu korrigieren. In der Endabrechnung waren aus sechsstelligen Beträgen acht- und neunstelligen Beträge geworden. Erst nach der Überwindung der Hyperinflation durch die Einführung der Rentenmark kam der Spar- und Bauverein unter wirtschaftlich stabileren Rahmenbedingungen agieren. Insgesamt investierte die Genossenschaft zwischen 1924 und 1928 2,2 Millionen Reichsmark in den Bau von 134 Wohnungen. Sie erhob dafür durchschnittlich **15 Mark Miete pro Wohnraum und Monat**.



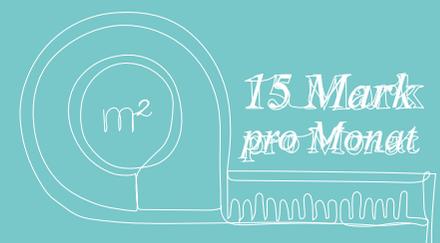
Theodor Suhnel:

geboren am 16.
Januar 1886 in
Oberzetzscha
(das ist heute ein
Stadtteil von Alten-
burg), Herzogtum
Sachsen-Altenburg,
gestorben am 13.
Mai 1965 in Mül-
heim an der Ruhr.



Theodor Suhnel schaffte es, sich mit seinem Wettbewerbsentwurf für die Hochbauten auf dem Mülheimer Hauptfriedhof 1915 als Architekt zu etablieren. Die Bauten wurden allerdings erst nach Kriegsende errichtet. Sie befinden sich am Friedhofseingang und stehen heute unter Denkmalschutz.

Seine bedeutendsten Projekte sind wegweisende Siedlungsbauten, wie etwa in Mülheim an der Ruhr die Siedlung Heimaterde, in Essen-West der „Wohnhof Dransfeld“ und die Hirtsiefer-Siedlung sowie in Hamm (Westfalen) eine Werkssiedlung für die Westfälische Drahtindustrie. Suhnel wurde auf dem Hauptfriedhof in Mülheim an der Ruhr beigesetzt – der Ort, an dem sein Erfolg als Architekt begann.



1925

BEWÄLTIGUNG DER INFLATIONSFOLGEN

Die Abzahlung der städtischen Darlehen aus der Inflationszeit, die erst mit der Einführung der Rentenmark und mit dem Ende der französischen Ruhrgebietsbesetzung 1925 überwunden werden konnte, sollte sich noch bis zum Beginn der 1960er-Jahre hinziehen. Als bemerkenswert bleibt festzuhalten, dass die Wohnungsbaugenoss*innen des Mülheimer Spar- und Bauvereins, obwohl das gesetzlich möglich gewesen wäre, von ihrer Genossenschaft bei der Bewältigung der Inflationsfolgen nicht alleine gelassen wurden. Die Inflationsverluste der Genossenschaftseinlagen wurden nicht – wie vom Gesetzgeber vorgesehen – um bis zu 75 Prozent abgewertet, sondern zu 100 Prozent ausgeglichen.

Mit dem Architekten Theodor Suhnel, dessen Name sich auch mit der Krupp-Siedlung auf der Heimaterde verbindet, ließ die Genossenschaft in den 1920er-Jahren Häuser und Siedlungen am Schachtweg, am Heelweg, an der Kappenstraße, an der Aktienstraße, an der Adolfstraße, an der Von-Bock-Straße, an der heutigen Paul-Essers-Straße und an der Kämpchenstraße errichten. In Zeiten der Wohnungsnot unterstützte die Stadt die Bautätigkeit des Mülheimer Spar- und Bauvereins, indem sie ihm Grundstücke im Bereich Kämpchen-, Ober- und Kaiserstraße zu einem günstigen Kaufpreis überließ und Darlehen gewährte, die sich in den 1920er-Jahren auf insgesamt 365,6 Millionen Reichsmark beliefen.



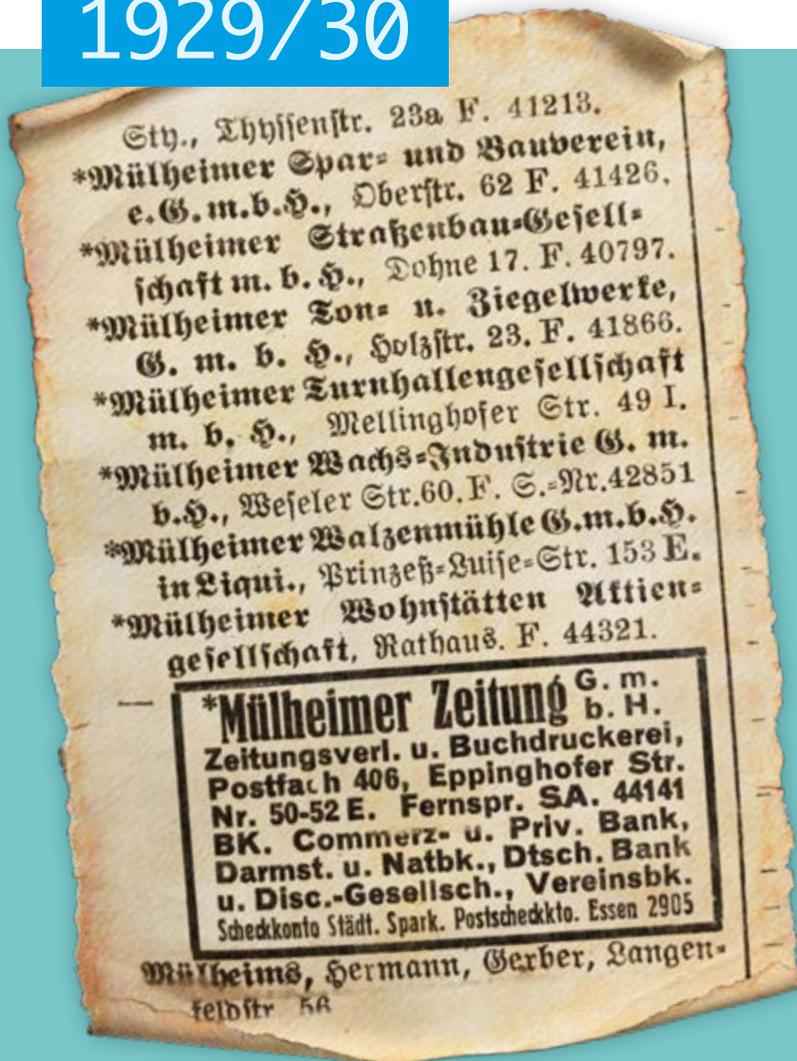
WOHNUNGSNOT TROTZ ZAHLREICHER BEMÜHUNGEN

Allein zwischen 1920 und 1923 entstanden an der Knappenstraße und an der Aktienstraße insgesamt sechs Häuser mit 27 Wohnungen. Sie konnten im Winter 1923 bezogen werden. In den Jahren 1923 bis 1925 baute die Genossenschaft an der Kämpchen-, Ober- und Kaiserstraße 18 Häuser mit 124 Wohnungen. 1927 legte die Stadt ein Bauprogramm für 800 neue Wohnungen auf, mit dem sie nicht nur den Wohnungsbau ankurbelte, sondern auch den Bau eines neuen Finanz- und Katasteramtes finanzierte. Wie angespannt der Wohnungsbaumarkt auch schon vor dem Beginn der Weltwirtschaftskrise war, zeigt der damalige Hinweis der Lokalpresse, dass die Mieten seit 1914 um 120 Prozent und die Baukosten um 60 Prozent angestiegen seien. Im April 1927, als bei der Stadtverwaltung 1.776 Wohnungssuchende und ein Neubaubedarf von 1.353 Wohnungen registriert waren, hieß es in der Mülheimer Zeitung:



Wir könnten unsere Probleme relativ einfach lösen, wenn der Wohnungsbedarf in etwa gedeckt und die Zwangswirtschaft im Bereich des Wohnungswesens ihr Ende fände. Doch so weit sind wir noch lange nicht. Wir haben in den Großstädten die Tatsache zu verzeichnen, dass trotz der großen Anstrengungen, die die öffentliche Hand, die privaten Bauunternehmen und die gemeinnützigen Baugenossenschaften unternommen haben, die Zahl der neuen Haushaltungen schneller wächst als der Zugang an neuen Wohnungen. Deshalb ist die Wohnungsnot nicht kleiner, sondern eher noch größer geworden.





Im Jahr seines 30-jährigen Bestehens überschritt die Bilanzsumme des Mülheimer Spar- und Bauvereins 2,4 Millionen D-Mark. Im Mülheimer Adressbuch ist ab 1929 erstmals eine Geschäftsstelle des Mülheimer Spar- und Bauvereins verzeichnet, die sich damals an der Oberstraße 62 (Foto Stadtarchiv/ Mülheimer Adressbuch) befand. Sie war telefonisch unter der Mülheimer Fernsprechnummer 41426 erreichbar und werktags zwischen 9 und 12 Uhr für den Besucherverkehr geöffnet. Zum Bestand des Vereins gehörten jetzt 500 Wohnungen. Stadtweit wurden im Mülheim der Jahre 1925 bis 1929 3.419 Wohnungen gebaut.

Eine von 3.419 – Erinnerung einer Mieterin

Eine dieser neuen Wohnungen entstand 1929 an der Eigenheimhöhe in Heißen. Mieterin **Erka Sader** (rechts) erinnert sich: „Hier zogen damals meine Eltern ein. Mein Vater war Postbeamter. Ich weiß von meinen Eltern, dass die 60 Quadratmeter große Wohnung, zu der auch ein zehn Quadratmeter großer Raum auf dem Dachboden gehört, von Anfang an ein Badezimmer, aber zunächst keine Steckdosen hatten. 1935 wurde ich hier geboren. Wir haben dann später mit zwei Erwachsenen und fünf Kindern in dieser Wohnung gelebt. Ich erinnere mich auch daran, dass auf der Grünfläche zwischen den Häusern Zinkwannen aufgestellt wurden, in denen wir Kinder plantschen durften. Das waren unsere Swimmingpools.“



80 Wohnungssuchende warten auf die Kolonie Eigenheim

In der Kolonie Eigenheim der Baugenossenschaft zwischen Hingberg und Gracht sind 80 Wohnungen unter Dach gebracht und bezugsfertig. Wie Wohnungsreflektanten versichern, können diese Wohnungen aber noch nicht bezogen werden, weil die Abwässeranlage in die Buggenbeck hinunter noch nicht fertig ist. 80 Kleinwohnungsmieter warten auf den Einzug und man sollte ihren Wünschen nach einer umgehenden Abwässeranlage gerecht werden.

Mülheimer Zeitung vom 2. März 1928



Ein bedeutungsvoller Wirtschaftszweig

Dass vor 1933 zwischen sieben und acht Prozent der erwerbstätigen Bevölkerung im Baugewerbe beschäftigt waren, unterstreicht die Bedeutung dieses Wirtschaftszweiges. In der Rückschau auf die ersten 30 Jahre der Genossenschaft stellte Jobst Kissenkoetter im Jahr 1928 fest:

„Schauen wir zurück auf die Zeit, als 1898 eine kleine Schar von 23 Männern zusammentrat, um zwar mit schwacher, doch aber mit vereinter Kraft an ihrem Teile mitzuwirken, den Wunsch vieler Wohnungsbedürftigen, ein eigenes Heim auf eigener Scholle zu haben, zu verwirklichen. Dank der tatkräftigen Mithilfe uneigennütziger Mitbürger unserer Stadt konnte dieser Wunsch für einige Mitglieder der neu gegründeten Genossenschaft schon bald verwirklicht werden. Damit hat die Genossenschaft allerdings in Anschauung der großen Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt nicht viel, aber immerhin doch etwas zur Behebung der Wohnungsnot beitragen können. Es ist zu bedenken, dass für so manche Wohnungsbedürftige der Genossenschaftsgedanke, der Gedanke der Selbsthilfe, immer noch ein Buch mit sieben Siegeln ist. Sie erwarten alles Heil aus ihrer Not immer noch von anderen. Wie viel kann durch den rechtzeitigen Zusammenschluss gerade auf dem Wohnungsmarkt erreicht werden. Die von den Mitgliedern der Genossenschaft geforderten Gegenleistungen sind immer in den Grenzen geblieben, in denen sich ein jeder, auch der Minderbemittelte, beteiligen konnte.“

Mit Blick auf die Ergebnisse der Zusammenarbeit zwischen Theodor Suhnel und dem Mülheimer Spar- und Bauverein bescheinigte Jobst Kissenkoetter den genossenschaftlichen Bauherrn und ihrem Architekten, „die Großzügigkeit und die Energie, schöne Wohnhäuser und schöne Wohnviertel“ zu schaffen.



DIE KIRCHBERGS HÖHE

Der Mülheimer Spar- und Bauverein hatte damals schon große Bedeutung gewonnen. Das wird dadurch deutlich, dass die Stadt mit 845 Anteilen im Gesamtwert von 20.000 Reichsmark an der Genossenschaft beteiligt war und 1930 eine neue Straße zwischen der Gracht und der Essener Straße nach dem Gründer der Genossenschaft „Kirchbergs Höhe“ benannte. In dieser Straße hatte der Mülheimer Spar- und Bauverein seit 1925 für knapp 60.000 Reichsmark pro Haus und Grundstück eine Siedlung mit 97 Wohnungen in 14 Häusern errichtet.

Am 30. Juni 1930 schrieb der damalige Beigeordnete und Stadtbaurat Arthur Brocke, angesichts der neuen Wohnsiedlung und der neuen Straße, an August Kirchberg:



In Anerkennung Ihrer erfolgreichen, langjährigen Arbeit auf dem Gebiet des Kleinwohnungsbaus hat der Bauausschuss auf meinen Vorschlag einstimmig beschlossen, die Straßenzüge auf der Höhe zwischen Gracht und Walkmühlenstraße, an denen zurzeit vom Mülheimer Spar- und Bauverein gebaut wird, Kirchbergs Höhe zu benennen.



Ebenfalls im Juni 1930 lobte die Mülheimer Zeitung mit Blick auf den Abschluss der langjährigen Siedlungsbauarbeiten des Spar- und Bauvereins im Stadtteil-Dreieck zwischen Heißen, Holthausen und Stadtmitte, „dass sich die städtebauliche Gestaltung dieses wichtigen Knotenpunktes am Osttor unserer Stadt immer deutlicher erkennen lässt.“

LOB TRIFFT AUF VERBESSERUNGSPOTENZIAL

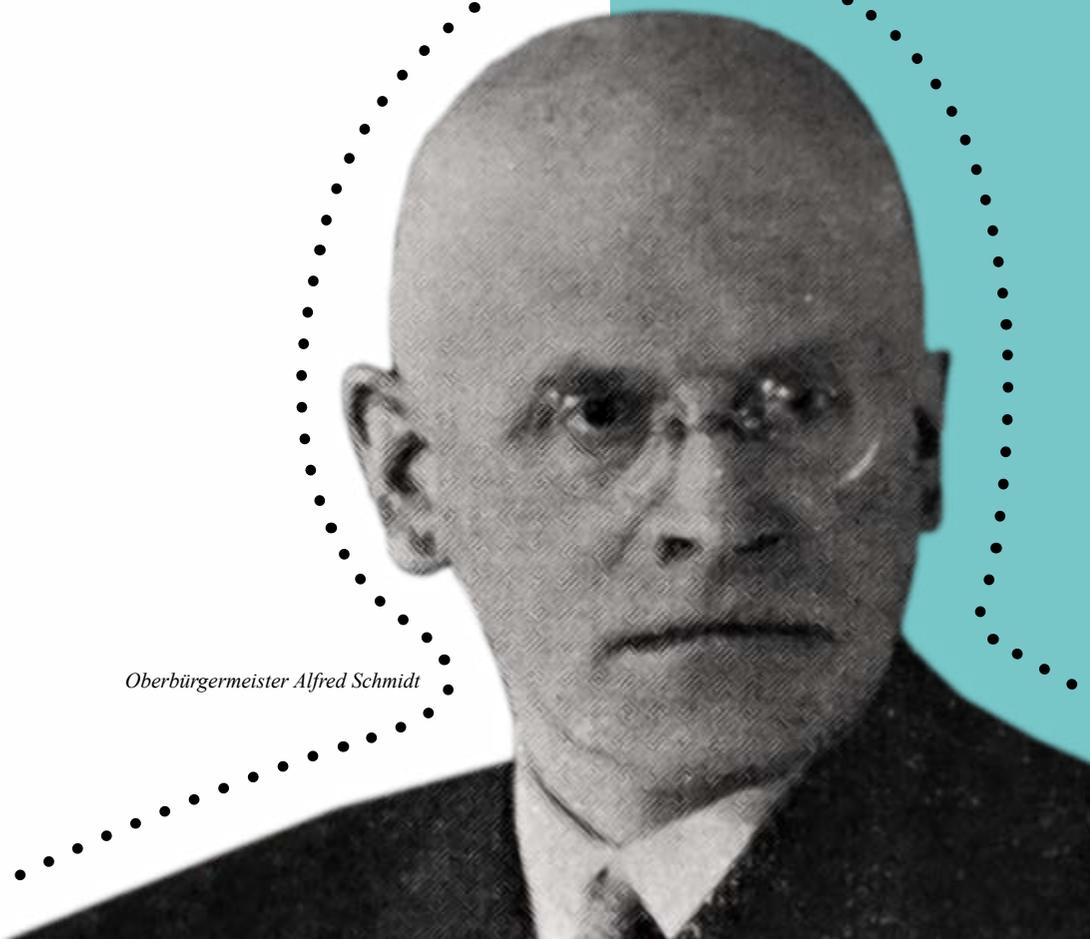
In einer Festschrift wurde die neue sogenannte Bergsiedlung an der heutigen Essener Straße wie folgt beschrieben:

„Die ganze Anlage ist von monumentaler Wirkung. Großzügig, einfach, praktisch, dabei weitläufig und durch ihre Höhenlage interessant und von ganz eigenartigem imponierendem Reiz. Es ist eine erfreuliche Tatsache, dass auch die Klein- und Mittelhäuser der gemeinnützigen Bauvereine immer mehr nach fortschrittlichen Grundsätzen in Aufteilung, Wohnhygiene und praktischer Einrichtung und weiterhin nach künstlerischen Gesichtspunkten gebaut werden, die den Häusern außen und den Wohnungen innen ein behagliches, wohltuendes, gesundes Aussehen und einen absolut hohen Wohnwert verleihen.“

Kritisch wurde in der Lokalpresse angemerkt, dass die seit 1930 vom Oberbürgermeister **Alfred Schmidt** geführte Stadtverwaltung mit ihren Straßen- und Kanalbauarbeiten der regen Bautätigkeit des Spar- und Bauvereins und der Baugenossenschaft Eigenheim nicht nachkomme, sodass viele Mieter*innen auch nach ihrem Einzug tagelang das Wasserklosett ihrer neuen Wohnung nicht benutzen konnten. Sicher hatte dieser beklagte Umstand damit zu tun, dass die Stadt auch mit Blick auf Beschäftigungseffekte im Weltwirtschaftskrisenjahr 1930 insgesamt 1.105 Wohnungen errichten ließ. Diese Zahl sollte später nur im Wiederaufbau-Boom in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg erreicht und überschritten werden.

Alfred Schmidt, geboren am 13. November 1880 in Karlsruhe, gestorben am 14. Juni 1956 in Bad Reichenhall, war von 1928 bis 1933 Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr (1928 bis 1930 kommissarisch). 1933 wurde er im Zuge der Gleichschaltung der deutschen Beamenschaft zwangsweise in den Ruhestand geschickt. Nach seiner Pensionierung lebte er noch einige Jahre in Mülheim, 1936 zog er nach Bayerisch Gmain.

Oberbürgermeister Alfred Schmidt



Einschub

EIN WOHN- BEI- SPIEL



Mülheims ehemaliger Bürgermeister und Landtagsabgeordneter Günter Weber (Jahrgang 1935) weiß aus seiner eigenen Familiengeschichte um den modernen Wohnkomfort, den der Mülheimer Spar- und Bauverein seinen Mieter*innen schon während der 1920er- und 1930er-Jahre zu bieten hatte:

„Meine Tante Luise Bertram und ihr Mann Fritz zogen damals in eine seiner Wohnungen am Wiescher Weg. Diese Wohnung hatte bereits ein eigenes Badezimmer, während wir bei uns zu Hause in der Mausegätsiedlung noch mit einem Donnerbalken im Garten hinter dem Haus und mit einer Zinkwanne Vorlieb nehmen mussten.“

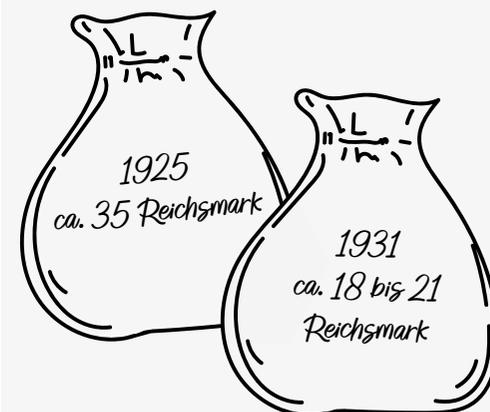
Allerdings mussten gleichzeitig die ältesten Häuser der Genossenschaft schrittweise auf den zeitgemäßen Wohnstandard gebracht werden. So war der Mülheimer Spar- und Bauverein noch bis Ende der 1930er-Jahre damit beschäftigt, seine alten Häuser mit elektrischem Licht auszustatten.

Der 1925 von den Eheleuten Bertram geschlossene Mietvertrag, der in einem vergleichbaren Heft wie diesem aus dem Jahr 1920 gedruckt war, zeigt, dass sie damals für eine Drei-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, Stall, Land und einer gemeinschaftlich genutzten Waschküche eine Monatsmiete von **35 Reichsmark** bezahlten. Damals verdiente ein Arbeiter durchschnittlich 128,50 Reichsmark pro Monat.

Im April 1931 nennt die Mülheimer Zeitung durchschnittliche Mieten von **18 bis 21 Reichsmark** pro Wohnraum und Monat – zum Vergleich.



Monatsmieten



ALLES GEREGET IM MIETVERTRAG



Im § 5 des Nutzungsvertrages, den das Ehepaar Bertram mit dem Mülheimer Spar- und Bauverein geschlossen hatte, heißt es unter anderem:

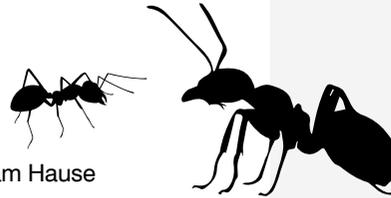
„Gänzliche oder teilweise Untervermietung, Übertragen des Mietvertrages, das Halten fremder Kostgänger, das Waschen fremder Wäsche ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und bei jederzeitigem Widerruf gestattet.“

Außerdem wird im Absatz 1 der zu ihrem Mietvertrag gehörenden Hausordnung festgelegt:

„Jeder Mieter ist verpflichtet, den zu einer Wohnung führenden Teil der Treppe und des Flures von Beginn der Dunkelheit bis 10 Uhr abends zu beleuchten. Ist eine Etage von mehreren Parteien bewohnt, so haben sie in wöchentlicher Reihenfolge diese Verpflichtung zu erfüllen. Die Beleuchtung ist von den Mietern zu stellen und zu unterhalten, unter Benutzung der vorhandenen Anlagen (Gas oder Elektrizität). Bei leer stehenden Etagen oder Räumen hat der in demselben oder im nächsten Stock wohnende Mieter die zu diesem gehörenden Treppenteile und den Hauskorridor ebenso zu beleuchten.“

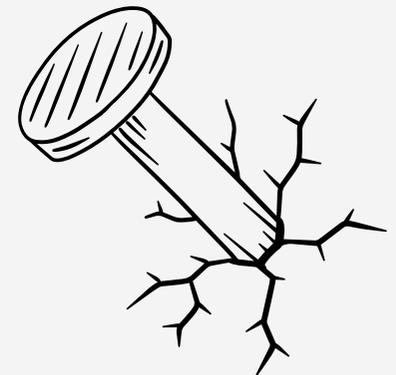
Außerdem legen der Mietvertrag und die Hausordnung der Genossenschaft fest:

- Zahlt ein Mieter seine Miete nicht, kann die Genossenschaft zwei Tage nach dem Ende der Zahlungsfrist die Räumung der Wohnung beantragen. Allerdings ist auch, unabhängig von diesem Recht, eine Stundung der säumigen Miete möglich.
- Jede „vertragswidrige Nutzung der vermieteten Räume, insbesondere zu unsittlichen Zwecken“, kann mit der sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses geahndet werden.
- Der Mieter wird verpflichtet, seine Wohnung „in brauchbarem, sauberem und trockenem Zustand“ zu halten und bei einem **Befall durch Ungeziefer** sofort und auf eigene Kosten für dessen Beseitigung zu sorgen.
- Geschäftsschilder dürfen nur mit Genehmigung der Genossenschaft im und am Hause angebracht werden. Der Mieter hat kein grundsätzliches Anrecht darauf.
- Der Mieter ist verpflichtet, Wände, Tapeten, Fenster, Wasserhähne, Spülsteine und die Klingel seiner Wohnung auf eigene Kosten instand zu halten und bei Bedarf zu reparieren.
- Nachmieter haben keine Schadensersatzansprüche gegenüber der Genossenschaft, wenn der Vormieter ihre neu zu beziehende Wohnung nicht rechtzeitig geräumt hat.
- Nach dem Ende des Mietverhältnisses muss die Wohnung in dem „gleich guten Zustand“ übergeben werden, in dem sie übernommen wurde.“



Die Genossenschaft kann jederzeit und ohne Einspruchsrecht der Mieter bauliche Veränderungen an der Haustür oder in den Hausfluren vornehmen.

- Der Vermieter darf, täglich zwischen 9 und 19 Uhr, die Mietwohnung betreten, um ihren Zustand zu kontrollieren oder sie Kreditgebern oder potenziellen Nachmietern vorzustellen.
- Auch wenn ein Mieter seine Wohnung vor dem Auslaufen seines Mietvertrages räumt, hat der Vermieter das sofortige Verfügungsrecht über die Wohnung.
- Das Halten von Haustieren ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft zulässig.
- Mieter dürfen nichts durch die Dachfenster auf die Straße werfen.
- Mieter dürfen nur mit Genehmigung der Genossenschaft Nägel in die Wand klopfen. Außerdem müssen Sie für alle Schäden aufkommen, die sie, ihre Kinder oder Dienstboten in ihrem Namen in Hausfluren oder an Haustüren angerichtet haben.
- Ihre Betten und Teppiche dürfen Mieter nur werktags von 8 bis 10 Uhr ausklopfen.



DAS ENDE DER REPUBLIK



*Der „heimtückische Sozialdemokrat“ rammt dem deutschen
Frontsoldaten im Ersten Weltkrieg einen Dolch in den Rücken.
Wahlplakat der Deutschnationalen Volkspartei*

Wie schon in den letzten Jahren des Deutschen Kaiserreiches profitierte der Mülheimer Spar- und Bauverein auch in der Zeit der Weimarer Republik von der kommunalpolitischen Aktivität und Vernetzung seines Geschäftsführers. Die von Kirchberg geführte Deutsche Volkspartei konnte in Mülheim immerhin bis zu einem Fünftel der Stimmen auf sich vereinigen. Sie musste aber, noch stärker als die SPD oder das Zentrum, unter dem Eindruck der Weltwirtschaftskrise und der anhaltenden deutschen Reparationszahlungen an die Siegerstaaten des Ersten Weltkrieges dramatische Stimmenverluste hinnehmen.



*Cover der Süddeutschen Monatshefte
von April und Mai 1925*



Immer mehr Deutsche – vor allem aus dem von sozialen Abstiegsängsten geplagten Bürgertum – glaubten an die von der Deutschnationalen Volkspartei, aber auch von der NSDAP Adolf Hitlers propagierte „Dolchstoß-Legende“. Dieser Glaube entstand unter dem Eindruck der Weltwirtschaftskrise in Verbindung mit den weiter von Deutschland zu leistenden Reparationszahlungen an die alliierten Siegermächte des Ersten Weltkrieges.

Die „Dolchstoß-Legende“ besagte in krasser Verdrehung der historischen und militärischen Fakten, dass das deutsche Heer 1918 im Felde unbesiegt geblieben sei und nur durch den fehlenden Rückhalt der Heimatfront hatte scheitern können.

1929

FOLGEN DER WELT- WIRT- SCHAFTS- KRISE

Nach dem Beginn der Weltwirtschaftskrise im Herbst 1929 wurde es für Wohnungsbaugenossenschaften wie den Mülheimer Spar- und Bauverein immer schwieriger. Denn um den Anstieg der Fürsorgekosten zu kompensieren, musste die Stadt ihre Grundsteuern erhöhen. Das schlug wiederum auf die Mieten, die mit 15 Reichsmark pro Raum und Monat beim Spar- und Bauverein und der Baugenossenschaft Eigenheim deutlich unter den Durchschnittsmieten blieben. Doch auch die vergleichsweise günstigen Mieten und die Finanzierung der Genossenschaftsanteile überforderten viele Menschen, die im Zuge der Weltwirtschaftskrise ihre Arbeitsstelle verloren hatten. Deshalb sah sich der Spar- und Bauverein auf dem Höhepunkt der Weltwirtschaftskrise (1932) dazu gezwungen, seine Mieten um 20 Prozent zu erhöhen und seine Investitionen in die Pflege und Wartung des Wohnungsbestandes um 30 Prozent zu kürzen. Wie sich im Protokoll der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Juni 1931 nachlesen lässt, stützte die 845 Genossenschaftsanteile zu je 200 Reichsmark haltende Stadt den Spar- und Bauverein, indem sie ihre Anteile und die damit verbundene Haftung um insgesamt 5.000 Reichsmark erhöhte. Damit verhinderte sie auch eine mögliche Insolvenz der Baugenossenschaft, wie sie der Oberhausener Spar- und Bauverein auf dem Höhepunkt der Weltwirtschaftskrise erlebte und nur dadurch überwinden konnte, dass die Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft umgewandelt wurde.



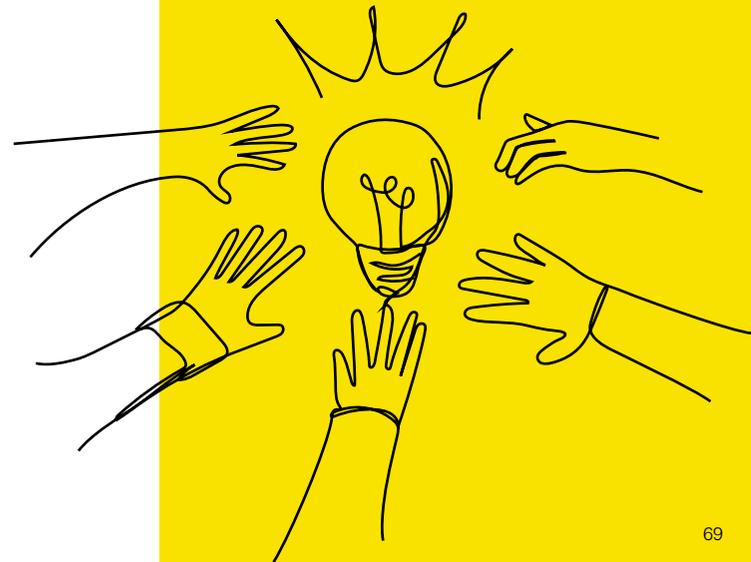
LANDESWEIT

6.000.000

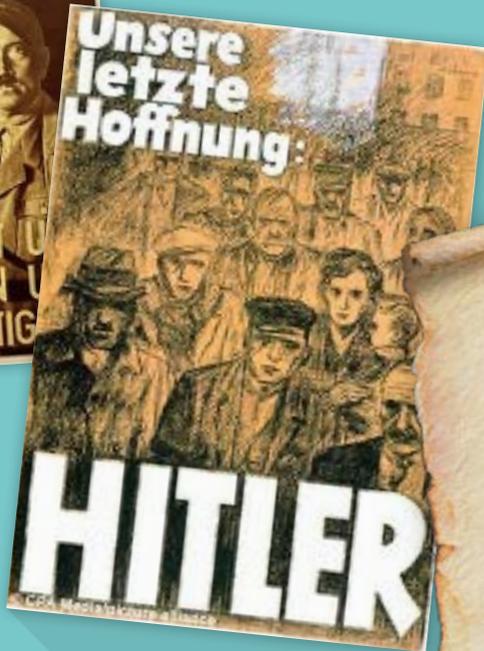
ARBEITSLOSE

Doch die Weltwirtschaftskrise, die mit dem New Yorker Börsenkrach im Herbst 1929 begonnen hatte und 1932 mit landesweit sechs Millionen Arbeitslosen ihren Höhepunkt erreichen sollte, schlug auch auf die Mülheimer Baukonjunktur und den Wohnungsmarkt durch. Allein zwischen 1925 und 1931 zählte die Stadtverwaltung 1.200 **Wohnungsteilungen**. Das bedeutete: Mülheimer*innen, die sich ihre Miete nicht mehr leisten konnten, wechselten als Untermieter*innen in eine Wohnung, die sie sich mit einer anderen Familie teilten. Viele junge Ehepaare gründeten nach ihrer Heirat keinen eigenen Haushalt, sondern lebten zusammen mit den Eltern und Schwiegereltern unter einem Dach. Auch der Spar- und Bauverein hatte über eine zunehmende Zahl leer stehender Wohnungen zu klagen. Die Zahl der Wohnungsneubauten ging zwischen 1930 und 1933 von 1.105 auf 31 zurück. Gleichzeitig ergab die Mülheimer Wohnungszählung vom 16. Juni 1933 eine Zahl von stadtweit 347 leer stehenden Wohnungen. Die Entwicklung kam mit dem Voranschreiten der Weltwirtschaftskrise nicht überraschend.

Wohnungsteilungen – die Zwecks-WG von früher. Allein in sechs Jahren verzeichnete die Mülheimer Stadtverwaltung 1.200 Wohnungsteilungen, weil die Mieter*innen die Wohnungskosten nicht mehr alleine tragen konnte. Die Folge: Die Zahl der leer stehenden Wohnungen stieg.



1930



Hitler als „letzte Hoffnung“ – „für Frieden und Gleichberechtigung“: Wahlplakate der NSDAP.



Schon im Februar 1930 prognostizierte ein Bericht der Stadtkämmerei:

„Um über die ungünstige Wirtschaftslage eher hinwegzukommen, wird die Genossenschaften in den nächsten Jahren auf die Verteilung einer Dividende verzichten müssen. Die Nachfrage nach den Wohnungen zwischen Gracht und Walkmühlenstraße, von denen zurzeit noch 16 leer stehen, stockt wegen der Furcht vieler Arbeiter und Angestellter vor dem Abbau. Der dadurch drohende Mietausfall wird sich erst 1931 voll auswirken. Bei dem überaus starken finanziellen Interesse der Stadt am Mülheimer Spar- und Bauverein dürfte es zweckmäßig sein, dass sich die technische Revision von Zeit zu Zeit von dem ordnungsgemäßen baulichen Zustand der Häuser überzeugt. Die von der Genossenschaft festgelegten Mieten bei der heutigen Wirtschaftslage für den infrage kommenden Mieterkreis [sind] keine Erhöhung. Weil außerdem die Genossenschaft bei ihrer jetzt schon scharfen Anspannung ihrer finanziellen Lage bei Vornahme der nötigen Abschreibung nicht ausgekommen wäre, wird es starker Anstrengungen bedürfen, um den Schwierigkeiten der nächsten Jahre zu begegnen.“

SOZIALE ABSTIEGSÄNGSTE UND DIE „LETZTE HOFFNUNG“

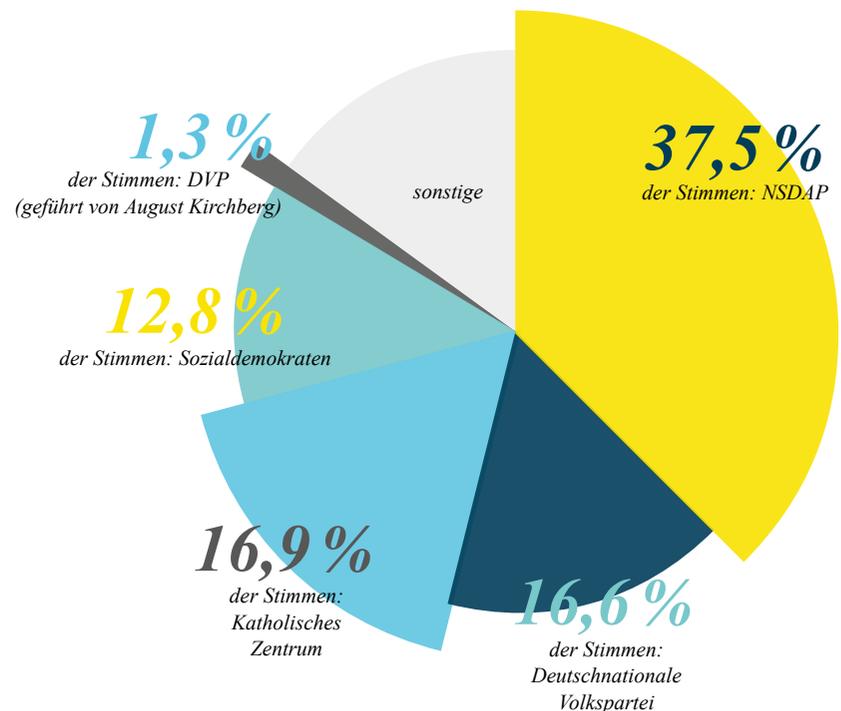
In der Zeit der Weimarer Republik kam der Genossenschaft zugute, dass zwei Drittel ihrer Genoss*innen und Mieter*innen aus der Beamtenschaft kamen. Denn deren Arbeitsplätze waren weniger krisenanfällig als die der Arbeiter und Angestellten. Doch es waren, wie die Wahlforschung zeigt, vor allem die Angestellten, Beamten, Handwerker und Kaufleute des Mittelstandes, die unter dem Eindruck der Weltwirtschaftskrise akute soziale Abstiegsängste entwickelten und deshalb in Hitler und der NSDAP ihre „letzte Hoffnung“ sahen. So hatte es ihnen 1932 ein Wahlplakat der NSDAP suggeriert.

13,28%

der Mülheimer*innen waren Ende 1932
ohne Erwerb

Von den damals 128.000 Mülheimer*innen waren Ende 1932 fast 17.000 erwerbslos. Vor diesem Hintergrund konnte die NSDAP bei den letzten halbwegs freien Reichstags- und Kommunalwahlen im März 1933 37,5 Prozent der Stimmen und 23 von 51 Stadtratsmandaten gewinnen. Die Deutschnationale Volkspartei, die mit der NSDAP koalierte, errang 12,6 Prozent der Stimmen und sechs Stadtratssitze. Die von August Kirchberg geführte DVP konnte nur 1,3 Prozent der Stimmen und kein einziges Ratsmandat gewinnen. Nach der Kommunalwahl von 1929 war Kirchberg noch einer von sieben DVP-Stadtverordneten gewesen. Auch die Sozialdemokraten und das katholische Zentrum konnten mit sechs und neun Ratsmandaten sowie 12,8 und 16,9 Prozent der Stimmen der neuen rechtsextremen Ratsmehrheit nichts mehr entgegensetzen.

1933: Reichstags- und Kommunalwahlen



1933

31.03.1933

*Machtübernahme der Nationalsozialisten
in Mülheim an der Ruhr*

UNTER DEM HAKENKREUZ

Die Machtübernahme durch die Nationalsozialisten vollzog sich in Mülheim an der Ruhr am 31. März 1933. An diesem Tag konstituierte sich der am 12. März 1933 gewählte Rat der Stadt und wählte den Reichsbahnbeamten **Wilhelm Maerz** von der NSDAP zum neuen Oberbürgermeister.

Mahnmal im Luisenthal, geschaffen vom Bildhauer Josef Rübsam

Damals ahnten nur wenige, welches Leid der Nationalsozialismus über die Menschheit bringen würde, das sich mit **6 Millionen Holocaust-Opfern** und **60 Millionen Kriegsoffern** nur bedingt beschreiben lässt und an das uns unter anderem seit 1956 ein vom Bildhauer Josef Rüksam geschaffenes Mahnmal im Luisenthal erinnert.

Zu den ersten Mülheimer Opfern des neuen Regimes gehörte auch der Baudezernent Arthur Brocke, der sich 1930 dafür stark gemacht hatte, das Lebenswerk August Kirchbergs mit einem Straßennamen – Kirchbergs Höhe – zu würdigen. Seit 1919 im Amt, hatte sich der Stadtbaurat unter anderem für den Bau der Saliersiedlung, der Witthausbuschsiedlung und der heutigen Realschule Stadtmitte an der Oberstraße verantwortlich gezeichnet. Weil er sich nach der Machtübernahme der Anpassung an die neuen politischen Verhältnisse im Rathaus verweigerte, überzogen ihn die Nationalsozialisten unter dem Vorwand eines unhaltbaren Korruptionsvorwurfes mit einer Rufmordkampagne, die den fünffachen Familienvater am 18. September 1933 in den Selbstmord trieb.

Wilhelm Maerz, geboren am 29. Oktober 1893 in Düsseldorf, verstorben nach 1936. Maerz, ein langjähriges NSDAP-Mitglied, war am 30. März 1933 durch das preußische Innenministerium unter Leitung von Hermann Göring zum kommissarischen Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr berufen worden. Lange konnte sich Maerz im Amt jedoch nicht halten. Denn obwohl er für zwölf Jahre im Amt bestätigt worden war, musste er auf Druck des preußischen Innenministeriums seinen Stuhl 1936 wieder räumen. Der Grund: Wilhelm Maerz war fachlich gering qualifiziert und auf seinem Posten überfordert. 1936 waren die Finanzmittel der Stadt durch Misswirtschaft faktisch fast aufgebraucht und sein Ruf stark geschädigt.



Arthur Brocke



.....
60 Mio.
Kriegsoffern

ERNENNUNG DER EHRENBÜRGER MÜLHEIMS – EIN DEUTLICHES ZEICHEN

Wilhelm Müller, Johann Wilhelm „Willi“ Müller, geboren am 23. Dezember 1890 in Mülheim an der Ruhr, gestorben am 16. November 1944 im Konzentrationslager Neuengamme.

Müller war seit 1929 Vorsitzender der SPD-Fraktion in der Mülheimer Stadtverordnetenversammlung und gehörte dem Provinziallandtag der Rheinprovinz an. 1933 wurde er kurzzeitig inhaftiert, ehe sein Mandat durch die Gleichschaltung und Auflösung der Parteien offiziell erlosch.

In den folgenden Jahren verteilte er als Aktivist des sozialdemokratischen Untergrundnetzwerks politische Oppositionsschriften, bevor er im Rahmen der reichsweiten Verhaftungswelle „Aktion Gewitter“ verhaftet und ins KZ Sachsenhausen gebracht wurde. Im Oktober 1944 erfolgte seine Verlegung ins KZ Neuengamme. Gesuche seiner Ehefrau und seines Sohnes bei Hermann Göring und der SS, die um seine Freilassung baten, blieben unbeantwortet.

Die offizielle Angabe von Müllers Todesursache lautete auf „Lungenentzündung“ – vermutlich wurde er aber, wie so viele, ermordet.

Die von Karl Camphausen geführte NSDAP-Fraktion setzte schon am ersten Tag ihrer neuen Macht deutliche Zeichen, indem sie Adolf Hitler und den Reichspräsidenten Paul von Hindenburg, der Hitler am 30. Januar 1933 zum Reichskanzler ernannt hatte, gegen die Stimmen der SPD-Fraktion zu Ehrenbürgern der Stadt wählten. Gleichzeitig verabschiedete der Rat der Stadt auf Antrag der NSDAP eine Verordnung, die jüdische Unternehmer von der Auftragsvergabe der Stadt ausschloss.

Die Mülheimer Stadtverordneten **Wilhelm Müller** (SPD), Fritz Terres und Otto Gaudig (beide KPD) verloren nach der politischen Gleichschaltung des Jahres 1933 erst ihr Mandat und später als Widerstandskämpfer ihr Leben.



DER WIND WECHSELT DIE RICHTUNG

Mit der Aufhebung der Länder und der Einsetzung von Reichsstatthaltern und Reichskommissaren wurde Deutschland durch die neue Gemeindeordnung 1934 erstmals zu einem zentralistisch regierten Führerstaat. Damit wurde auch die kommunale Selbstverwaltung formal eingeschränkt und de facto aufgehoben. Dass aus der Friedrichstraße die Adolf-Hitler-Straße und aus dem Kaiserplatz der Platz der SA wurden, zeigte, woher der Wind politisch wehte.

Wohnungsbaugenossenschaften wie der Mülheimer Spar- und Bauverein waren den neuen Machhabern als demokratisch organisierte Selbsthilfeorganisationen suspekt. Der Völkischer Beobachter schrieb am 15. März 1933:

Die Genossenschaften haben nicht immer die Kraft, nationalpolitische, wirtschaftlich-schöpferische, aufbauende Keimzellen zu werden. Die heutige Idee des Genossenschaftswesens wird mit der Zeit des sterbenden Kapitalismus selbst ihr Ende finden; die Führer des Genossenschaftswesens werden die Schwingungen der neuen Zeit erkennen müssen.



Werbung der Möbel- und Einrichtungshäuser

WOHNRAUM FÜR DIE VOLKSGEMEINSCHAFT

Immerhin trafen sich die Nationalsozialisten und Wohnungsbaugenoss*innen in der Erkenntnis, dass die Wohnraumfrage eine zentrale soziale Frage darstellte, die über die Stabilität der Gesellschaft entscheide. Die NSDAP – und mit ihr die ab 1933 gleichgeschaltete Presse – sprach von einer Volksgemeinschaft, für die es preiswerte Volkswohnungen und Arbeiterwohnstätten zu schaffen gelte. Die Idee der gleichgeschalteten und formierten Volksgemeinschaft reichte in den 1930er-Jahren offensichtlich bis in die Werbung der örtlichen Möbel- und Einrichtungshäuser. Das Ideal der Volksgemeinschaft bedeutete für die Nationalsozialisten auch das grundsätzliche Verneinen von wirtschaftlichen und politischen Interessengegensätzen. Damit rechtfertigten die neuen Machthaber in den Jahren 1933 und 1934 auch das Verbot von Parteien, Gewerkschaften und Mieterschutzvereinen.



WOHNUNGSBAUPOLITIK IM NS-STAAT

Die NS-Regierung legte nach ihrem Amtsantritt millionenschwere Arbeitsbeschaffungsprogramme auf und übernahm Kreditbürgschaften, von denen auch der Wohnungsbau profitierte. So findet sich in den damaligen Geschäftsberichten der Spar- und Baugenossenschaft Eigenheim der Hinweis auf Bauvorschüsse der von der NSDAP eingerichteten Deutschen Bau- und Bodenbank. Die gleichgeschaltete Mülheimer Zeitung wies in ihrer Ausgabe vom 8. August 1934 darauf hin, dass die Zahl der Arbeitslosen in Mülheim im ersten Regierungsjahr Hitlers von 16.888 auf 6.376 gesunken sei. Allein im Bauhandwerk, so das Lokalblatt, sei die Zahl der Arbeitssuchenden von 1.156 auf 405 zurückgegangen.

Als ein Mülheimer Vorzeigeobjekt galt den Nationalsozialisten die bis 1939 von ihren Bewohnern auf einem ehemaligen Exerzierplatz selbst gebaute Oembergsiedlung, in deren 81 Eigenheimen 1.300 Menschen ein neues Zuhause fanden.

Die gleichgeschaltete Mülheimer Zeitung schrieb am 13. August 1933 über die neue Wohnungsbaupolitik im NS-Staat:

Im Wohnungs- und Siedlungsbau ist viel Beschäftigung und auch beim Um- und Anbau kleiner Häuser. Es wäre noch viel mehr zu tun, wenn überall die erste Hypothek zu beschaffen wäre. Es besteht eine große Nachfrage nach Eigenheimhäusern. Denn es gibt eine große Zahl von Bauwilligen, die ein Grundstück und ein paar 1.000 Mark haben. Auch im Industriegebiet gibt es einen wieder erweckten Zug zur eigenen Scholle. Und das kann besonders für Mülheim als bemerkenswert angesprochen werden, da unsere Stadt durch ihre aufgelockerte Bauweise gegenüber den benachbarten, dicht besiedelten großen Städten eindeutige Wohnvorteile aufweist. Auch bei uns gibt es den Zug zur eigenen Scholle und einen politischen Willen zur Umkehr, der dafür sorgen wird, dass die kasernierten Großsiedlungsbauten und die massenhaften Mietskasernen des abgewirtschafteten liberalistisch-marxistischen Systems für immer der Vergangenheit angehören werden.



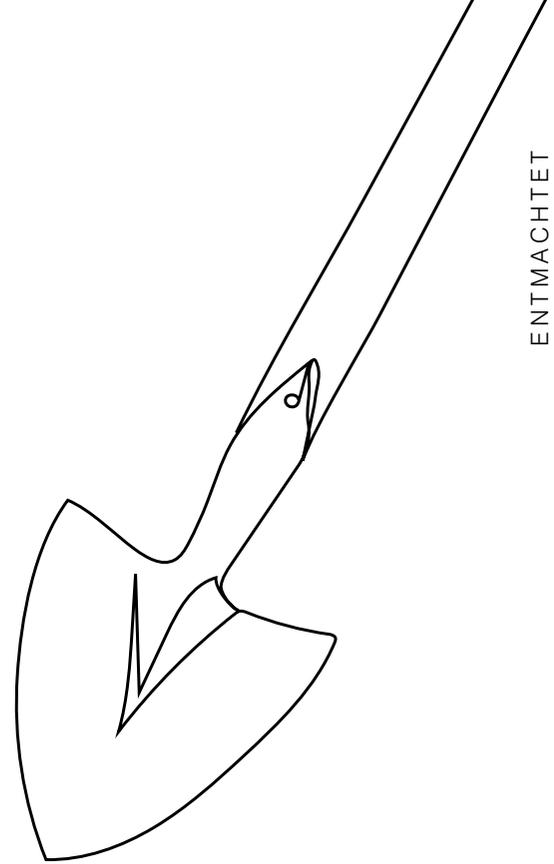
DEFIZIT IM HAUSHALT – EIN „VERSCHMERZBARER“ TRIBUT



Die öffentlich finanzierten Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, zu der unter anderem auch die 1936 an der Dimbeck errichtete Freilichtbühne gehörte, forderten ihren Tribut vom Städtischen Haushalt, der nach einem Jahr nationalsozialistischer Stadtregierung mit einem **Defizit von 7,27 Millionen Reichsmark** abschloss. Dennoch bejubelte die gleichgeschaltete Mülheimer Zeitung im Januar 1935, dass durch die staatlichen Bau- und Umbauzuschüsse bis dahin private Investitionen in einer Höhe von 3,5 Milliarden Reichsmark ermöglicht worden seien. Aus Sicht der regimetreuen Lokalpresse war dieser Erfolg „der Regierung unter der Führerschaft Adolf Hitlers“ zu verdanken, der „den deutschen Hausbesitz zum Bannerträger der Arbeitsschlacht gemacht“ und damit die Voraussetzung dafür geschaffen habe, „dass der Rückgang der Arbeitslosigkeit und die Besserung der wirtschaftlichen Lage die kühnsten Erwartungen übertroffen“ habe.

EIN GRÖßERES WOHNUNGSBAU- PROJEKT

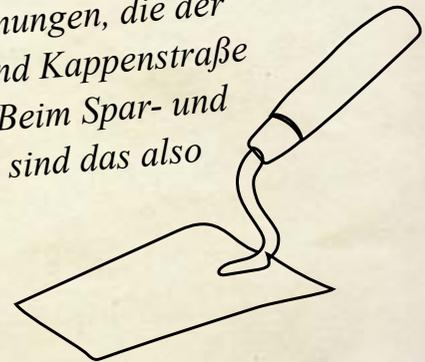
Nachdem der Mülheimer Spar- und Bauverein 1934 und 1935 aus finanziellen Gründen keine Neubaumaßnahmen durchgeführt hatte, kündigte sein Geschäftsführer August Kirchberg bei der Generalversammlung, die am 17. Mai 1935 im Hotel Handelshof stattfand, ein größeres Wohnungsbauprojekt an. Die Wohnungsbaugenoss*innen, die sich auch Kirchbergs Kritik an einem überhöhten Wasser- und Lichtverbrauch und der Beschädigung von Grünflächen der Genossenschaft anhören mussten, bewilligten dem Vorstand am Ende für besagtes Wohnungsbauprojekt an der Nordstraße und am Heelweg eine Darlehensaufnahme in Höhe von 250.000 Reichsmark. Noch im gleichen Jahr gewährten die Stadt und der Gerling-Konzern dem Mülheimer Spar- und Bauverein Darlehen in Höhe von 352.000 und 420.000 Reichsmark.



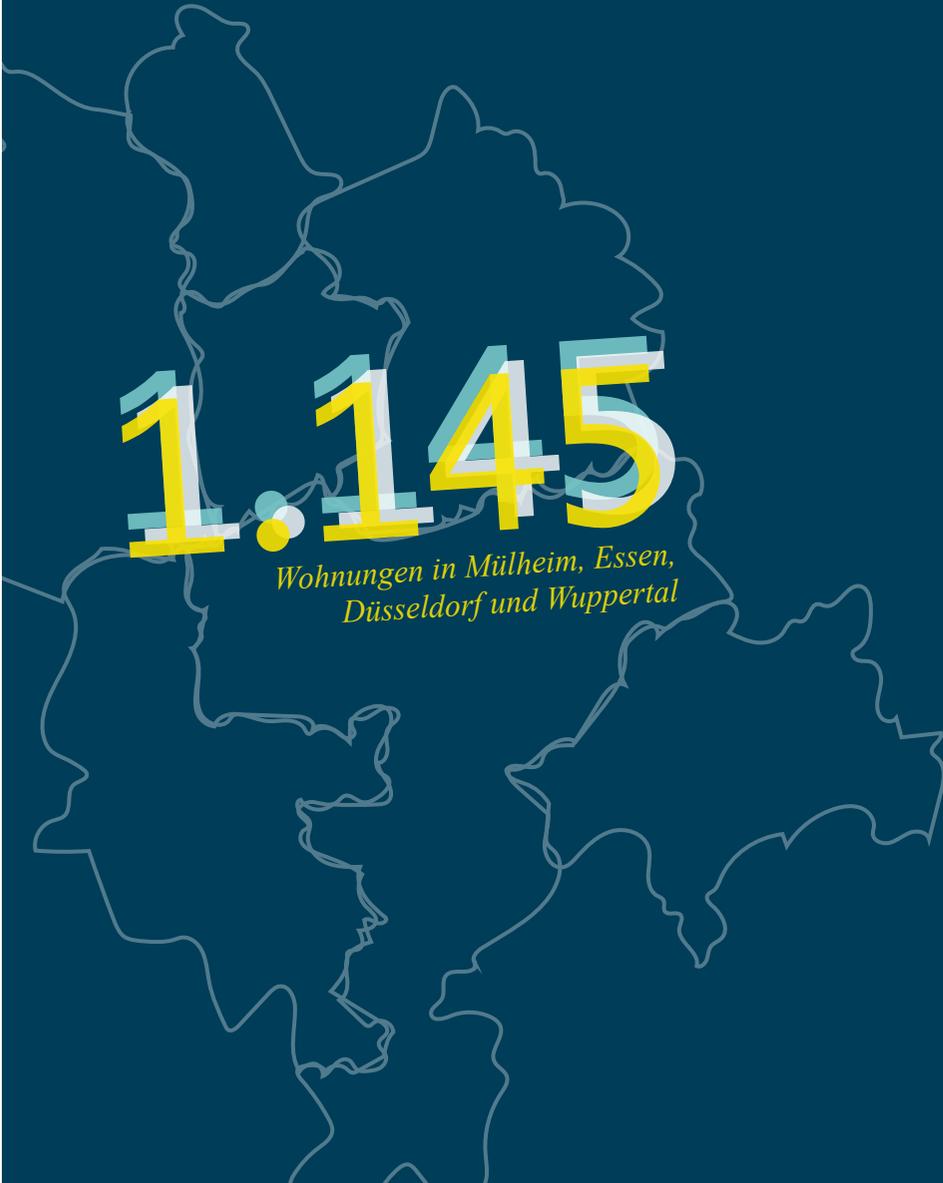
Mit Spaten und Kelle

An der Gracht, vor der Abzweigung der Kattowitzer Straße, wird die Siedlungsgenossenschaft Eigenheim 44 Wohnungen in vier Doppelhäusern und einem Einzelhaus erstellen. Diese Wohnungen sind besonders vorgesehen für minderbemittelte Volksgenossen, so wie auch die Wohnungen, die der Mülheimer Spar- und Bauverein zwischen Aktienstraße und Kappenstraße errichtet. Beide Bauvorhaben sind schon in Ausführung. Beim Spar- und Bauverein handelt es sich um 36 Wohnungen. Zusammen sind das also 80 besonders billige Mietwohnungen.

Mülheimer Zeitung vom 29. April 1937



AUF EXPANSIONS- KURS



1.145

*Wohnungen in Mülheim, Essen,
Düsseldorf und Wuppertal*

Am 8. Juli 1937 meldete die Mülheimer Zeitung die Fertigstellung der entsprechenden Wohnungen und wies mit Blick auf die Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Eigenheim darauf hin, dass angesichts weiterer Neubauplanungen an der Gracht und an der Hölterstraße die Aufnahme eines 300.000 Reichsmark umfassenden Darlehens beschlossen wurde. Dass dieser Wohnungsbau notwendig war, zeigt die Tatsache, dass die Stadt im Juli 1938 einen Bedarf von weiteren 600 Wohnungen sah und davon ausging, dass in Mülheim bis 1943 insgesamt 1.180 neue Wohnungen gebaut werden müssten. Bevor mit dem Luftkrieg die massive Zerstörung von Wohnraum beginnen sollte, stieg der Bestand des Spar- und Bauvereins 1938 auf fast 700 Wohnungen.

Der Bestand der später mit dem Mülheimer Spar- und Bauverein fusionierten Baugenossenschaft Eigenheim lag 1939 bereits bei 1.126 Wohnungen. Ein Tagebuch aus den Jahren 1935 bis 1940 zeigt, dass jede Renovierungsmaßnahme von den Vorständen der Genossenschaft Eigenheim dokumentiert und von den Vorstandsmitgliedern in jedem Einzelfall entschieden werden musste. Aus den Aufzeichnungen ist ersichtlich, dass sich die Vorstände vor ihrem Beschluss vor Ort ein eigenes Bild davon machten, ob und in welchem Umfang eine Wohnung renoviert werden musste. Der Bestand der Genossenschaft Eigenheim sollte bis 1941 noch einmal um weitere 19 Wohneinheiten anwachsen. Doch von diesen **1.145 Wohnungen**, die sich auf **233 Häuser** verteilen, hatten nur 711 ihren Standort in **Mülheim**. Die anderen

4%

Dividende für...



Wohnungen der Baugenossenschaft Eigenheim, auch das zeigt das Tagebuch mit den Vorstandsbeschlüssen, verteilten sich auf 63 Häuser in **Essen, Düsseldorf und Wuppertal**. Ihrem Expansionskurs hatte die ursprünglich auf Heißen konzentrierte Baugenossenschaft Eigenheim 1935 mit einer entsprechenden Satzungsänderung Rechnung getragen.

Im Mai 1939 ergab sich aus den Berichten der Geschäftsführer August Kirchberg (Spar- und Bauverein) und Heinrich Genner (Baugenossenschaft Eigenheim) folgendes Lagebild:

Die Baugenossenschaft Eigenheim erwirtschaftete mit einer Eigenkapital-Quote von 5,9 Prozent eine Bilanzsumme von 6,8 Millionen Reichsmark und einen Reingewinn von 18.383 Reichsmark. Und der Mülheimer Spar- und Bauverein erwirtschaftete mit einer Eigenkapitalquote von 10,1 Prozent eine Bilanzsumme von 3,6 Millionen Reichsmark und einen Reingewinn von 45.182 Reichsmark. Beide Genossenschaften schütteten an ihre Mitglieder eine vierprozentige Dividende aus. **Den 682 Genoss*innen des Mülheimer Spar- und Bauvereins standen 1.102 Mitglieder der Baugenossenschaft Eigenheim gegenüber.**

Kirchberg nennt 56 Volkswohnungen und 14 Eigenheime als aktuelle Bauprojekte. Bei Genner ist davon die Rede, dass die Baugenossenschaft Eigenheim ihren Wohnungsbestand 1938/39 von 909 auf 1.004 habe steigern können. Im Februar 1939 gewährte der Stadtrat der Baugenossenschaft Eigenheim für den Bau von 80 „Arbeiterwohnungen“ ein Darlehen über 220.000 Reichsmark. Fertiggestellt wurden diese Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen im Oktober 1939 an der Buggenbeck, an der Heerstraße, am Krähenfeld, an der Saarner Straße, an der Salierstraße, am Steinknappen und an der Zeppelinstraße. Wohnungsbaugenoss*innen, die dort in die neuen Wohnungen einziehen wollten, mussten eine monatliche Miete zwischen 25 und 40 Reichsmark bezahlen.

682

*Genoss*innen im
Mülheimer Spar- und
Bauverein*



1.102

*Mitglieder der
Baugenossenschaft Eigenheim*

SATZUNGSÄNDERUNG SCHLIESST JÜDISCHE MENSCHEN AUS

Auch der Mülheimer Spar- und Bauverein konnte sich vom Gleichschaltungsdruck der Nationalsozialisten nicht befreien. Im Gegensatz zu seinem Amtskollegen Genner von der Baugenossenschaft Eigenheim war August Kirchberg als Geschäftsführer des Mülheimer Spar- und Bauvereins kein Parteigenosse der NSDAP.

Dennoch beschloss eine Generalversammlung des Spar- und Bauvereins im Mai 1939 eine Satzungsänderung, die zum 11. August 1939 in Kraft trat.

Im § 3 der Satzung wurde festgelegt:

„Juden können die Mitgliedschaft nicht erwerben.“

Die Baugenossenschaft Eigenheim hatte einen gleichlautenden Passus bereits eine Woche zuvor in ihre Satzung eingefügt. In seiner Mitteilung an das Amtsgericht legte der damalige Geschäftsführer der Spar- und Baugenossenschaft, Heinrich Genner, Wert auf die Feststellung, dass die Satzungsänderung zum Ausschluss jüdischer Genoss*innen von der Generalversammlung einstimmig angenommen worden sei.

Synagoge auf dem Viktoriaplatz

Mit dieser Satzungsänderung setzten die beiden Wohnungsbaugenossenschaften die am 15. September 1935 erlassenen Nürnberger Gesetze und am 12. November 1938 vom NS-Regime erlassene Reichsverordnung „zur Ausschaltung der Juden aus dem deutschen Wirtschaftsleben“ um. Auch in Mülheim war die 1907 am Viktoriaplatz errichtete Synagoge in der Pogromnacht des 9. November 1938 in Flammen aufgegangen, nachdem die damals noch etwas mehr als 300 Mitglieder zählende Jüdische Gemeinde ihr Gotteshaus bereits im Oktober 1938 unter Wert an die Stadtparkasse hatte verkaufen müssen.

Darüber hinaus untersagte das Gesetz über die Regelung von Mietverhältnissen mit Juden jüdischen Hauseigentümern das Vermieten von Wohnraum an nicht-jüdische Mieter*innen. Gleichzeitig erleichterte das Gesetz nicht-jüdischen Vermieter*innen, die Mietverträge mit jüdischen Mieter*innen zu kündigen. Mit diesem Gesetz wurde der Weg geebnet, der ab 1941 zur Internierung jüdischer Bürger*innen in sogenannten Judenhäusern und ihrer anschließenden Deportation in Ghettos und Vernichtungslager führte, wo 270 jüdische Mülheimer*innen ermordet wurden.





Mit dem Ausschluss ihrer jüdischen Mitglieder waren auch die Wohnungsbaugenoss*innen endgültig in der gleichgeschalteten Volksgemeinschaft angekommen, wie sie die NSDAP in Mülheim seit ihrer Gründung im Jahr 1925 und dann ab Januar 1933 auch regierungsamtlich propagiert hatte. Für sich spricht, dass die Generalversammlung der vom NSDAP-Mitglied Heinrich Genner geführten Baugenossenschaft Eigenheim „mit einem Sieg Heil auf den Führer“ beschlossen wurde, während der Geschäftsführer des Mülheimer Spar- und Bauvereins, August Kirchberg, zum Ende der Generalversammlung „an alle Mitglieder der Genossenschaftsfamilie appellierte, an ihrem Gemeinschaftssinn festzuhalten.“

Hinzu kam, dass die Baugenossenschaft Eigenheim in den Jahren 1938 und 1940 Grundstücke und Immobilien an der Teinerstraße und an der Buggenbeck erworben hatte, die aus jüdischem Besitz stammten, der unter dem Verfolgungsdruck der Nationalsozialisten in einer Zwangslage unter Wert verkauft werden musste. Diese im Rückblick verwerflichen Geschäfte führten in den frühen 1950er-Jahren dazu, dass sich die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft als Rechtsnachfolgerin der Spar- und Baugenossenschaft Eigenheim mit Entschädigungsanträgen der Jewish Trust Corporation konfrontiert sah. Im Fall des Haus- und Grundstückskaufs an der Teinerstraße konnte die MWB nachweisen, dass ihre Rechtsvorgängerin das Grundstück seinerzeit nicht vom jüdischen Vorbesitzer, sondern von der ersten Käuferin – der Rheinischen Hypothekbank – erworben hatte. Im Falle des fraglichen Hof- und Ackergrundstücks an der Buggenbeck einigten sich die Erben der Geschädigten und die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft auf eine Entschädigungszahlung in Höhe von 1.500 D-Mark.

1936

KRIEG UND FUSION



Die Wehrmacht marschiert ins Rheinland ein.

1942

Zwangsfusion:

Aus dem Spar- und Bauverein und der Baugenossenschaft Eigenheim wird die Genossenschaft Mülheimer Wohnungsbau.

Der Zweite Weltkrieg warf auch in Mülheim seine Schatten voraus. Als Hitler, bewusst gegen den Versailler Friedensvertrag verstoßend, 1936 die Wehrmacht ins entmilitarisierte Rheinland einmarschieren ließ, wurde auch Mülheim wieder zur Garnisonsstadt und ab 1939 zum Standort eines Militärflughafens.

Der Krieg, der am 1. September 1939 von Deutschland mit einem Überfall auf Polen begonnen wurde, brachte auch für den Mülheimer Spar- und Bauverein eine weitere Zäsur. Denn im Rahmen der von Hitler verordneten Gleichschaltung musste sich der Spar- und Bauverein 1942 mit der 1920 in Heißen gegründeten Spar- und Baugenossenschaft Eigenheim Mülheim zur Genossenschaft Mülheimer Wohnungsbau zusammenschließen. Der Zusammenschluss war Teil einer Welle von Zwangsfusionen, mit deren Hilfe die Nationalsozialisten im Rahmen ihrer Gleichschaltungspolitik regionale Monopolgenossenschaften formierten, die von ihren Parteimitgliedern und Vertrauensleuten geführt wurden. Mit den Zwangsfusionen und der Bildung lokaler Monopolgenossenschaften wollten die Nationalsozialisten ein parteipolitisch zuverlässiges und zugleich wirtschaftlich schlagkräftiges Instrument für den Wiederaufbau nach dem Kriege schaffen. Das führte deutschlandweit dazu, dass von den 4.000 Bau- und Wohnungsbaugenossenschaften, die es noch 1928 gegeben hatte, nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges nur noch 600 existierten.



Robert Ley, geboren am 15. Februar 1890 in Niederbreidenbach, Rheinprovinz, gestorben am 25. Oktober 1945 in Nürnberg.

Ley zählte als Reichsleiter der NSDAP sowie als Leiter des Einheitsverbands Deutsche Arbeitsfront zu den führenden Politikern des Nationalsozialismus. Er war einer der 24 Angeklagten im Nürnberger Prozess gegen die Hauptkriegsverbrecher vor dem Internationalen Militärgerichtshof. Vor Prozessbeginn beging Ley Suizid.

STAATLICHE LENKUNG

Am 15. November 1940 verfügten Adolf Hitler und der von ihm zum Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau und 1942 zum Reichswohnungskommissar ernannte Führer der Deutschen Arbeitsfront, **Robert Ley**, die Konzentration und staatliche Lenkung der Wohnungsbauwirtschaft, um die Kräfte für einen Wohnungswiederaufbau nach dem Krieg zu mobilisieren. So sollte die neu zu gründende Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft nach dem Krieg in einer ersten Etappe 260 neue Wohnungen errichten. Auf dieser Basis ordnete der Präsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk die Verschmelzung der beiden Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaften an. Diese Befugnis kam dem 1920 gegründeten Vorgänger des heutigen Regionalverbandes Ruhr im Rahmen seiner rechtlichen Verantwortung für die Regionale Bau- und Raumplanung zu. Das autoritäre und planwirtschaftliche Motiv dieser Entscheidung spiegelt sich auch in einem Bericht aus der gleichgeschalteten Presse wider. Unter der Überschrift „Wohnungspolitik als Wirtschaftspolitik“ schrieb die Rheinisch-Westfälische Zeitung vom 6. Dezember über die Wohnungspolitik der nationalsozialistischen Staatsführung:



Die Wohnungspolitik im modernen Sinne hat man immer als Teil der Sozialpolitik angesehen. Ist diese Betrachtung auch gerechtfertigt, so reicht sie doch zur umfassenden Bewertung nicht aus. Sie ist in den letzten Jahren für die Beteiligten und für die Öffentlichkeit zu einem Teil der Wirtschaftspolitik geworden. Dass die kriegsbedingten Maßnahmen zur gerechten Verteilung des Wohnraums eine Verbrauchslenkung darstellt, bedarf keines besonderen Beweises. Eine Verbrauchslenkung darf aber nicht nur auf einige Übergangsjahre angelegt sein. Sie muss auf eine dauerhafte Ausrichtung des Publikums angelegt werden.

Was in anderen Bereichen der Wirtschaft noch fehlt, ist in der Wohnungswirtschaft bereits vorhanden. Schon vor dem Beginn des jetzigen Krieges fand eine solche Verbrauchslenkung des Wohnungsbaus statt, indem neue Wohnungen an dem Ort des größten Bedarfs entstanden und die Zuteilung des Wohnraums dort stattfand, wo das größte Interesse an einer Ansiedlung bestand. Die Arbeiter und Angestellten der neu entstandenen Industrien sind auf diese Weise mit dem für ihre Unterbringung notwendigen Wohnraum versorgt worden. Die vorliegenden Bestimmungen über den Wohnungsbau nach dem Kriege lassen erkennen, dass das System der Verbrauchslenkung noch weiter ausgebaut wird.



Am 26. Juni 1941 unterschrieben die Vorstände der beiden Baugenossenschaften einen Verschmelzungsvertrag, der die Marschrichtung für die neue Genossenschaft Mülheimer Wohnungsbau festlegte. Der Anteilswert wurde von 200 auf 300 Reichsmark erhöht, die Spar- und Baugenossenschaft Eigenheim wurde als übernehmende Genossenschaft eingetragen. Allerdings konnte der rechtlich erlöschende Mülheimer Spar- und Bauverein eine Parität in Vorstand und Aufsichtsrat durchsetzen.

1942



LETZTE VERSAMMLUNG VOR DER FUSION

Die letzte Generalversammlung des Mülheimer Spar- und Bauvereins fand am 28. Juli 1942 im Hotel Handelshof an der Friedrichstraße statt. Die Generalversammlung der Baugenossenschaft Eigenheim hatte der Fusion bereits am 15. Juli 1942 einhellig zugestimmt. Die letzte Generalversammlung des Mülheimer Spar- und Bauvereins wurde von August Kirchberg und vom langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden, dem Kaufmann Artur Denkhaus, geleitet. Denkhaus konnte zum Zeitpunkt der Fusion mit der Genossenschaft Eigenheim auf eine 37-jährige Amtszeit als Vorsitzender des Aufsichtsrates des Mülheimer Spar- und Bauvereins zurückschauen. Auch seine Kollegen im Aufsichtsrat, der Kaufmann Carl Nedelmann, der Prokurist Ferdinand Illmann, der Schreiner Jakob Cremers, der Bohrer Max Behringhoff, Stadtinspektor Otto Binder und der Rechtsanwalt Dr. Wilhelm Becker hatten zum Zeitpunkt der Vereinsauflösung über zwei Jahrzehnte dessen Aufsichtsrat angehört.

Artur Denkhaus eröffnete die letzte Generalversammlung mit einer Gedenkminute für die im Jahr 1941 als Wehrmachtssoldaten gefallenen Wohnungsbaugenossen. Der Aufsichtsratsvorsitzende wies darauf hin, dass der Spar- und Bauverein 1941 keine Bautätigkeit ausgeübt habe. Stattdessen, so führte Denkhaus auf, habe man ein Grundstück für einen späteren Neubau erworben. Der letzte Rechenschaftsbericht, für den der scheidende Geschäftsführer August Kirchberg entlastet wurde, wies einen Reingewinn von 1.370 Reichsmark, eine Bilanzsumme von 3,5 Millionen Reichsmark und eine Schuldenlast von 2,9 Millionen Reichsmark aus. Die Zahl der Wohnungsbaugenoss*innen war im letzten Jahr des Mülheimer Spar- und Bauvereins von 724 auf 706 zurückgegangen. Seit Gründung des Spar- und Bauvereins waren diesem insgesamt 2.155 Mülheimer*innen beigetreten. Die Zahl der

Genossenschaftsanteile war im Geschäftsjahr 1941/42 von 881 auf 806 zurückgegangen. Im Rückblick auf die letzte Generalversammlung des Mülheimer Spar- und Bauvereins hielt die Mülheimer Zeitung vom 30. Juli 1942 fest:

„Kaufmann Denkhaus bedankte sich bei den Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern für ihre langjährige ehrenamtliche Tätigkeit, wobei er ein besonders herzliches Wort des Dankes an Herrn Kirchberg richtete, der in den vergangenen 44 Jahren die Seele und das Rückgrat des Vereins gewesen sei. Er habe in all diesen langen Jahren den Genossenschaftsgedanken gepflegt und die Genossenschaft durch alle Schwierigkeiten hindurchgesteuert. Nun, da er in sein achtens Lebensjahrzehnt eingetreten sei, könne er mit großer Befriedigung und Stolz auf seine Lebensaufgabe zurückschauen. Der Sprecher wünschte Herrn Kirchberg einen wohlverdienten Ruhestand bei bester Gesundheit. Der neuen Baugenossenschaft gab er mit einem herzlichen ‚Glück auf‘ den Wunsch mit auf den Weg, dass sie die kommenden großen Probleme und Aufgaben in der Wohnungsfürsorge mit der gleichen Tatkraft wie bisher meistern möge.“



Im Handelshof in der Friedrichstraße – damals Adolf-Hitler-Straße – fand die erste Generalversammlung der fusionierten Genossenschaft statt.

In seinem Abschlussbericht hielt der liquidierte Mülheimer Spar- und Bauverein fest:

Wenn in früheren Zeiten der Gedanke der genossenschaftlichen Selbsthilfe und Mithilfe immer nur im beschränkten Maße in Erscheinung trat, ja häufig sogar im Gegensatz zu widerstrebenden Volksteilen sich durchsetzen musste, so haben sich mit der Zeit die Dinge geändert. Die immer mehr steigende Wohnungsnot, auch die Nachfrage nach Wohnungen, haben zu der Erkenntnis geführt, dass es mehr und mehr Sache des ganzen Volkes werden muss, dafür zu sorgen, dass jeder Volksgenosse eine ausreichende Wohngelegenheit sein Eigen nennen darf.



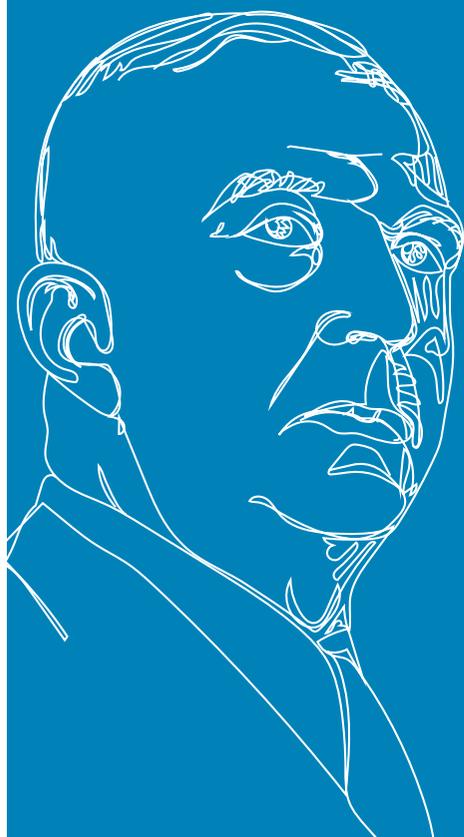
Abschlussbericht des aufgelösten Spar- und Bauvereins

NEUER NAME, NEUE GESCHÄFTSRÄUME

Die neue Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft, die unter dem Namenszusatz „Gemeinnützige Genossenschaft gGmbH“ firmierte, hielt am 1. November 1942 ihre erste Generalversammlung im 1906 als evangelisches Jünglingsheim errichteten und seit 1934 als Hotel und Restaurant geführten Handelshof an der Friedrichstraße ab, die damals Adolf-Hitler-Straße hieß. Die neue Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft bezog an der Hindenburgstraße (Nr. 66), die ab 1949 Friedrich-Ebert-Straße heißen sollte, ihre neuen Geschäftsräume.

Am 30. Oktober 1942 hatte der damalige Oberbürgermeister **Edwin Hasenjaeger** den städtischen Dienststellen mitgeteilt:

Der Mülheimer Spar- und Bauverein hat mitgeteilt, dass er sich im Wege der Verschmelzung mit der Mülheimer Wohnungsbau (gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft) vereinigt hat. Die Verschmelzung ist am 12. Oktober 1942 in das Genossenschaftsregister beim hiesigen Amtsgericht eingetragen worden. Damit gilt der Spar- und Bauverein als aufgelöst und seine Firma ist erloschen. In ihrer Bekanntmachung vom 12. Oktober 1942 hat die Mülheimer Wohnungsbau (gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft) die Gläubiger des Mülheimer Spar- und Bauvereins aufgefordert, sich bei ihr zu melden. Ich bitte, von der Verschmelzung Kenntnis zu nehmen und zu veranlassen, dass der Name des Mülheimer Spar- und Bauvereins in allen Vorgängen, Hebelisten, Kontenblättern usw. durch die neue Firma Mülheimer Wohnungsbau (gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft) ersetzt wird. Ferner bitte ich, der Kämmerei mitzuteilen, welche Forderungen der Stadt gegen den aufgelösten Mülheimer Spar- und Bauverein bestehen.





In diesem Gebäude in der Friedrich-Ebert-Straße, damals Hindenburgstraße, hatte die Mülheimer NSDAP ihre Parteizentrale.

Nicht von ungefähr hatte die 1925 gegründete Mülheimer NSDAP in dem Horst-Wessel-Haus an der heutigen Friedrich-Ebert-Straße, die bis 1945 Hindenburgstraße hieß, gleich gegenüber dem Turmeingang des Rathauses ihre örtliche Parteizentrale. Staat und Partei, die in Mülheim von Karl Camphausen angeführt wurde, bildeten zwischen 1933 und 1945 eine Einheit. Was ihr Führer Adolf Hitler und die NSDAP wollten, das hatte zu geschehen.

Edwin Renatus Hasenjaeger,

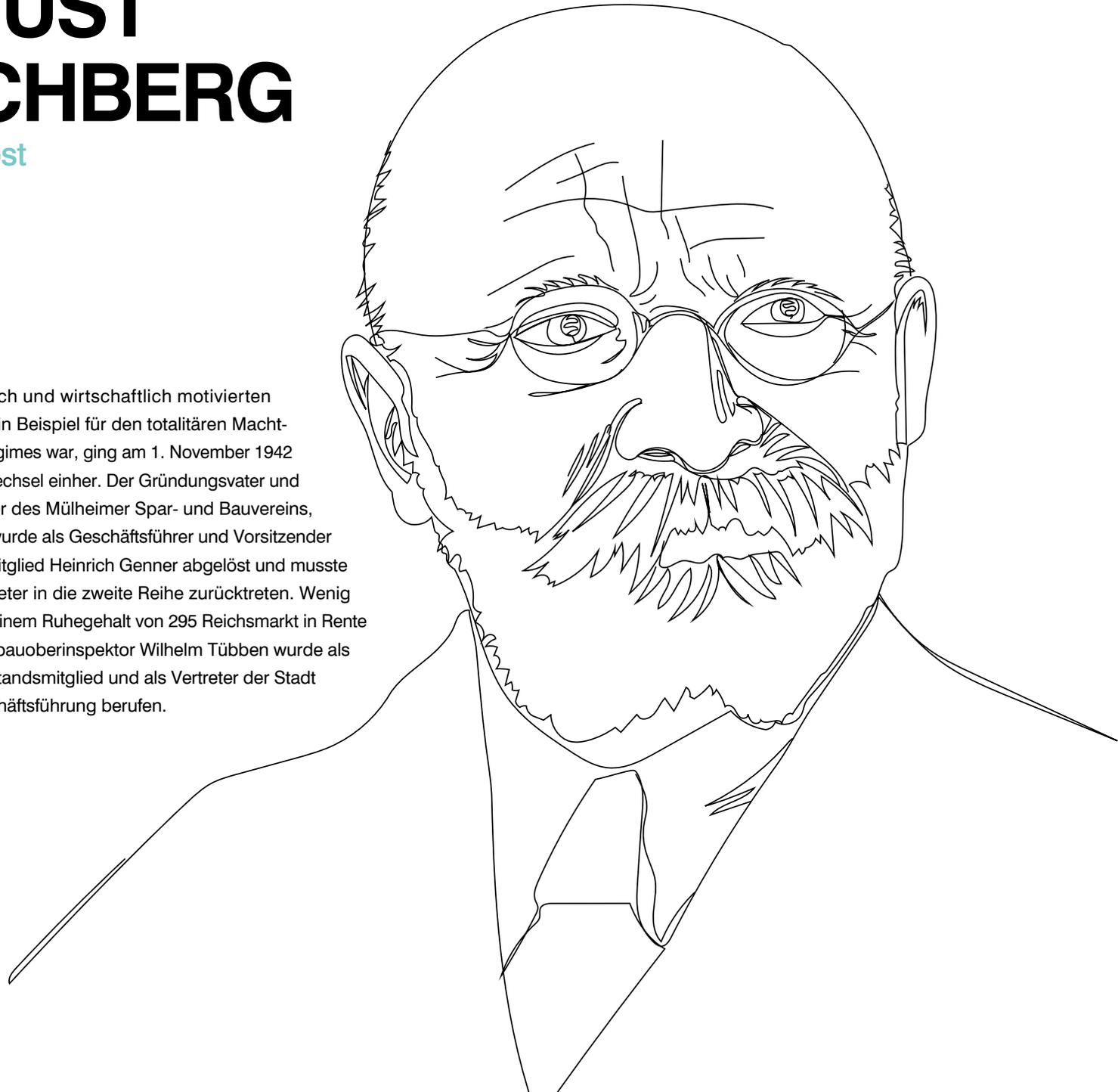
geboren am 27. Oktober 1888 in Cammin, gestorben am 5. Juni 1972 in Mülheim an der Ruhr.

Hasenjaeger war ein deutscher Kommunalpolitiker (DNVP, NSDAP, parteilos) und hatte nacheinander das Amt des Oberbürgermeisters der Städte Stolp, Rheydt und Mülheim an der Ruhr inne. Kurzzeitig war er Reichstagsabgeordneter.

AUGUST KIRCHBERG

wird abgelöst

Mit der parteipolitisch und wirtschaftlich motivierten Zwangsfusion, die ein Beispiel für den totalitären Machtanspruch des NS-Regimes war, ging am 1. November 1942 auch ein Führungswechsel einher. Der Gründungsvater und erste Geschäftsführer des Mülheimer Spar- und Bauvereins, **August Kirchberg**, wurde als Geschäftsführer und Vorsitzender durch das NSDAP-Mitglied Heinrich Genner abgelöst und musste als dessen Stellvertreter in die zweite Reihe zurücktreten. Wenig später wurde er mit einem Ruhegehalt von 295 Reichsmark in Rente geschickt. Der Stadtbauoberinspektor Wilhelm Tübben wurde als ehrenamtliches Vorstandsmitglied und als Vertreter der Stadt Mülheim in die Geschäftsführung berufen.



WILHELM TÜBBEN

bereichert Geschäftsführung

Wilhelm Tübben, am 21. Juni 1897 in Mülheim geboren, besuchte zunächst eine evangelische Volksschule und dann die städtische Oberrealschule, die wir seit 1974 als Karl-Ziegler-Gymnasium kennen. Nach der Mittleren Reife, die er dort 1911 erwarb, wurde er zum Wehrdienst eingezogen und nahm ab 1914 am Ersten Weltkrieg teil, in dem er schwer verwundet wurde. Vom Krieg gezeichnet, kehrte er in seine Heimat zurück und absolvierte in Essen eine Bauwerkfachschnle, die er 1920 mit einer Reifeprüfung für das Bauhandwerk abschloss. Als Architekt machte er sich selbstständig und führte zwischen 1927 und 1931 ein eigenes Bauunternehmen. Im Oktober 1930 trat Tübben der NSDAP und im August 1932 der SA bei. Innerhalb der SA machte Tübben als Sturmbannführer und Ausbildungsleiter Karriere. Unter Hinweis auf seine aktive Mitarbeit in der NSDAP bewarb sich Tübben 1935 bei der damals vom Eisenbahninspektor und nationalsozialistischen Oberbürgermeister Wilhelm Maerz geführten Stadtverwaltung und wurde als Oberbaurat eingestellt. In seiner Zeit bei der Stadtverwaltung stieg sein Monatsgehalt von 3.000 auf 5.000 Reichsmark. 1943 erhielt er von der NSDAP für seinen vorbildlichen Einsatz eine Dienstausszeichnung. Noch bevor amerikanische Truppen am 11. April 1945 in Mülheim einmarschierten, setzte sich Tübben ab und verließ die Stadt. Doch schon bald wurde er von der amerikanischen Militärregierung aufgespürt und als politisch belasteter NS-Funktionär inhaftiert. Sein Entnazifizierungsverfahren endete 1949 mit der Einstufung als „Mitläufer“. Tübben durfte als Angestellter, aber nicht als Beamter, weiter im öffentlichen Dienst beschäftigt werden. Tübben betonte in der schriftlichen Stellungnahme zu seinem Entnazifizierungsverfahren, dass er stets nach bestem Wissen und Willen seine Pflichten als deutscher Staatsbürger erfüllt und seine persönlichen Interessen hinter die der Allgemeinheit zurückgestellt habe, was er auch in Zukunft tun wolle. Außerdem betonte Tübben, dass er stets ohne politisches oder konfessionelles Ansehen gehandelt und etwa in seinen Mitarbeitern stets nur „den Volksgenossen und Arbeitskameraden“ gesehen habe. Tübben arbeitete nach dem Krieg als Architekt in seiner Heimatstadt Mülheim, in der er am 28. September 1978 verstarb.

IN ERSTER REIHE MIT DABEI

Der Schreiner Andreas Dhein und der Technische Inspektor Karl Schultheis machten den von der Generalversammlung einstimmig gewählten Vorstand der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft komplett. In den Aufsichtsrat der neuen Genossenschaft wurden jeweils vier Mitglieder aus den beiden vormaligen Genossenschaften gewählt. Der Vorsitz des Aufsichtsrates wurde dem Oberbürgermeister oder seinem Stellvertreter übertragen.

Zum Jahresende 1942 hatte die neue MWB 1.326 Genossen*innen. Ein Jahr später waren es 1.835. Die Mitglieder der Genossenschaft hielten zum Ende des Jahres 1943 2.188 Anteile. Zum Bestand der neuen Wohnungsbaugenossenschaft gehörten damals 347 Häuser mit 1.614 Wohnungen, in denen 3.300 Menschen lebten, und sechs Ladenlokale.

HITLERS MANN?

Wer war Heinrich August Genner, der nun die Geschäfte der Genossenschaft führte? Der Sohn des Trichinenbeschauers Heinrich Wilhelm Genner, geboren am 30. Dezember 1895 in Mülheim, hatte zunächst als kaufmännischer Angestellter im Güterversand gearbeitet. Bis zum Frühjahr 1945 führte er die Genossenschaft, zu deren Bestand 1942 rund 1.800 Wohnungen in Mülheim, Essen, Düsseldorf und Wuppertal gehörten. Aber auch nach 1945 hat der zweifache Familienvater, der seit 1921 mit Gertraud Kortstadt verheiratet war, weiterhin in Mülheim gelebt, wo er am 30. Juli 1985 verstarb.

Heinrich August Genners Entnazifizierungsakte, die im Landesarchiv Nordrhein-Westfalen vorliegt, beleuchtet seinen persönlichen Werdegang bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges. Danach hat er zunächst bis 1913 die Volks- und Berufsschule besucht, eine kaufmännische Lehre absolviert und bis 1926 als Expedient für die Düsseldorfer Handelsgesellschaft Ruhrkohle, Kohle und Koks gearbeitet. Anschließend leitete er bis 1934 die gemeinnützige Schreibstube der Stadt Mülheim, wo er unter anderem Bauaufträge der Stadt bearbeitete. Im Juni 1934 wurde er dann von der Spar- und Baugenossenschaft Eigenheim Mülheim zum Geschäftsführer berufen und verantwortete in dieser Funktion bis zum Kriegsbeginn den Bau von rund 500 neuen Wohnungen. Aus den über 160 Kleinwohnungen, deren Neubau die Baugenossenschaft Eigenheim in der Mülheimer Zeitung vom 17. August 1939 als „Schaffung von Volks- und Arbeiterwohnstätten“ und als Beitrag zur „Verbesserung des Stadtbildes“ angekündigt hatte, sollte kriegsbedingt nichts mehr werden.

Obwohl der bis dahin parteilose Genner im April 1933 der NSDAP beitrug und später unter anderem zum Propagandaleiter der Ortsgruppe Heißen berufen wurde sowie unter dem Druck der Partei aus der evangelischen Kirche austrat, bekundeten Genner und seine Zeugen im Rahmen seines Entnazifizierungsverfahrens, dass er zwar freiwillig der NSDAP beigetreten, aber kein aktiver Nationalsozialist gewesen sei. Alle Parteiämter habe er nur widerwillig unter Druck und dem Namen nach übernommen, ohne diese Parteiämter inhaltlich und ideologisch überzeugt auszufüllen. Über die Motive seines Parteieintritts schrieb Genner rückblickend:

„Den hochtönenden Versprechungen, den damals noch Erwerbslosen Arbeit zu besorgen, habe ich zunächst Glauben geschenkt. Diese angeblich soziale Ausrichtung der Partei war für mich der wesentliche Grund meines Parteieintritts.“

Zahlen der neuen MWB:

1.835

Genoss*innen im Jahr 1943
(1942 waren es noch 1.326)

1.614

Wohnungen

347

Häuser

3.300

Mieter*innen

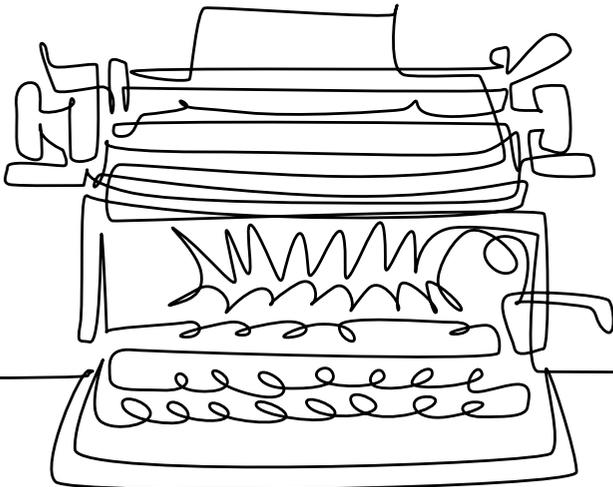
6

Ladenlokale

VON BLUMENDEKO UND TRÜMMER- BESEITIGUNG

Seine Tätigkeit als Propagandaleiter der Heißener Ortsgruppe, so Genner, habe sich de facto darauf beschränkt, bei Parteiversammlungen für die Blumendekoration auf der Bühne zu sorgen. Die Parteiuniform, so Genner weiter, habe er nur dann getragen, wenn er den Eindruck gehabt habe, damit bei der Stadt mehr für Bombengeschädigte zu erreichen. Tatsächlich wurde Genner 1943 für seinen Einsatz bei der Trümmerbeseitigung und der Instandsetzung bombengeschädigter Häuser ausgezeichnet. Mehrere Zeugen bestätigten auch, dass Genner sich als Geschäftsführer der Genossenschaften mehrfach gegen die Verschmelzung im Jahr 1942 und die damit verbundene Einflussnahme der Partei- und Gauleitung gewehrt habe und deshalb sogar mit seiner Entlassung als Geschäftsführer bedroht worden sei.

Dazu passt auch, dass Tilman Harlander in seiner 1995 an der RWTH Aachen vorgelegten Habilitationsschrift über die Wohnungsbau-Politik der NS-Zeit darauf hinwies, dass die Wohnungsbaugenossenschaften in der Praxis eine vergleichsweise große Widerstands- und Beharrungskraft an den Tag gelegt hätten, um sich der Vereinnahmung durch die von Robert Ley geführte staatliche Wohnungspolitik zu entziehen.



Im Rahmen des Entnazifizierungsverfahrens der Jahre 1947/48 schrieb der Architekt Friedrich Voigt in einem Brief vom 22. Mai 1947 über Genners Amtsführung:

„Die umfangreiche Arbeit, die Herr Genner während der Baujahre und später anhaltend mit der Verwaltung dieser Wohnungen im Kriege zu leisten hatte, wurde mit der Übernahme einer zweiten Genossenschaft (des Mülheimer Spar- und Bauvereins mit rund 600 Wohnungen) im Jahre 1942 noch gesteigert. Hier sei nur kurz gestreift, dass durch die vorbildliche charakterliche Haltung und durch seinen unermüdlichen Schaffensdrang für die Genossenschaft diese soziale Einrichtung einen Träger fand, dessen Leistung in den jährlich in der Generalversammlung veröffentlichten Prüfberichten des Revisionsverbandes gewürdigt wurden. Ich weiß, wie er sich gegen die von der Ortsgruppe Heißen der NSDAP von ihm verlangte Tätigkeit stemmte, um für die sozialen Aufgaben der Genossenschaft freie Hand zu behalten. Er ließ sich durch die in der Ortsgruppe Heißen angesetzten Besprechungen nur selten von seiner dienstlichen Aufgabe abhalten.“

Der Geschäftsführer des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen, Dr. Flender, stellte in einem Brief an Genner im November 1945 fest:

„Ihre Abberufung als Vorstand der Genossenschaft bedaure ich außerordentlich, umso mehr ich weiß, mit welcher Tatkraft und Sachkenntnis Sie sich in den Jahren Ihres Wirkens erfolgreich eingesetzt haben. Ich möchte wünschen und hoffen, dass damit die Frage, ob Sie in Zukunft für die Genossenschaft tätig sein können, nicht endgültig entschieden ist.“

Auch Mitarbeiter der Wohnungsbaugenossenschaft hatten Genner in einem Brief vom 22. August 1945 bescheinigt:

„Wer und was die Arbeitsfreudigkeit und Kameradschaft störte, suchte er mit erstaunlicher Geduld beizukommen. Mit einer Zielsicherheit verstand er es, bei Mieterstreitigkeiten die Störer des Hausfriedens zu entlarven. Eine Gönnerschaft kannte unser Chef nicht. Alle Genossenschaftsmitglieder hatten bei ihm die gleichen Rechte, aber auch die gleichen Pflichten.“

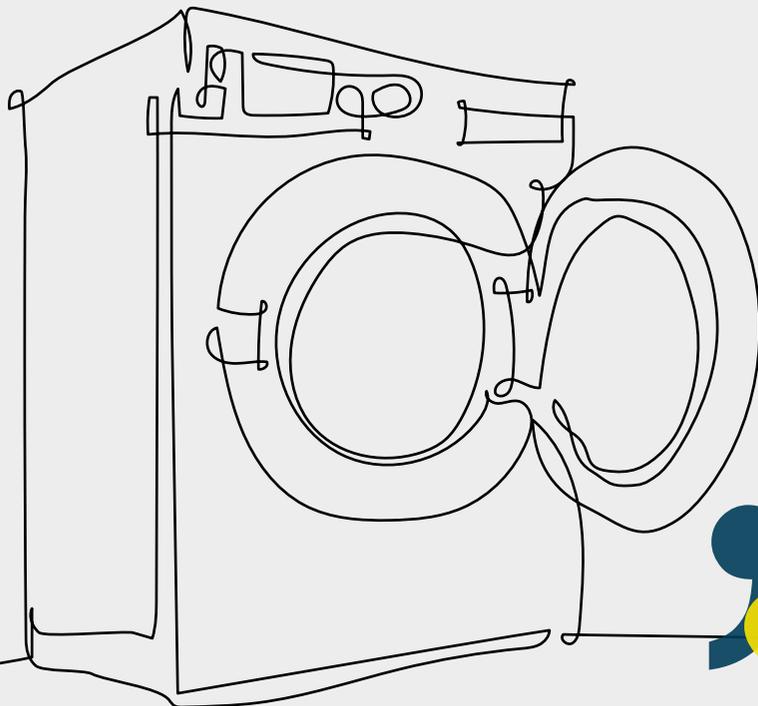
Doch auch dieses positive Mitarbeiterzeugnis konnte sein Schicksal nicht wenden.

MIT WEISSER WESTE AUF DEM BAU

Nach seiner Entlassung als Geschäftsführer der Genossenschaft war Genner zunächst arbeitslos. Später arbeitete er als Bauvorarbeiter für ein Essener Unternehmen. In der Zusammenfassung seines im Frühjahr 1948 abgeschlossenen Entnazifizierungsverfahrens heißt es im November 1947:



Der Eintritt in die Partei erfolgte freiwillig. Er erhoffte nach dem Parteiprogramm eine Besserung der wirtschaftlichen Lage. Die Einlassung, sich nicht aktiv in der Partei betätigt zu haben, auch nicht als Propagandaleiter sowie sich als Geschäftsführer einer Baugenossenschaft den Anordnungen in Bezug auf Zusammenlegung seiner Genossenschaft mit einer anderen widersetzt zu haben und mit Amtsenthebung bedroht worden zu sein, kann als wahr unterstellt werden. Persönliche Vorteile hat er nicht gehabt... Genner kann als Angestellter tätig sein. Jedoch ist ihm verboten, eine Beförderung bei derselben Dienst- oder Arbeitsstelle zu erlangen oder eine Stellung zu bekleiden, die im Range der obigen oder einer entsprechenden Stellung im öffentlichen oder halböffentlichen Dienst oder in einem bedeutenden Privatunternehmen entspricht. Genner ist als Aktivist zu werten. Jedoch kann aufgrund seines anständigen Charakters eine mildere Beurteilung gewährt werden.



Persil

SCHEIN

Auch wenn die Zeugen, die Genner im Rahmen seines Entnazifizierungsverfahrens für sich gewinnen konnte, ihn als ein Opfer der Verhältnisse und als einen latenten Gegner des NS-Regimes darstellten, muss die Darstellung ihrer „**Persilscheine**“ für Genner in der frühen Nachkriegszeit relativiert werden. Selbstverständlich hat sich Heinrich Genner als aktives Mitglied der NSDAP ganz gezielt dem Hitler-Regime angedient und war dafür mit der Berufung zum Geschäftsführer der 1942 gegründeten Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft belohnt worden.

Letztere Feststellung eröffnete die Perspektive für ein Berufungsverfahren, an dessen Ende Heinrich Genner nicht mehr als „minder belastet“, sondern nur noch als „Mitläufer“ eingestuft wurde. Dennoch gelangte er nach seiner Entlassung nicht erneut in seine alte Position beim Mülheimer Wohnungsbau. Im Mülheimer Adressbuch des Jahres 1950 ist er als Lagerleiter und in den Adressbüchern der Jahre 1954 und 1958 als Baukaufmann verzeichnet.

*„Jemandem einen **Persilschein** ausstellen“ – diese Redewendung entstand nach dem Zweiten Weltkrieg. Das 1907 entwickelte Waschmittel „Persil“ der Firma Henkel erfreute sich großer Beliebtheit, schließlich verbesserte es den bis dato sehr aufwendigen Waschvorgang erheblich. Und auch heute ist das bekannte Waschmittel aus den Supermarktregalen nicht mehr wegzudenken. Die Redewendung bezieht sich auf dessen reinigende Wirkung: Mutmaßliche Nazi-Verbrecher, die mithilfe von fragwürdigen Zeugenaussagen ihre Unschuld beweisen konnten, erhielten den sogenannten Persilschein.*

1943

*Zerstörung, soweit das Auge reicht:
Der Zweite Weltkrieg zieht auch an Mülheim nicht spurlos vorbei.*

WAS NACH DEM KRIEG ÜBRIG BLIEB

Mit Blick auf die Jahre des Zweiten Weltkrieges bleibt zusammenfassend festzuhalten, dass während dieser Zeit keine neuen Genossenschaftswohnungen gebaut, aber 421 durch Bomben ganz oder teilweise zerstört wurden.

Die von Robert Ley und der Deutschen Arbeitsfront gelenkte Wohnungsbaupolitik des NS-Staates erschöpfte sich mit zunehmender Kriegsdauer darin, vor allem mit dem Bau von Behelfsheimen auf die massive Wohnraumvernichtung durch die alliierten Luftangriffe zu reagieren.

Mit welchen Problemen die Genossenschaft während des Krieges bei der Instandsetzung bombardierter Häuser zu kämpfen hatte, zeigt ein Brief, den ihr Geschäftsführer Heinrich Genner am 23. Oktober 1943 an die Polizei geschrieben hatte. In diesem Schreiben klagt er darüber, dass viele Bauhandwerker beim Wiederaufbau zerstörter Häuser nicht ausreichend helfen könnten, weil sie regelmäßig zur militärischen Ausbildung herangezogen würden.



Dieses Foto aus dem Stadtarchiv entstand bei einer Trümmerräumung an der Ecke Bachstraße/Eppinghoferstraße im Sommer 1943.

MWB-Chef Genner mahnte in seinem besagten Brief an die Polizei im Oktober 1943:

Die Unzufriedenheit aber, die dadurch in die Bevölkerung getragen wird, verlangt Gehör und Beachtung. Die größtenteils bombengeschädigte Bevölkerung Mülheims wartet auf die Instandsetzung ihrer beschädigten Wohnungen und Häuser, damit sie im nahenden Winter wenigstens notdürftig vor den Wetterunbilden geschützt ist. Der Schrei nach Handwerkern ist allgemein. Minderschwer beschädigte Wohnungen verderben durch die eindringende Nässe bis zur Unbewohnbarkeit. Es wohnen Leute in ihrem Keller oder in ihrem Hühnerstall, in der Hoffnung, dass ihre Wohnung noch vor dem Winter geflickt wird. Als Geschäftsführer einer Genossenschaft mit 1.800 Wohnungseinheiten kenne ich die Sorgen unserer bombengeschädigten Mieter. Ich kenne auch den Kampf um einen Handwerker. Die Menschen sitzen in ihren zugigen Wohnungen und bekommen das Grauen vor dem Winter. Das Volksgut verkommt. Die Menschen verkommen.

Es spricht für die damaligen Verhältnisse, dass Heinrich Genner 1943 die Generalversammlung absagte und dem Amtsgericht 1944 die Geschäftsbilanz der Genossenschaft schuldig blieb, „da“, wie er an das Amtsgericht schrieb, „wir zurzeit mit Arbeiten und Erfassungen für die Winterherrichtung und Wiedergewinnung beschädigten Wohnraums in Anspruch genommen sind.“

Obwohl bei der den Luftangriffen folgenden Trümmerbeseitigung und Instandsetzung beschädigter oder zerstörter Häuser auch Zwangsarbeiter und Kriegsgefangene eingesetzt wurden, findet sich in den Nachkriegsaufzeichnungen der Stadt und der britischen Militärre-

gierung kein Hinweis darauf, dass die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft während des Zweiten Weltkrieges Zwangsarbeiter oder Kriegsgefangene eingesetzt hat. Das lässt sich damit erklären, dass Zwangsarbeiter und Kriegsgefangene nach schweren Luftangriffen von den Unternehmen abgestellt werden mussten, bei denen sie beschäftigt waren. Sie blieben also bei ihren bisherigen Arbeitgebern weiter beschäftigt und versichert. Außerdem wurden sie von der jeweiligen Werkküche ihres Arbeitgebers versorgt.

KIRCHBERG'S ERBE

In der Nacht vom 22. auf den 23. Juni 1943 erlebte die Stadt Mülheim den schwersten Luftangriff ihrer Geschichte. Besonders hart wurde, wie hier an der Löhstraße, die Innenstadt getroffen. Dieser Luftangriff der Royal Air Force kostete 500 Mülheimer*innen das Leben.

Blick auf die zerbombte Löhstraße in der Mülheimer Innenstadt

Als der Genossenschaftsgründer August Kirchberg wenige Tage nach diesem Luftangriff am 2. Juli 1943 seinen 80. Geburtstag feierte, schrieb ihm der damalige **Oberbürgermeister Edwin Hasenjaeger** im Sprachduktus der damaligen Zeit:



Die Stadt Mülheim, an deren Aufbau und Entwicklung Sie viele Jahre hindurch, getragen vom Vertrauen der Bürgerschaft beratend und beschließend teilgenommen haben, steht in diesen Tagen in einer der ernsthaftesten Schicksalsprüfungen ihrer Geschichte. Vieles von dem, was Sie als alter Mülheimer Bürger haben entstehen sehen und was Ihnen aus alter Zeit als urwüchsiger Mülheimer lieb geworden und ans Herz gewachsen war, ist nicht mehr. Auf's Tiefste ergriffen stehen wir alle vor dieser durch feindlichen Terrorangriff hervorgerufenen und unabsehbaren Katastrophe unserer Stadt. Der Tag, den Sie unter anderen Umständen mit einem Gefühl der Dankbarkeit und der Freude begangen haben würden, ist vom Gefühl schmerzlicher Trauer umweht. Als einer der ältesten Förderer des Gedankens gemeinnütziger Bautätigkeit und Mitbegründer des für unsere Stadt zu maßgebender Bedeutung gelangten Mülheimer Spar- und Bauvereins haben Sie sich bis zum heutigen Tage unvergängliche Verdienste um die Entwicklung des Mülheimer Kleinwohnungsbaus erworben. Sie haben aber auch als langjähriger Mülheimer Stadtverordneter der Stadt und ihrer Verwaltung mit ihrer Pflichtauffassung sowie mit ihrem uneigennütigen und aufopferungsvollen Einsatz Dienste geleistet, die Ihnen die Stadt Mülheim nicht vergessen wird.



30 Jahre später erinnerte sich **Heinrich Küpper** in einem Beitrag für die Bürgergesellschaft Mausefalle an deren einstiges Mitglied August Kirchberg:



Uneigennützig und aufopferungsvoll war sein Einsatz für Stadt und Bürgergesellschaft während vieler Jahrzehnte. Dank seiner klaren Auffassungsgabe kam er schnell voran. Und er errang so bei den Kollegen im Beruf eine Vertrauensstellung. Er war zudem fröhlich und hilfsbereit. Und manchem gab er einen guten Rat oder half ihm aus der Not. Er war wohl der älteste Förderer des Gedankens gemeinnütziger Bautätigkeit und des Kleinwohnungsbaus. Und es ist eine schlichte Anerkennung seiner Verdienste gewesen, als der Bauausschuss am 6. Juni 1930 beschloss, die Straßenzüge auf der Höhe zwischen Gracht und Walkmühlenstraße Kirchberghöhe zu benennen.



1945

*Der „feurige Elias“ im Einsatz
auf der Mülheimer Schlossbrücke*



WIEDER- AUFBAU

Mit dem Einmarsch amerikanischer Truppen endete am 11. April 1945 in Mülheim der Zweite Weltkrieg. Als der Gründer der Genossenschaft, August Kirchberg, am 31. August 1945 starb, lagen 800.000 Kubikmeter Trümmerschutt auf den Straßen der Stadt.



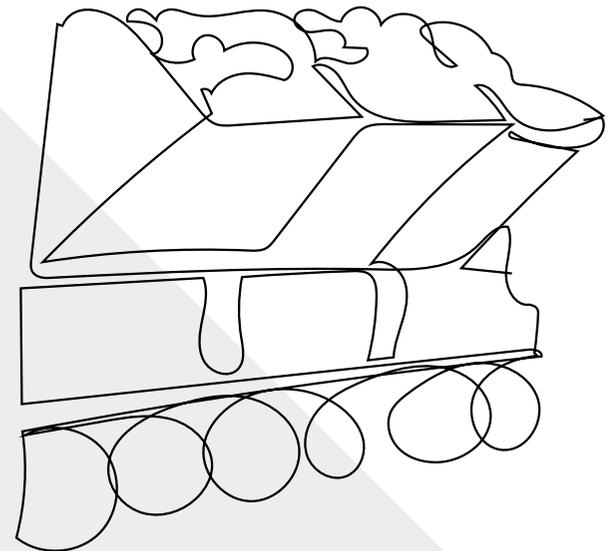
Rudolf Steuer aus Merzig

Der „feurige Elias“, die Lokomotive, die Loren voller Trümmerschutt über die noch erhaltene Schlossbrücke zieht, ist wohl eines der stärksten Bilder für die erste Phase des Wiederaufbaus, in der noch niemand von einem Wirtschaftswunder zu träumen wagte.

Dass die Schlossbrücke als einzige Mülheimer Ruhrbrücke den Krieg überstand, hatte Mülheim dem ungehorsamen Unteroffizier **Rudolf Steuer** zu verdanken, der den Sprengungsbefehl kurz vor dem Einmarsch der amerikanischen Truppen verweigerte. Im Gegenzug half die Stadt Mülheim Steuer später beim Wiederaufbau seines Hauses in Merzig.

Kriegsende – eine Bestandsaufnahme

Bei Kriegsende lebten nur noch rund 88.000 Menschen in Mülheim. 1939 hatte die Stadt noch rund 132.000 Einwohner*innen gehabt. Nur 4.500 der 43.000 Vorkriegswohnungen hatten das Kriegsende in Mülheim unbeschädigt überstanden. 12.000 Mülheimer Wohnungen galten bei Kriegsende noch als bewohnbar. Unter den im Krieg zerstörten Wohnungen waren auch 421 der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft, die sich auf 64 Häuser verteilten. Stadtweit galten bei Kriegsende rund 29 Prozent der insgesamt 43.000 Mülheimer Wohnungen als zerstört. Weitere 31 Prozent der Mülheimer Wohnungen waren kriegsbeschädigt. Im Stadtzentrum war der Zerstörungsgrad mit 44 Prozent der Wohnungen am höchsten, gefolgt von Dümpten, wo 35 Prozent des Wohnraums durch die Bomben des Krieges zerstört worden waren. Folgt man den damaligen Angaben der Polizei und der Stadtverwaltung, so hatten die Alliierten während des Krieges bei 160 Luftangriffen 300.000 Bomben über Mülheim abgeladen und damit fast 3.000 Häuser zerstört und 4.500 beschädigt.



Wilhelm Diederichs, geboren am 24. April 1896 in Mülheim an der Ruhr, gestorben am 8. April 1974 ebenda.

Bis 1933 war Diederichs Kreisvorsitzender der Deutschen Zentrumspartei in seiner Heimatstadt und gehörte 1945 zu den Mitbegründern der Mülheimer CDU. Er hatte den Kreisparteivorsitz inne und wurde zum Stadtverordneten gewählt. Am 4. November 1946 folgte die Wahl zum Oberbürgermeister von Mülheim an der Ruhr. Da keine Gegenkandidaten aufgestellt wurden, gewann Diederichs fast einstimmig – bis auf eine Gegenstimme der KPD und seine eigene Enthaltung. Er übte das Amt des Oberbürgermeisters bis zum 18. November 1948 aus. Von 1952 bis 1956 war er Bürgermeister unter Heinrich Thöne (SPD).

1974 wurde Wilhelm Diederichs mit dem Bundesverdienstkreuz am Bande ausgezeichnet. 2005 wurde in Mülheim eine Straße nach ihm benannt.



EIN SCHWERER WINTER

Bei der konstituierenden Sitzung des Stadtrates in der Aula des staatlichen Gymnasiums an der Von-Bock-Straße am 4. November 1946, der am 13. Oktober desselben Jahres gewählt worden war, beschrieb der erste gewählte **Nachkriegs-Oberbürgermeister Wilhelm Diederichs** von der CDU die Ausgangslage der Stadt:



Wir stehen vor einem sehr schweren Winter mit weittragenden Folgen für unsere Stadt. Tausende Frauen, Kinder und Männer besitzen noch nicht einmal das Notwendigste für ein menschenwürdiges Leben. Wir könnten mutlos werden angesichts der Not und Verantwortung, die auf uns lastet, wenn wir nicht aus innerster Verpflichtung heraus handeln würden.



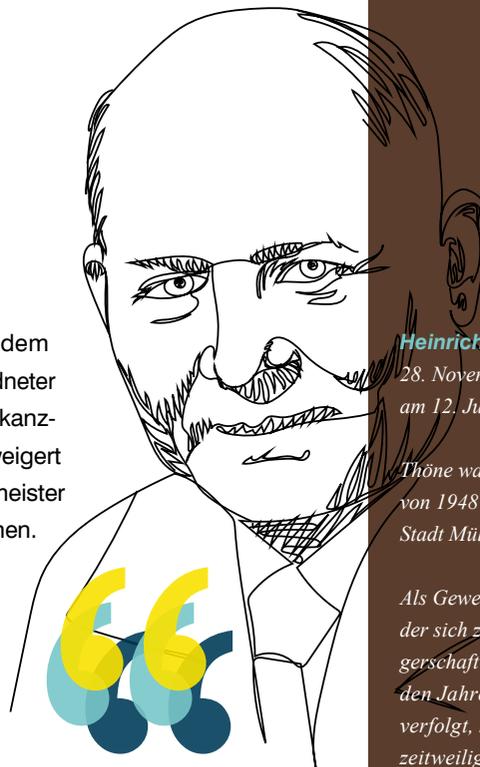
Kein leichtes Amt: Wilhelm Diederichs war der erste frei gewählte Oberbürgermeister Mülheims nach dem Zweiten Weltkrieg.

Der damalige SPD-Fraktionschef **Heinrich Thöne** (1890–1971), der dem Stadtparlament bereits von 1929 bis 1933 angehörte und als Stadtverordneter seine Zustimmung für die Mülheimer Ehrenbürgerschaften des Reichskanzlers Adolf Hitler und des Reichspräsidenten Paul von Hindenburg verweigert hatte, sollte im November 1948 Diederichs Nachfolge als Oberbürgermeister antreten und damit auch in den Aufsichtsrat der Genossenschaft einziehen. Thöne, der bis 1955 auch Direktor der Allgemeinen Ortskrankenkasse war, sagte in der gleichen Sitzung:

Ernährung, Kleidung, Heizung, Wohnung und viele andere Probleme müssen angefasst werden. Seit 18 Monaten gilt der Krieg als beendet. Aber die Not wächst von Tag zu Tag. Es wird höchste Zeit, dass andere Formen der Wiederaufrichtung der deutschen Wirtschaft und des deutschen Volkes gefunden werden.



In dieser Situation trat der damals 37-jährige Ferdinand Lehnhoff am 13. Januar 1946 als Nachfolger des politisch diskreditierten und deshalb am 1. November 1945 von der britischen Militärregierung entlassenen Heinrich Genner an die Spitze der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft. Genners Vorstandskollege, Stadtbauinspektor Wilhelm Tübben, der Mülheim bereits vor dem Einmarsch der amerikanischen Truppen verlassen hatte, wurde von der britischen Militärregierung aufgrund seiner NSDAP- und SA-Mitgliedschaft entlassen. In der Übergangsphase wurde die Genossenschaft von ihren Aufsichtsräten geführt, zu denen unter anderem der spätere Stadtkämmerer und Stadtdirektor Friedrich Freye (1888–1955) gehörte. Der Aufsichtsrat hatte sich bereits am 1. Juni 1945 zu einer ersten Nachkriegssitzung getroffen, um zu beraten, wie es mit der Genossenschaft weitergehen könne.



Heinrich Thöne, geboren am 28. November 1890 in Bocholt, gestorben am 12. Juni 1971 in Mülheim an der Ruhr.

Thöne war Stadtverordneter der SPD und von 1948 bis 1969 Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Als Gewerkschafter und SPD-Funktionär – der sich zudem offen gegen die Ehrenbürgerschaft Hitlers aussprach – wurde er in den Jahren von 1933 bis 1945 politisch verfolgt, mehrfach inhaftiert und musste zeitweilig untertauchen.

Für seine zahlreichen Verdienste, allen voran den Wiederaufbau der in Trümmern liegenden Stadt, den Ausbau des kulturellen Lebens in Mülheim sowie die Erweiterung des Sport- und Freizeitangebots wurde er mehrfach ausgezeichnet.

Thönes Auszeichnungen

1960

Ernennung zum Ehrenbürger der Stadt Mülheim

1966

Großes Verdienstkreuz der Bundesrepublik Deutschland

1968

Ehrenring der Stadt Mülheim und Gründung der Heinrich-Thöne-Stiftung zur Förderung der Altenhilfe durch die Stadt Mülheim

1971

Benennung eines Schiffs der Weißen Flotte nach ihm

1979

Bezeichnung der Mülheimer Volkshochschule als Heinrich-Thöne-Volkshochschule



GROSSES ENGAGEMENT BEIM WIEDERAUFBAU



Als neuer Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer wurde Ferdinand Lehnhoff von den Vorstandsmitgliedern Franz Tissen und Johann Smeitink unterstützt. Tissen brachte seine Erfahrungen als städtischer Oberbaurat und Smeitink seine Kenntnisse als Kaufmann ein. Lehnhoff hatte nach seinem Schulabschluss berufliche Erfahrungen beim Verband der Westfälisch-Lippischen Wohnungsbauunternehmen in Dortmund und bei der Essener Treuhandstelle für Bergmannswohnungen im rheinisch-westfälischen Steinkohlebezirk gesammelt, ehe er als Nachfolger Heinrich Genners 1945 die Geschäftsführung der Genossenschaft übernahm. Zu seinem 65. Geburtstag sollte ihm die Mülheimer Lokalpresse bestätigen, in seiner Funktion der Wohnungsbaugenossenschaft während der Jahre des Wiederaufbaus „für das Fundament zur Weiterentwicklung der Stadt Sorge getragen“ zu haben. Doch der Wiederaufbau, der zu einem Bauboom und einem Wirtschaftswunder führte, gestaltete sich zunächst schwierig.

In einem Rundschreiben an alle Oberbürgermeister und Landräte seines Bezirks wies der Oberpräsident der Nordrhein-Provinz im Herbst 1945 darauf hin, dass die „Winterfestmachung“ kriegsbeschädigter Häuser und die damit verbundene Schaffung von Not-Wohnungen für die britische Militärregierung „äußerste Dringlichkeit“ besitze und keinesfalls durch finanzielle Probleme verzögert werden dürfe.

*So politisch umstritten Oberbürgermeister **Edwin Hasenjaeger** auch war, sprach es doch für ihn, dass er Werke von Otto Pankok – einen von den Nazis mit Berufsverbot belegten Künstler – für das städtische Kunstmuseum ankaufte. Der in Mülheim geborene Künstler zählte später zu denjenigen, die sich bei der britischen Militärregierung für Edwin Hasenjaegers Rehabilitation einsetzte.*

Dem Aufruf, bei der Bezirksregierung Mittel für ein Notwohnprogramm zu beantragen, folgte der damalige Oberbürgermeister **Edwin Hasenjaeger** bereits am 4. Oktober 1945. Er stellte einen Antrag auf drei Millionen Reichsmark „für die Instandsetzung von 2.500 Wohnungen, von denen 1.600 bewohnt sind.“ Hasenjaeger, der 1946 zurücktrat, weil er sich mit seiner Forderung nach der Wiedereinführung der christlichen Volksschulen gegen SPD und KPD nicht durchsetzen konnte, war ein fähiger, aber politisch umstrittener Verwaltungschef. Die Alliierten hatten ihn nach Kriegsende zunächst entlassen und interniert, dann aber entlastet und reaktiviert, obwohl er in seinem zweiten Amtsjahr als Oberbürgermeister in die NSDAP eingetreten war. Den vormals deutschnationalen Juristen hatten die Nationalsozialisten 1936 als Nachfolger ihres überforderten Parteigenossen Wilhelm Maerz als Oberbürgermeister nach Mülheim an der Ruhr geholt, wo er die ruinierten Stadtfinanzen sanierte, sich für den von den Nazis verfolgten Mülheimer Künstler Otto Pankok einsetzte und die lokale Lebensmittelversorgung auch während des Krieges vergleichsweise gut organisiert hatte.

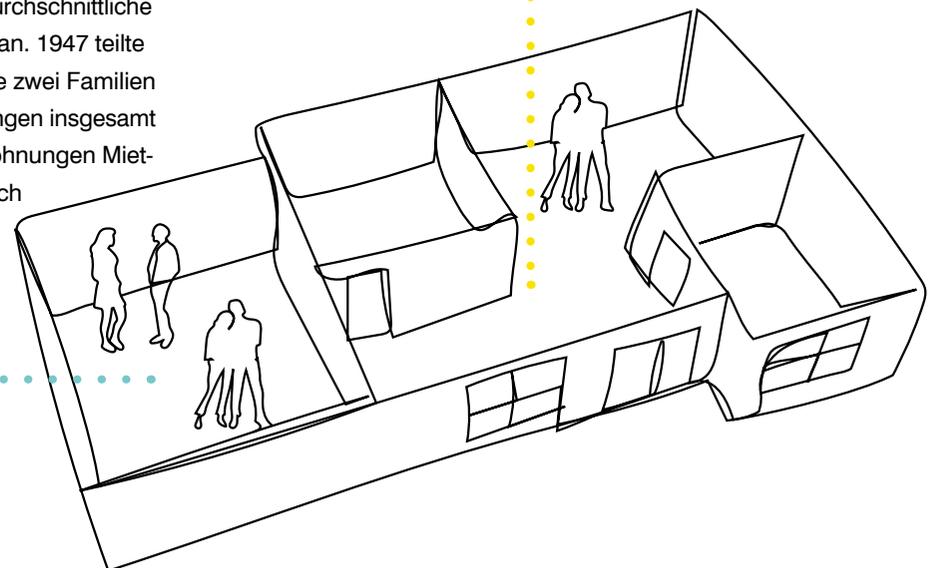
HILFE ZUR SELBSTHILFE – MIT 1,35 MILLIONEN REICHSMARK

Tatsächlich wurden in Mülheim bis zum Ende des Jahres 1947 aber nur 1,35 Millionen Reichsmark verbaut. 1945 und 1946 konnten lediglich 60.000 von insgesamt 800.000 Kubikmetern Trümmerschutt beseitigt werden. Kriegszerstörter Wohnraum wurde zunächst nur behelfsmäßig und nach dem Prinzip der „Hilfe zur Selbsthilfe“ wiederhergestellt. Die durch den Bombenkrieg obdachlos gewordenen Menschen lebten in Wellblechhäusern, Kellerräumen, Ruinen, Gasthaussälen oder in Gartenlauben. Weil es allein im ersten Nachkriegsjahr 1945/46 wöchentlich 200 Neuankömmlinge gab und die Einwohnerzahl von 88.000 auf mehr als 130.000 Einwohner*innen anstieg, sah sich das städtische Wohnungsamt auch zu Zwangszuweisungen genötigt. Das heißt: **Wenn die eigene Wohnung noch bewohnbar war und einige Quadratmeter Freiraum bot, mussten Fremde aufgenommen werden.** In den ersten Nachkriegsjahren teilten sich im statistischen Durchschnitt vier Mülheimer*innen eine Wohnung. 25 Jahre später sollten es nur noch zwei sein. Im gleichen Zeitraum wuchs die durchschnittliche Größe einer Mülheimer Wohnung von 59 auf 82 Quadratmeter an. 1947 teilte die Genossenschaft mit, dass 23 ihrer 1.308 Wohnungen von je zwei Familien bewohnt werden würden und es darüber hinaus in ihren Wohnungen insgesamt 426 Untermieter*innen gebe. Außerdem gewähre man in 41 Wohnungen Mietnachsüsse, da diese Wohnungen zwar schon bewohnt, aber noch nicht wieder völlig hergestellt seien.

Was nach dem Bombenhagel übrigblieb: das Mülheimer Rathaus 1946



1970:
2 Menschen auf
82 Quadratmeter



1945/46:
4 Menschen auf
59 Quadratmeter

Ein Verwaltungsbericht aus dem Jahre 1946, der in einem selbst stark vom Bombenkrieg gezeichneten Rathaus verfasst wurde, stellte mit Blick auf die Lebenssituation im Mülheim des Jahres 1945 unter anderem fest:

Rund eine Million Kubikmeter Schutt und Trümmer bedeckten das Stadtgebiet, das mit unzähligen Bombentrichtern übersät war. Auf vielen Straßen und Bürgersteigen lagerte der Schutt meterhoch und machte sie unpassierbar. Viele wichtige Verkehrswege waren unterbrochen, bedeutende Bauwerke wie Brücken beschädigt oder zerstört und die meisten Verkehrsmittel nicht mehr in Betrieb. Ein Heer von Ausgebombten, Heimkehrern und Flüchtlingen musste öffentliche Hilfe in Anspruch nehmen, um nicht der völligen Verelendung anheimzufallen. Die Krankenhäuser waren überfüllt. Medikamente fehlten. Seuchen waren zu befürchten. Die Schulen hatten schon seit Oktober 1944 ihre Pforten geschlossen. Die Jugend musste vor Verwahrlosung geschützt werden. Kunst und Wissenschaft waren in Vergessenheit geraten. Die Zeitungen hatten ihr Erscheinen eingestellt.



13. Oktober 1946

In Mülheim wählen die Menschen erstmals nach dem Krieg ihr Stadtparlament. Ihre Gesichter sind von der Not der Kriegs- und Nachkriegszeit gezeichnet.



SELBSTHELFEND

ES GEHT LANGSAM VORAN

Von einem planmäßigen Wiederaufbau unter Federführung der städtischen Bauverwaltung und einer siebenköpfigen Wohnungsbaukommission des Stadtrates konnte erst nach der Währungsreform vom 20. Juni 1948 die Rede sein, wie man auf diesem historischen Stadtarchivfoto vom Rathausmarkt erkennen kann. Bis dahin behinderten vor allem der akute Handwerkerangel und die Lieferengpässe beim benötigten Baumaterial die durchaus vorhandenen Wiederaufbaubemühungen der Mülheimer Wohnungsbaugenoss*innen, die bis Ende 1946 fast 80 Bauanträge bei der Stadtverwaltung eingereicht und vier Häuser mit 31 Wohnungen wiederaufgebaut hatten.

In ihrem Geschäftsbericht für das Jahr 1946 wies die Genossenschaft 1.297 Wohnungen und 1.808 Mitglieder mit 2.170 Anteilen aus. Ein damals von der Genossenschaft erstellter Berufsüberblick der Haushaltsvorstände in ihren Wohnungen gibt einen Eindruck vom sozialen Profil ihrer damaligen Mieterschaft, bei der es sich zu 36 Prozent um Arbeiterhaushalte, zu 24 Prozent um Beamtenhaushalte und zu 15 Prozent um Angestelltenhaushalte handelte. Neun Prozent der Haushaltsvorstände wurden als Hausfrauen, acht Prozent als Handwerker und sechs Prozent als Freiberufler registriert.



Planmäßiger Wiederaufbau des Mülheimer Rathauses nach 1948

*Blick in eine D-Mark-Ausgabestelle
in Mülheim an der Ruhr, 1948*



So manche Instandsetzungsmaßnahme der ersten beiden Nachkriegsjahre musste die Genoss*innen auch mehr als einmal in Angriff nehmen, weil fehlende Dachziegel dafür sorgten, dass Regen und Sturm bereits instand gesetzte Wohnräume wieder zur Baustelle werden ließen.

Bis zum 20. Juni 1948 konnten immerhin 89 der 421 kriegsbeschädigten und kriegszerstörten Genossenschaftswohnungen wieder aufgebaut werden. Doch auch mit der D-Mark, die am 20. Juni 1948 an verschiedenen Stellen in Mülheim ausgegeben wurde, blieb die Arbeit schwer, weil die Währungsreform mit ihrer 1:10-Abwertung der alten Reichsmarkvermögen das Geld verknappte und damit die Baufinanzierung erschwerte. Am Tag der Währungsreform wurde der Wert der Genossenschaftsanteile von 300 Reichsmark auf 210 D-Mark umgestellt.

Allein im Jahr der westdeutschen Währungsreform konnte die Mülheimer Lokalpresse darüber berichten, dass die Genossenschaft seit Kriegsende 74 Wohnungen aus ihrem Bestand wiederaufgebaut hatte. Damit lag sie im Vergleich der westdeutschen Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen an der Spitze. Im Hotel Handelshof gaben der damalige MWB-Geschäftsführer Ferdinand Lehnhoff und der Aufsichtsratsvorsitzende und damalige Stadtkämmerer und Stadtdirektor Friedrich Freye den Journalisten Einblick in die Entwicklung des Geschäftsjahres 1947.

Danach hatte die MWB 1.803 Genoss*innen, die 2.164 Genossenschaftsanteile hielten und damit an einem Bestand von 1.308 Wohnungen in 288 Häusern und einem Genossenschaftskapital von 620.000 Reichsmark beteiligt waren.

Doch als am 20. Juni 1948 die Reichsmark durch die D-Mark ersetzt werden sollte, hatte das Genossenschaftsvermögen nur noch ein Zehntel dieses Nennwertes. Angesichts des Wohnungsbestandes der MWB, der sich auch über die Stadtgrenzen hinaus erstreckte, sprachen NRZ und WAZ anerkennend von „der kleinen Stadt der Gemeinnützigen“ und würdigten den Beitrag, den die MWB zum Wiederaufbau leistete.

So hieß es in der Neuen Ruhr Zeitung vom 9. Juni 1948:

„Die gemeinnützige Baugenossenschaft Mülheimer Wohnungsbau ist nicht nur in unserer Stadt ein wichtiger Faktor des Wiederaufbaus.“

Im Jahr nach der Währungsreform konnte die Genossenschaft, deren Reinvermögen sich jetzt auf 2,98 Millionen D-Mark belief, weitere 104 ihrer kriegszerstörten Wohnungen wiederaufbauen. Damit konnte sie Ende 1949 einen Bestand von 298 Häusern mit 1.442 Wohnungen ausweisen. Gleichzeitig war die Zahl der Genoss*innen auf 2.130 und die Zahl der von ihnen gehaltenen Anteile auf 2.488 gestiegen. In ihrem Geschäftsbericht für das Jahr 1949, der einen Reingewinn von 49.389 D-Mark sowie Aktiva und Passiva in Höhe von jeweils 1,036 Millionen D-Mark auswies, stellte die Genossenschaft fest: „Auf dem bisher beschrittenen Wege wird auch weiter von uns gearbeitet werden müssen. Unsere wesentliche Aufgabe ist es und soll es sein, unser ganzes Können und Vermögen dafür einzusetzen, gesunden, zweckentsprechenden und preiswürdigen Wohnraum für die breite Bevölkerung zu schaffen, darüber hinaus aber auch den vorhandenen Wohnraum instand zu halten und unsere Grünanlagen zu pflegen, damit unsere Mitglieder und Wohnungsinhaber Freude an ihrem Heim haben.“

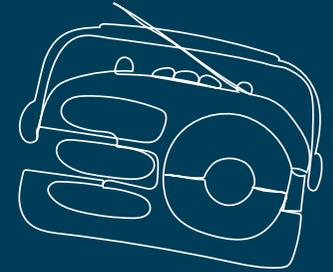
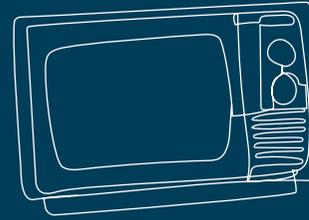
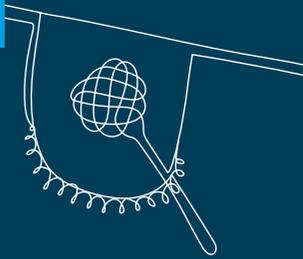
In der 1949 neugefassten Satzung der Genossenschaft hieß es im § 2:

Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder, in dem sie Ihnen gesunde und geeignete Kleinwohnungen zu angemessenen Preisen überlässt.

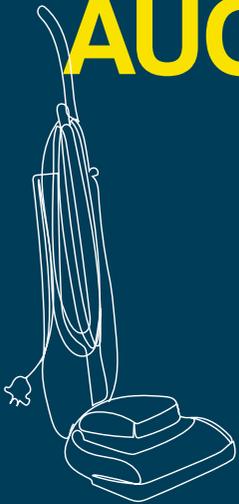
2,98

**Millionen D-Mark
Reinvermögen
besaß die MWB
im Jahr 1949**



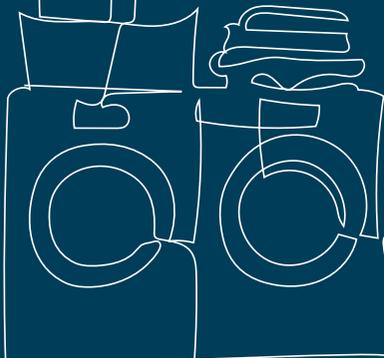


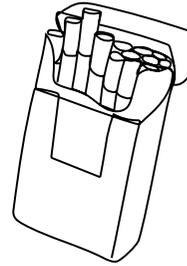
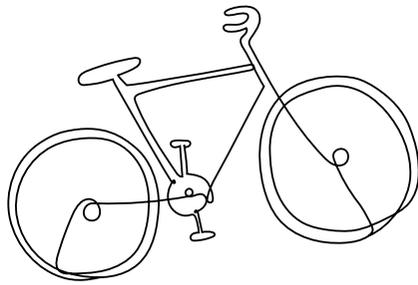
FÖRDERN HIESS AUCH FORDERN



Eine Hausordnung aus jenen Jahren zeigt, was die Genossenschaft von ihren Mitgliedern und Mieter*innen erwartete:

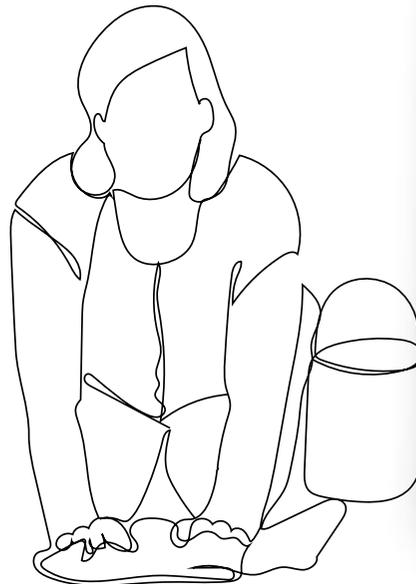
Da wurde etwa „zur Rücksichtnahme“ aufgefordert, „um ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner zu ermöglichen.“ Zwischen 22 und 7 Uhr sowie von 13 bis 15 Uhr durften **Rundfunkgeräte** nur auf Zimmerlautstärke gehört werden. Auch das Musizieren war in diesen Stunden und sonntags untersagt. „Der Gebrauch elektrischer **Staubsauger**“ war nur zwischen 8 und 13 Uhr sowie von 15 bis 18 Uhr gestattet. Das **Teppich-, Betten- oder Matratzenklopfen** war nur im Hof und dort auch nur zwischen 8 und 12 Uhr oder von 16 bis 18 Uhr erlaubt. Grundsätzlich verboten waren auch die sonntägliche Benutzung von **Waschküchen** und Trockenplätzen, das Betreten und Bepflanzen genossenschaftseigenen **Grünflächen**, „das Rauchen von **Zigaretten** oder das Anzünden von **Kerzen** im Treppenhaus oder auf dem Dachboden“ sowie „das **lärmende Laufen** durch das Treppenhaus und das Türe werfen.“ Kleine **Petroleumlampen** und brennende Kerzen waren den Wohnungsbau- genossen nur in ihrem „Klosettraum gestattet, um diesen notwendigenfalls zu erwärmen.“ **Brennholz** durfte nur im Keller oder in einem Schuppen außerhalb des Hauses zerkleinert werden. Die Haustüren waren während der hellen Jahreszeit um 22 Uhr und während der dunklen Jahreszeit um 21 Uhr abzuschließen. Außerdem wurden die Mieter*innen und Wohnungsgenoss*innen darauf hingewiesen, dass in den Hausfluren keine Motorräder abgestellt werden durften. **Fahrräder und Kinderwagen** mussten über die Treppen und Flure getragen werden, um Treppen und Böden zu schonen. Die Bewohner des Erdgeschosses waren dazu verpflichtet, den Eingangsfur des Hauses täglich vor 9 Uhr zu **fegen** und mittwochs und samstags zu **scheuern**.





Auch Mülltrennung gab es damals schon. So durfte „Abfallpapier“ nicht in die Müllbehälter geworfen werden, sondern musste im Herd oder in den Zimmeröfen verbrannt werden. Diese Bestimmung muss vor dem Hintergrund gesehen werden, dass Mülleimer damals auch Ascheimer waren, in denen die Asche aus Kohleöfen entsorgt wurden. Man war deshalb darauf bedacht, mögliche Brandgefahren zu bannen. Zeitzeugen erinnern sich daran, dass Zeitungs- und Zeitschriftenpapier in der frühen Nachkriegszeit nicht als Abfall anfiel, sondern oft klein geschnitten und als **Toilettenpapier** genutzt wurde.

Man sieht aber: Auch in der Zeit des Wiederaufbaus, die den Menschen viel Improvisationskunst abverlangte, wurde Wert auf verbindliche Hausregeln gelegt.



Von der Rolle: Toilettenpapier wird zum „weichen“ Vergnügen

Die Chinesen waren die Ersten, die Toilettenpapier in Form von 60 x 90 Zentimeter großen Tüchern benutzten – zumindest die „Privilegierten“ im 14. Jahrhundert am Kaiserhof.

Der amerikanische Erfinder Joseph Gayetty sorgte 1857 für die Verbreitung von Papiertüchern in der westlichen Welt, indem er einzelne Blätter in einer Schachtel als Medizinprodukt auf den Markt brachte. Aber erst im späten 19. Jahrhundert waren die Menschen wirklich zu begeistern, als das Papier auf einer Rolle aufgewickelt verkauft wurde.

In Deutschland machte sich Hans Klenk mit seiner Firma Hakle einen Namen: Er verkaufte ab 1928 Rollen aus rauem Krepp. Ab 1958 gab es das Toilettenpapier dann – sehr zur Freude der Kundschaft – aus weichem Tissuepapier.

POLITISCHE PRIORITÄTEN- SETZUNG

In den ersten Nachkriegsjahren wurde nicht nur bei der Genossenschaft jedes Richtfest neuer Wohnsiedlungen, wie hier mit Oberbürgermeister Heinrich Thöne, wie ein Festtag gefeiert. Denn noch im Frühjahr 1948 galten stadtweit 17 Prozent der Wohnhäuser als zerstört. Allein die MWB hatte am Jahresanfang 1948 noch 338 Wohnungen auf ihrer Wiederaufbauliste stehen. In den ersten Nachkriegsjahren fehlte es nicht nur an Baumaterial, sondern auch an Fachkräften. Deshalb berichtete die Mülheimer WAZ im August 1948 auch dankbar über 18 Studenten aus Frankreich, Holland, England und Dänemark, die ihren Sommerurlaub dafür verwendeten, bei der Trümmerbeseitigung in Mülheim mit anzufassen.

Das Wohnungsamt ging 1948 von rund 9.000 Menschen aus, die ohne feste Bleibe in der Stadt lebten. 8.000 Menschen waren auf die städtische Fürsorge angewiesen. Zwischen 1945 und 1950 konnten gerade mal 600 neue Wohnungen errichtet und weitere 1.400 saniert werden.

Je ein Drittel der damals 36.000 intakten Wohnungen bestand aus nur zwei oder drei Räumen. Die Wohnungsnot zu beheben, hatte nach dem Krieg politische Priorität und wurde nicht nur von der Stadt, sondern auch vom 1946 neu gegründeten Land Nordrhein-Westfalen finanziell nach Kräften gefördert. Auch das erste Wohnungsbaugesetz des Bundes aus dem Jahr 1950 zog trotz begrenzter

*Jedes Richtfest war ein Grund zum Feiern:
OB Heinrich Thöne hält eine festliche Rede.*



Steuermittel die Konsequenzen aus den historischen Erfahrungen der Weltwirtschaftskrise, als der Staat es in den späten 1920er- und frühen 1930er-Jahren versäumt hatte, durch eine ausreichende Wohnungsbauförderung massenhafter Wohnungsnot und der damit einhergehenden Verelendung und Radikalisierung breiter Schichten rechtzeitig entgegenzuwirken. Vor diesem Hintergrund wurde in den 1950er-Jahren die Hälfte aller Neubauprojekte staatlich gefördert und die Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum für möglichst breite Schichten als politisches Staatsziel gesetzlich festgeschrieben. Davon profitierten vor allem Arbeiter*innen, Angestellte und Rentner*innen.

In dem Entwurf des ersten Wohnungsbaugesetzes, der aus der Feder des Hamburger Journalisten und SPD-Bundestagsabgeordneten Erich Klabunde stammte und mit der Mehrheit des Bundestages im April 1950 Gesetzeskraft erlangte, hieß es:



Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baus von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind, als vordringliche Aufgabe zu fördern.



SPD-Bundestagsabgeordneten Erich Klabunde

Vor diesem Hintergrund investierten Stadt und Land allein im Jahr 1950 insgesamt zehn Millionen D-Mark in den Mülheimer Wohnungsbau. Die Stadt bearbeitete 1950 achtmal mehr Bauanträge als im letzten Vorkriegsjahr 1939. Im Jahr 1950 berichtete die Mülheimer Lokalpresse über drei Großbaustellen der Genossenschaft, die damals 35 Häuser mit 235 Wohnungen errichtete und ihren Bestand damit auf 358 Häuser mit 1.864 Wohnungen erhöhen konnte.

1951

*Ein Erfolg für die
MWB: Alle bewohnten
Häuser waren Ende des
Jahres von ihren Kriegs-
schäden befreit.*

An der **Engelbertusstraße** wurden 16 dreistöckige Häuser mit 113 Wohnungen errichtet. Weitere 132 Wohnungen entstanden an der Bruchstraße, an der Karlsruher Straße und an der Hundsbuschstraße. Die von der Genossenschaft beauftragten Architekten Rudolf Kessler und Professor Voigt wählten eine schlichte Außengestaltung und investierten dafür mehr in die Innengestaltung der Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen. Anwärter*innen auf die neuen Wohnungen waren Industriearbeiter*innen und Postbeamte*innen, die sich regelmäßig an den Baustellen einfanden, um sich ein eigenes Bild vom Baufortschritt zu machen. In ihrer Lokalausgabe vom 4. Mai 1950 lobte die Neue Ruhr Zeitung die Neu- und Wiederaufbauarbeiten der Genossenschaft als „ersten großen Schritt zur Reduzierung der Wohnungsnot.“ Und der MWB-Aufsichtsratsvorsitzende Friedrich Freye sprach bei der Vorstellung der Wohnbauprojekte im Mai 1950 „vom Ausdruck eines unbedingten Lebenswillens und einer friedlichen Entwicklung.“

Der Geschäftsbericht für 1951 hielt fest, dass die von 2.720 Mitgliedern getragene Genossenschaft seit 1945 117 Häuser mit 970 Wohnungen wiederaufgebaut und 36 Häuser mit 284 Wohnungen neu errichtet habe.

Am Ende des Jahres 1951 waren alle bewohnten Häuser der Genossenschaft von ihren Kriegsschäden befreit. Allerdings standen Ende 1951 immer noch 20 Häuser mit 54 Wohnungen auf der Wiederaufbauliste der Genossenschaft. „Es kann mit Befriedigung festgestellt werden“, hieß es im Geschäftsbericht für 1951, „dass die der Genossenschaft zur Verfügung stehenden liquiden Mittel ausreichen, um die in Angriff genommenen Bauvorhaben durchzuführen und das sich in unserem Bestand so viel Geld befindet, dass sich ohne weiteres viele neue Bauvorhaben durchführen lassen. Wir können feststellen, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft nach der Durchführung der Neu- und Wiederaufbauten so darstellen, dass uns so viele Eigenmittel zur Verfügung stehen, dass wir uns auch in Zukunft in weitere Neubauvorhaben einschalten können, sofern uns auch Landesmittel und Hypotheken zur Verfügung stehen.“





**GENOSS*INNEN
ERINNERN SICH**

Im Jahr 1950 wurde die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft von 2.416 Genoss*innen mit 2.759 Anteilen getragen. Die Genoss*innen hatten 123 kriegsbeschädigte Wohnungen wieder aufgebaut und sich den Wiederaufbau von 105 kriegsbeschädigten Wohnungen vorgenommen.

Damals traten auch der 1927 in Sachsen geborene Rolf Glaser und die Eltern der 1939 geborenen **Brigitte Lichtenberger** der Genossenschaft bei. Ihren Genossenschaftsanteil in Höhe von 300 Mark konnten sie damals in Raten von 25 Mark abbezahlen. „Wir mussten 1945 aus Schlesien fliehen und kamen 1949 nach Mülheim. Mein Vater arbeitete als Malermeister für die Genossenschaft und kam so zu einer Wohnung, die wir 1955 mit den Eltern und drei Geschwisterkindern an der Oberstraße beziehen konnten. Es war eine einfache, aber gut ausgestattete Drei-Raum-Wohnung, die kein Kinderzimmer, aber immerhin ein Badezimmer hatte“, erinnert sich Lichtenberger, die selbst seit 1968 mit ihrem Ehemann und zwei Kindern in eine 67 Quadratmeter große MWB-Wohnung am Bottenbruch einzog. Hier fühlt sie sich bis heute zu Hause. „Ich bin dort zufrieden, weil wir nette Nachbarn haben, von denen jeder jeden leben lässt“, sagte Lichtenberg im März 2018 bei einem Jubilar-Treffen der MWB.



Neue Generation: Nach dem Krieg fanden viele neue Mitglieder zur MWB.



Max Frassunke mit seiner Urenkelin Jane Spörckmann beim Jubiläumstreffen 2018



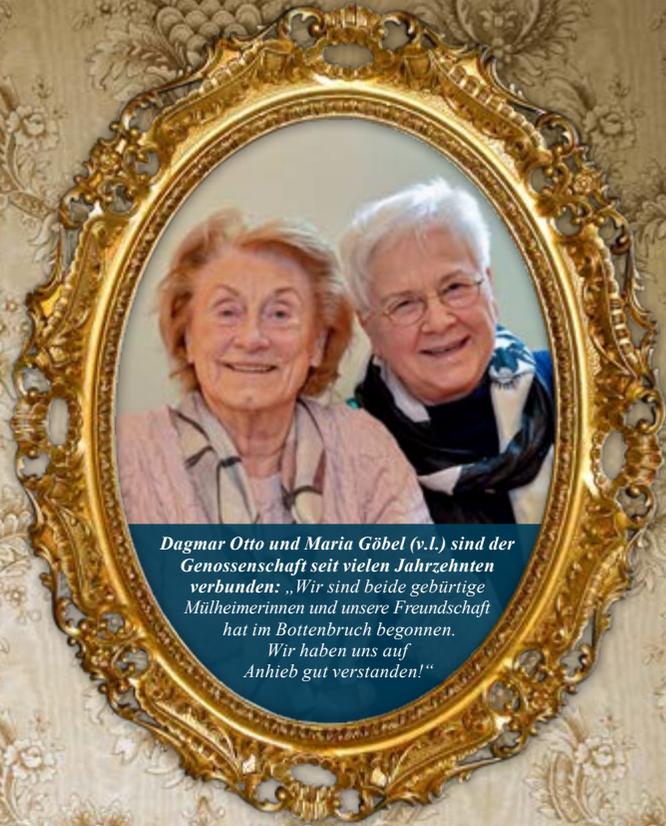
1953 errichtete die MWB 285 Wohnungen und erwirtschaftete einen Reingewinn von 113.259 D-Mark. Das war das Jahr, als der 1927 in Westpreußen geborene **Max Frassunke** der Genossenschaft beitrug. Damals wohnte der Flüchtling aus dem deutschen Osten mit seiner aus Mülheim stammenden Frau und seiner kleinen Tochter in einer Ein-Raum-Notwohnung an der Eppinghofer Straße, die weder ein eigenes WC noch einen eigenen Wasseranschluss hatte. Das Wasser musste aus dem Nachbarhaus geholt werden.

*„Flüchtlinge hatten es in der frühen Nachkriegszeit auch nicht so leicht. Denn es war alles noch in Trümmern. Es gab viele Arbeitslose. Und jetzt kamen die Flüchtlinge. Die waren nicht gerne gesehen. Wir bekamen damals oft zu hören: **Ihr nehmt uns die Arbeitsplätze und die Wohnungen weg**“,* erinnert sich Frassunke an den Zeitgeist der späten 1940er- und frühen 1950er-Jahre. 1955 konnte er mit seiner Frau Christa und seiner damals zweijährigen Tochter Ursula eine 54 Quadratmeter große Genossenschaftswohnung an der Hölter Höhe beziehen. Die Einstiegsmietz für die Wohnung, zu der auch ein Gemüse- und Blumenbeet gehörte, lag damals bei 37 D-Mark. Frassunkes Stundenlohn bei der AEG betrug 1,25 Mark plus 3 Pfennig Familienzuschlag. *„Ich war von Anfang an begeistert, meine Frau aber nicht. Denn die Hölter Höhe war damals noch weitgehend unbebaut. Das war auf dem Lande. Da wollte niemand hinziehen, weil es auch keine Bus- oder Bahnverbindung dorthin gab. In den ersten Jahren konnten wir dort nur unser eigenes Gemüse anpflanzen und uns darüber hinaus bei fahrenden Händlern versorgen, die regelmäßig vorbeikamen und bestellte Produkte manchmal vergaßen. Man darf nicht vergessen, dass die wenigsten Leute damals ein Auto hatten. Wir hatten auf jeden Fall nur ein Fahrrad“*, berichtete Frassunke beim MWB-Jubiläum-Treffen im März 2018. Frassunke und Herzog empfanden es in den 1950er-Jahren als einen echten Luxus, in eine Wohnung mit Badezimmer und Kohlenheizung einziehen zu können.

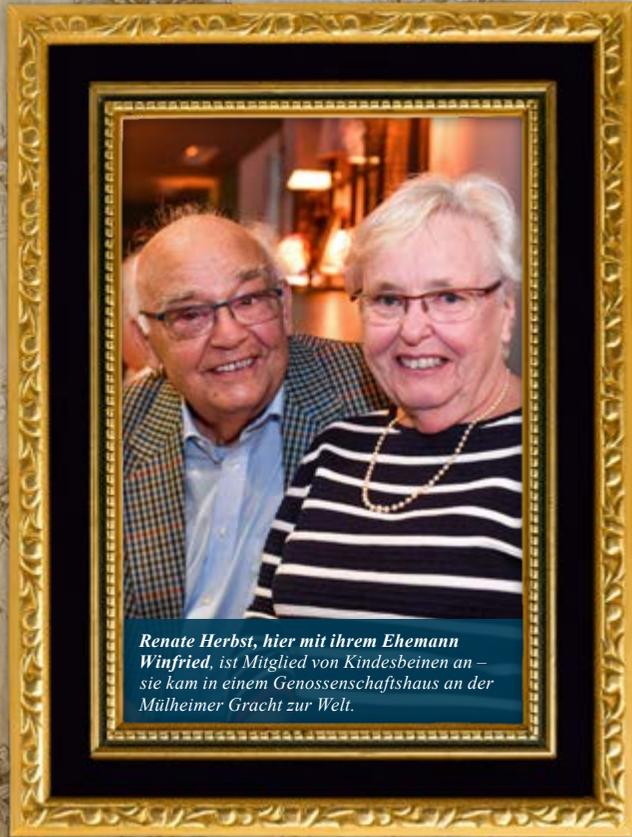




Ursula und Heinz Becker: „Die Mülheimer Wohnungsbau eG ist Teil unserer Familie – wir sind seit über 35 Jahren Mitglied und mittlerweile auch unsere Kinder und Enkel!“



Dagmar Otto und Maria Göbel (v.l.) sind der Genossenschaft seit vielen Jahrzehnten verbunden: „Wir sind beide gebürtige Mülheimerinnen und unsere Freundschaft hat im Bottenbruch begonnen. Wir haben uns auf Anhieb gut verstanden!“



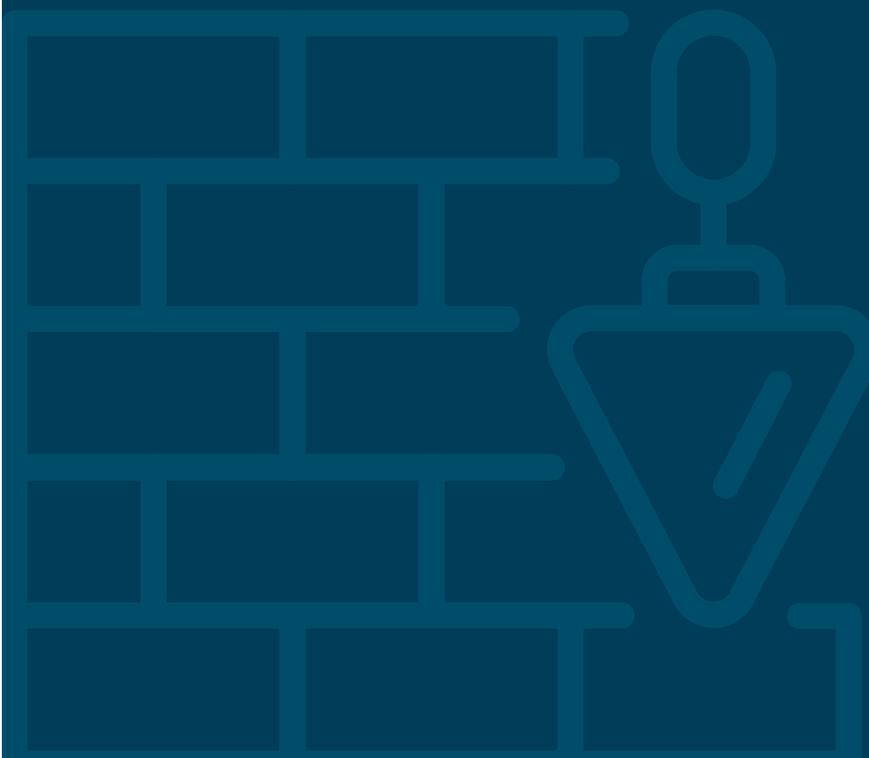
Renate Herbst, hier mit ihrem Ehemann Winfried, ist Mitglied von Kindesbeinen an – sie kam in einem Genossenschaftshaus an der Mülheimer Gracht zur Welt.



Monika und Dieter Grübner, MWB-Mitglieder seit über 50 Jahren: „Wir fühlen uns bei der MWB immer schon wohl. Uns gefällt, dass man sich auf den Service verlassen kann und Reparaturen schnell und unkompliziert ausgeführt werden.“

1954

VOM WIEDER- AUFBAU ZUM AUFSCHWUNG



Nachdem das Land Nordrhein-Westfalen 1955 seine Wohnungsbauförderung zwischenzeitlich eingestellt hatte und damit auch die Bautätigkeit der Genossenschaft zum Erliegen gekommen war, wurden mit dem zweiten Wohnungsbaugesetz von 1956 das Wohngeld und die Bausparprämien eingeführt. Doch bereits zuvor, im Jahre 1954, hatte die Genossenschaft ihre Bauarbeiten zeitweise einstellen müssen, weil die einkalkulierten Fördermittel des Landes nicht flossen.

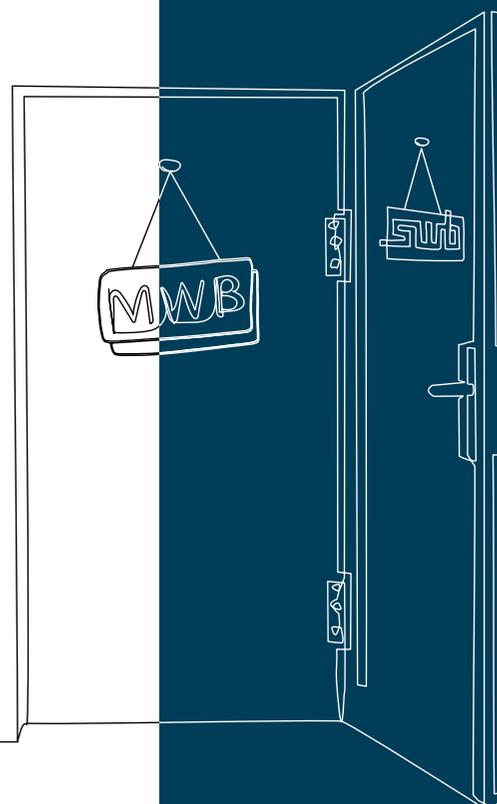
Dennoch wurde auch das Jahr 1954 für die Genossenschaft zu einem sehr erfolgreichen Jahr, in dem die MWB einen Reingewinn von 183.400 D-Mark erwirtschaftete und in ihrem Geschäftsbericht darauf hinweisen konnte, dass die Genossenschaft seit dem Kriegsende 1945 mit einer Gesamtinvestition von fast 11,8 Millionen D-Mark 1.536 Wohnungen errichtet oder wiederaufgebaut habe. Damit konnten die damals 3.293 Mülheimer Wohnungsbaugenoss*innen, die für ihre 3.788 Anteile eine Jahresdividende von vier Prozent einstrichen, am Ende des Jahres 1954 476 Häuser mit 2.732 Wohnungen sowie zehn Ladenlokale und zwei Büros ihr Eigen nennen.

Der Bauboom der 1950er-Jahre, der in solchen Erfolgszahlen zum Ausdruck kam, führte 1950/51 auch zu der vom damaligen Oberbürgermeister Heinrich Thöne initiierten und vom Rat der Stadt einstimmig beschlossenen Gründung der Sozialen Wohnungsbaugesellschaft (SWB). Obwohl die MWB nach dem Krieg auch Wohnungslose aufgenommen hatte, die ihr nicht als Genoss*innen angehörten, sah der Oberbürgermeister und MWB-Aufsichtsrat Thöne die Notwendigkeit, eine weitere Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, die ihren Wohnraum auch unabhängig

von einer Mitgliedschaft und Anteilseignerschaft zur Verfügung stellte. Die SWB, die bis 1966 in Personalunion von der MWB geführt werden sollte, wurde von der Stadt mit einem Startkapital von 300.000 Mark ausgestattet. Die MWB-Geschäftsführer Ferdinand Lehnhoff und Kurt Hohendahl standen damals gemeinsam an der Spitze der beiden Wohnungsgesellschaften, die bis zur Trennung im Jahr 1966 allein 3.750 Sozialwohnungen errichten ließen. **Die Geschäftsstellen von MWB und SWB lagen in dieser Zeit Tür an Tür**, zunächst an der ehemaligen Hindenburgstraße 60, die ab 1949 Friedrich-Ebert-Straße hieß, und dann ab 1953 an der Adolfstraße 53 und 55. In einer Zeit akuter Wohnungsnot wollte die Stadt wohnungssuchende Menschen nicht dazu zwingen, Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft zu werden.

11,8

Millionen D-Mark investierte die MWB seit Kriegsende und konnte somit 1.536 Wohnungen wieder aufbauen oder neu errichten.



Trümmerecken wie diese gehörten in den 1950er-Jahren trotz der vorangetriebenen Wiederaufbaumühnungen immer noch zum Mülheimer Stadtbild.

Dass die Entwicklung der SWB in Zeiten akuter Wohnungsnot für den damaligen Oberbürgermeister Heinrich Thöne und die Stadtverwaltung höchste Priorität hatten, wurde unter anderem dadurch deutlich, dass die Stadt ihre Anteile an der SWB im Laufe der 1950er- und frühen 1960er-Jahre von zunächst 67 auf 75 Prozent erhöhte und damit auch ihr Mitspracherecht im Aufsichtsrat der Gesellschaft ausbaute. Heinrich Thöne stellte 1968 in der Rückschau auf die Gründung der Sozialen Wohnungsbau GmbH fest:



Die Gründung der Sozialen Wohnungsbaugesellschaft war eine Notwendigkeit, um auch in Mülheim die Wohnungsnot zu drosseln und die aus den Vertreibungsgebieten gekommenen Menschen unterbringen zu können. Die Gesellschaft trägt ihren Namen zu Recht. Ich erinnere an die Kinderreichen, an die Verletzten und die Kranken, die sonst niemand in seinem Haus aufnehmen will und für die diese Gesellschaft dann sorgt.



Auch die MWB nutzte in den 1950er-Jahren zielgruppenorientierte staatliche Darlehen, etwa für Arbeitnehmer*innen, Bedürftige oder Vertriebene aus dem ehemaligen Osten Deutschlands, die sich mit dem Genossenschaftsmodell Mieter und Mitglied nicht vereinbaren ließen. Deshalb verzichtete der Bauherr MWB damals in vielen Fällen auf eine Mitgliedschaft. In der Praxis zeigte sich aber, dass die neuen MWB-Mieter*innen nach ihrem Einzug auch MWB-Mitglieder wurden. Neben seinen eigenen Wohnungsbauprojekten wurde der Genossenschaft im Laufe der 1950er-Jahre auch die Aufgabe zuteil, private Bauherrn zu betreuen, um sicherzustellen, dass sie ihre öffentlichen Darlehen auch im Sinne der öffentlichen Hand für die Schaffung von neuem Wohnraum einsetzten.

AUCH DIE EINWOHNERZAHLEN BOOMEN

In seinem Buch über Mülheim nach 1945 hat der Journalist Franz Rolf Krapp die Situation zum Beginn der 1950er-Jahre so beschrieben:

„Absolut an erster Stelle stand hier die Wohnungsnot. Sie ergab sich nicht nur aus den kriegsbedingten Zerstörungen von Wohngebäuden, für die nicht so schnell Ersatz zu beschaffen war, sondern mehr noch aus dem rapiden Anstieg der Einwohnerzahl. Am 31. März 1948 wurden 138.852 Mülheimer gezählt. Die Geburt des 150.000. Mülheimers wurde am 3. Dezember 1950 registriert. Am 31. März 1952 gab es bereits 154.231 Mülheimer. In den vier Jahren nach der Währungsreform verzeichnete die amtliche Statistik bei der Wanderungsbewegung ein Plus von über 13.500 Personen und einen Geburtenüberschuss von mehr als 1.830. Außerdem zogen im gleichen Zeitraum 42.000 Mülheimer innerhalb des Stadtgebietes um.“



Willkommen!

Am 3. Dezember 1950 wurde der 150.000. Mülheimer geboren.



Tatsächlich kamen um 1950 auf zwei wiederhergestellte Wohnungen drei Zuzügler. 1949 konnten gerade mal 754 Wohnungen in Mülheim neu gebaut oder wiederaufgebaut werden.

Bis 1956 sollte die Stadtbevölkerung noch einmal um rund 18.000 Menschen wachsen und die Zahl der Haushalte von 52.000 auf 60.000 ansteigen.



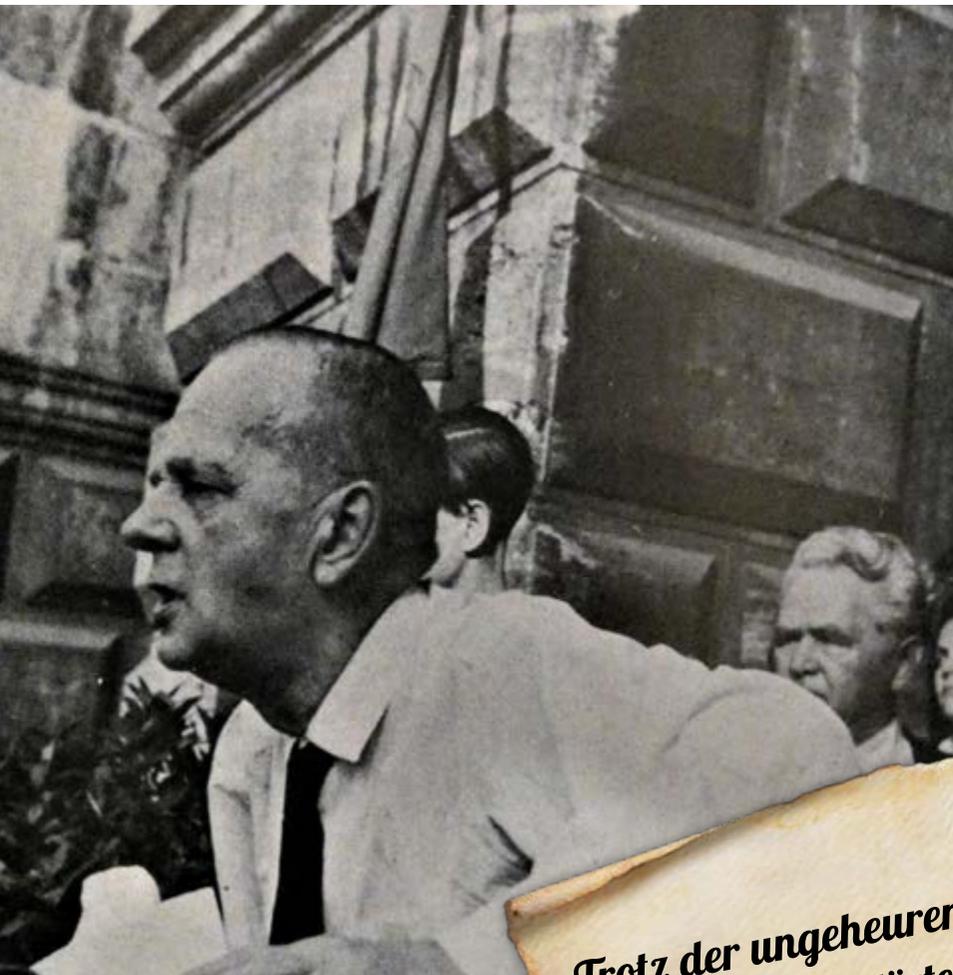
Die Zugezogenen waren Menschen, die aus der Evakuierung aus anderen Regionen Westdeutschlands oder auch als Umsiedler und Flüchtlinge aus der DDR in die Stadt kamen und die Einwohnerzahl von 88.000 (1945) auf 150.000 (1950) ansteigen ließen.



In der Speldorfer Hubertusburg befand sich eine Wohnstätte des Deutschen Roten Kreuzes.

Nicht wenige Mülheimer*innen mussten in der Zeit der größten Wohnungsnot als Untermieter*innen bei Verwandten oder Bekannten Unterschlupf suchen oder in Kellerräumen, Ruinen, Gartenlauben oder in Wohnheimen wohnen. Während dieser Zeit betreute das Deutsche Rote Kreuz in der Speldorfer Hubertusburg eine Wohnstätte für „nicht Sesshafte und Obdachlose“, die auf eine Wohnung warteten. Flüchtlinge aus dem ehemaligen deutschen Osten mussten zum Teil bis in die 1960er-Jahre in doppelt belegten Wohnungen leben. Um der Wohnungsnot Herr zu werden, mussten Mülheimer*innen damals auch in der ehemaligen Kaserne an der Kaiserstraße oder in einem Frauenwohnheim an der Oststraße notdürftig einquartiert werden.

Bevor der Bauboom begann, galt auch bei vielen Mülheimer Wohnungsbau-Genossen das Prinzip: Instandsetzung durch Eigen- und Nachbarschaftshilfe. Erst am Ende der 1950er-Jahre sollte die der Not und der Flüchtlingsintegration geschuldete Doppelbelegung von Wohnungen auslaufen.



Landtagswahlkampf 1950 auf dem Rathausmarkt: SPD-Chef Kurt Schumacher, rechts dahinter steht Heinrich Bruckhoff.

Vor diesem Hintergrund ist auch der offene Brief zu lesen, den der Mülheimer SPD-Landtagsabgeordnete Heinrich Bruckhoff an die Lokalpresse schrieb. In diesem Brief betonte der aus der Gewerkschaftsbewegung kommende Politiker:

„Trotz der ungeheuren Wohnungsnot in den kriegszerstörten Industriestädten, darunter auch unsere Heimatstadt Mülheim, wurden für den Wiederaufbau und die Behebung der Wohnungsnot, entgegen den Forderungen der sozialdemokratischen Landtagsfraktion und des Wiederaufbauministers Fritz Steinhoff nur unzureichende Mittel zur Verfügung gestellt.“

Heinrich Bruckhoff, geboren am 14. Oktober 1892 in Mülheim an der Ruhr; gestorben am 8. Dezember 1956 ebenda.

Bruckhoff betätigte sich von 1909 bis 1933 als Gewerkschaftssekretär und war während der Zeit des Nationalsozialismus kurzzeitig im KZ Oranienburg-Sachsenhausen inhaftiert. Der SPD trat er nach dem Zweiten Weltkrieg bei, er war Mitglied des Bürgerrates der Stadt Mülheim. Zudem war Bruckhoff von 1946 bis 1954 Ratsmitglied und SPD-Fraktionsvorsitzender der Stadt sowie ab 1947 Abgeordneter des Landtages von Nordrhein-Westfalen. Dem Landtag gehörte er bis zu seinem Tod an.



1950

EINE EIGENE WOHNUNG – EIN LUXUS



Die Wohnungsnot des Nachkriegsjahrzehnts machte eine eigene Wohnung für viele jung verheiratete Paare zu einem unerschwinglichen Luxus. Deshalb lebten viele von ihnen mehrere Jahre im Hause ihrer Eltern oder Schwiegereltern.

Schon vor der Währungsreform vom 20. Juni 1948, die nicht nur den Konsum, sondern auch den Wohnungsbau nachhaltig ankurbelte, konnte die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft 108 ihrer 413 im Krieg zerstörten Häuser wiederaufbauen. 1950, als an der Engelbertusstraße 16 neue Häuser mit 113 Wohnungen und einem Ladenlokal errichtet wurden, übertraf die MWB mit 1.864 Wohnungen in 358 Häusern ihren Vorkriegsbestand. „Deren Träger sind in der Hauptsache die Rheinische Wohnstätten AG und der Mülheimer Wohnungsbau“, schrieb die Neue Ruhr Zeitung am 2. August 1950 über eine Rundfahrt zu den damals stadtweit 40 Wohnungsbaustellen. Auch mit dem Argument, den Mülheimer Wohnungsbau nicht überfordern zu wollen, beschloss der Rat nur wenige Tage nach dieser Rundfahrt, die Gründung der Sozialen Wohnungsbaugesellschaft (SWB) mit einem Startkapital von 300.000 D-Mark zu unterstützen.

Insgesamt waren vor 1948 insgesamt 1.264 MWB-Wohnungen errichtet worden. Am Ende der 1950er-Jahre sollte die MWB sogar 519 Häuser mit 2.943 Wohnungen zu ihrem Bestand zählen. Damit hatte sie nach eigenen Angaben ihren Wohnungsbestand seit Kriegsende um 150 Prozent erhöht. Hatte die Genossenschaft in ihrem ersten Geschäftsjahr etwas mehr als 600 D-Mark Reingewinn gemacht, so lag dieser 60 Jahre später erstmals bei knapp 200.000 D-Mark und damit rund 140.000 D-Mark über dem des Fusionsjahres 1942.

Nach Angaben der Stadt fehlten 1952 noch 10.000 Wohnungen mit insgesamt 40.000 Räumen. Im statistischen Durchschnitt mussten sich damals 4,5 Mülheimer*innen eine Wohnung teilen. 25 Jahre später mussten sich im statistischen Durchschnitt nur noch 2,4 Mülheimer*innen eine Wohnung teilen. Mit 4,5 Personen pro Wohnung war die Wohnungsbelegung 1950 im Vergleich zum Vorkriegsniveau um etwa ein Drittel angewachsen. Um möglichst schnell preiswerte Wohnungen zu schaffen, machte man in den 1950er-Jahren auch Abstriche beim Wohnkomfort. Zimmer von zehn bis 15 Quadratmetern Größe waren die Regel. Zum Vergleich: Bis 1992 sollte die Größe eines durchschnittlichen deutschen Wohnungsraumes auf 37 Quadratmeter ansteigen.

Damals war es für junge Leute unheimlich schwer, überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Deshalb hat mich meine Mutter bereits 1953 vorsorglich bei der Mülheimer Wohnungsgenossenschaft angemeldet.

So erinnert sich der spätere Bürgermeister und SPD-Landtagsabgeordnete Günter Weber.



Auf dem Foto aus dem Februar 1959 sieht man **Günter Weber** (vorne links) neben Oberbürgermeister **Heinrich Thöne** (vorne rechts) bei der Eröffnung des Jugendheims an der Nordstraße, das er zusammen mit seiner Frau Christel 15 Jahre lang ehrenamtlich leiten sollte. Er sollte aber erst 1974 als Wohnungseigentümer in ein von der MWB errichtetes Haus einziehen.

EIN KOLLEKTIVES ER- FOLGS- ERLEB- NIS

Mit dem von der Stadt und dem Land massiv mitfinanzierten Bauboom der 1950er-Jahre war die akute Wohnungsnot der Nachkriegszeit bis zum Beginn der 1960er-Jahre beseitigt worden. In diesem Zusammenhang wies der damalige Oberbürgermeister Heinrich Thöne bei der Eröffnung der Saarer Sparkassen-Zweigstelle am 15. Juli 1959 darauf hin, dass die Stadtparkassen, deren Verwaltungsrat er vorsah, seit der Währungsreform im Juni 1948 insgesamt 5.191 Wohnungen mitfinanziert und dafür Darlehen in einer Gesamthöhe von neun Millionen D-Mark bewilligt habe. Doch auch in den folgenden Jahrzehnten taten sich kinderreiche und finanzschwache Familien schwer, geeigneten und für sie bezahlbaren Wohnraum zu finden. Deshalb hatte das zweite Wohnungsbaugesetz von 1956 nicht nur das Instrument des Bausparens, sondern auch der Wohnungsbeihilfen eingeführt. Gleichzeitig hatte der Bauboom, bei dem Masse vor Klasse ging, die Baukosten in die Höhe getrieben. Allein zwischen 1948 und 1955 stiegen sie um ein gutes Drittel. Durch den Bauboom der Wiederaufbaujahre konnte die Zahl der Mülheimer Beschäftigten im ersten Nachkriegsjahrzehnt um 30 Prozent gesteigert werden.

In der Baubranche stieg die Zahl der Arbeitnehmer sogar um 50 Prozent. Um den Facharbeitermangel zu kompensieren, wurden auch viele auswärtige und berufsfremde Arbeitskräfte eingestellt. 1957 herrschte Vollbeschäftigung. Damals waren bereits zwei Drittel aller Wohnungsbaumaßnahmen Neubauten. Allein von 1948 bis 1955 waren in Mülheim rund 11.750 neue Wohnungen gebaut worden. Weitere 11.840 neue Wohnungen entstanden zwischen 1955 und 1960.

Der im Wohnbau besonders sichtbar werdende Wiederaufbau wurde auch im Mülheim der 1950er-Jahre wie damals vielerorts zu einem kollektiven Erfolgserlebnis, das sich in der vom damaligen Bundeswirtschaftsminister Ludwig Erhard plakativ und wahlkampf wirksam formulierten Forderung „Wohlstand für alle“ widerspiegelte.

Im Rückblick auf die Jahre des turbulenten Wiederaufbaus, in denen sich die Bilanzsumme der MWB von 1948 bis 1960 vervierfachte und damit die 25-Millionen-Mark-Grenze überschritt, stellte der damalige MWB-Aufsichtsratschef Ferdinand Lehnhoff in einer Festschrift zum 60. Geburtstag der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft fest:



Der heutige Wohnungsbestand der Genossenschaft von fast 3.000 Wohnungen zeugt von einer erfolgreichen Tätigkeit. Durch eine gute Grundrissgestaltung, durch großräumige Anlage der Wohnsiedlungen und die Schaffung von Einzel Eigentum wurden gesundheitlich einwandfreie Wohnungen geschaffen. Wesentlich aber ist die Zusammenfassung der Mitglieder im sozialen Gemeinschaftsgefühl und zu gemeinsamer Verantwortung ihres Besitzes.



1975 sollte Dietlind Andersch in ihrer Untersuchung des Mülheimer Wohnungsbaus in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg zu dem Ergebnis kommen, dass die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft in Heißen 54 Prozent aller Neu- und Wiederaufbaumaßnahmen bewerkstelligt habe, während es in der Innenstadt 21 und in Eppinghofen 41 Prozent gewesen seien.

Regional betrachtet wurde der Wiederaufbauboom, der sich nicht nur in der Wohnungswirtschaft widerspiegelte, auch durch die damals noch unvergleichliche Produktions- und Wirtschaftskraft des Ruhrgebietes ermöglicht. 1958 stand das Revier an der Ruhr für ein Zehntel der weltweiten Kohleförderung und ein Drittel der weltweiten Stahlproduktion.

1960



**EIN NEUES
LEBENSGEFÜHL**

Nach der extremen Wohnungsnot in den späten 1940er- und frühen 1950er-Jahren gab es 1960 in Mülheim erstmals eine rechnerisch fast vollständige Wohnungsversorgung. Schon in den 50ern hatte die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft nicht nur Wohnungen, sondern auch Ladenlokale, Waschküchen, Garagen, Spielplätze und Grünanlagen errichtet. Jetzt ging es der Genossenschaft nicht mehr nur um Wohnen, sondern auch um modernen Wohnkomfort, Nahversorgung und ein gutes Wohnumfeld. Zwischen 1951 und 1961 stieg die durchschnittliche Größe der MWB-Wohnungen um zehn auf jetzt 55 Quadratmeter.

Doch am Ende des Jahres 1961 hatten immer noch 500 von damals 3.000 MWB-Wohnungen kein eigenes Bad. Zum gleichen Zeitpunkt standen noch 800 Wohnungssuchende auf der Warteliste der Genossenschaft. Ihnen wurde eine Wartezeit von bis zu fünf Jahren in Aussicht gestellt. Gleichzeitig musste die Stadt mehr als 1.000 obdachlose Personen in Notunterkünften einquartieren. Deshalb sah der damalige MWB-Geschäftsführer Kurt Hohendahl neben dem Neubau einen seiner Aufgabenschwerpunkte in der Altbausanierung.

„Viele junge Leute treten zwischen 18 und 20 Jahren der Genossenschaft bei, damit sie gleich dann, wenn sie heiraten, eine Wohnung zur Verfügung haben“, berichtete der MWB-Chef damals in der Lokalpresse. Zu ihnen gehörte 1960 auch der im Mülheimer Röhrenwerk arbeitende Schlosser Wilhelm Doll:

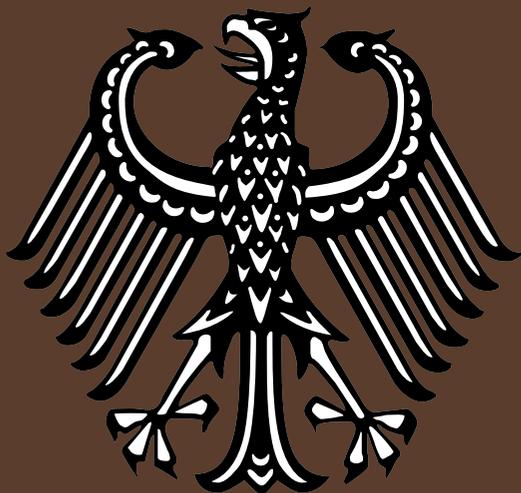
„Werkswohnung oder Genossenschaftswohnung. Das war für viele junge Leute damals die einzige Chance, eine eigene Wohnung zu bekommen. Für meine Frau und mich war es 1964 so weit, als wir eine Neubauwohnung der Genossenschaft an der Buggenbeck beziehen konnten, ehe wir mit unseren Kindern Thomas und Carmen 1969 in Speldorf eine größere MWB-Wohnung bekamen.“

Nachdem Doll zuvor die Erfahrung gemacht hatte, von einem privaten Vermieter wegen Eigenbedarfs gekündigt worden zu sein, war für ihn klar, dass die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft für ihn und seine Familie die bessere und sicherere Alternative darstellte.



Der Deutsche Bundestag 1965

BEIHILFE UND MIETER- SCHUTZ



Im Jahre 1965 nahm der Deutsche Bundestag mit dem Wohngeldgesetz und dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangsbewirtschaftung sowie über gesetzliche Bestimmungen für ein soziales Miet- und Wohnrecht finanzielle Beihilfen und den Mieterschutz in den Blick. Gleichzeitig reduzierte er seine Wohnungsbauförderung in dem Maße, wie sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannte. Damit wurden die Mietpreise vom Gesetzgeber erstmals seit dem Kriegsende freigegeben und die öffentliche Wohnungsbewirtschaftung aufgegeben.

Doch die erste Wirtschaftskrise der Bundesrepublik führte 1966/67 zu einem Anstieg der Arbeitslosigkeit und damit zu einer verstärkten Nachfrage nach preiswerten Wohnungen. Gleichzeitig stiegen die Mülheimer Mieten zwischen 1964 und 1975 um durchschnittlich 52 Prozent an. Das brachte vor allem für Kleinverdiener Probleme mit sich und führte zu einem verstärkten Ansturm auf die mietgünstigen Wohnungen von MWB und SWB. Mitte der 1960er-Jahre registrierte die Stadt etwa 2.700 Wohnungssuchende. Waren die 1950er-Jahre noch vom Wiederaufbau geprägt, so bestimmten der Ausbau und die Schaffung von neuem Wohnkomfort und ersten Eigenheimbauten der MWB die 1960er- und frühen 1970er-Jahre. Gleichzeitig hatten gemeinnützige Wohnungsgesellschaften wie die MWB mit steigenden Baukosten und Zinsen zu kämpfen. Die bis dahin boomende Baukonjunktur trübte sich ein. Dafür sorgte auch die Tatsache, dass das Land seine Bauförderung reduzierte und der Strukturwandel im Ruhrgebiet Arbeitsplätze kostete.



Stilllegung der Zeche Rosenblumendelle

SCHICHT IM SCHACHT

Im Sommer 1966 wurde Mülheims letzte Zeche Rosenblumendelle stillgelegt und Mülheim damit zur ersten zechenfreien Stadt des Ruhrgebietes. Die Mülheimer Bergleute schulten um oder wurden auf andere Zechen des Ruhrreviers verlegt. Das importierte Erdöl hatte der heimischen Kohle wirtschaftlich den Rang abgelaufen. Der Aus- und Aufbau eines Gewerbegebietes im Speldorfer Hafen und das am 1. März 1973 eröffnete Rhein-Ruhr-Zentrum in Heißen brauchten noch Zeit. Wirtschaftlich wiederbelebend wirkte sich aber ein 1967 von der Bundesregierung Kiesinger/Brandt aufgelegtes Investitionsprogramm aus.

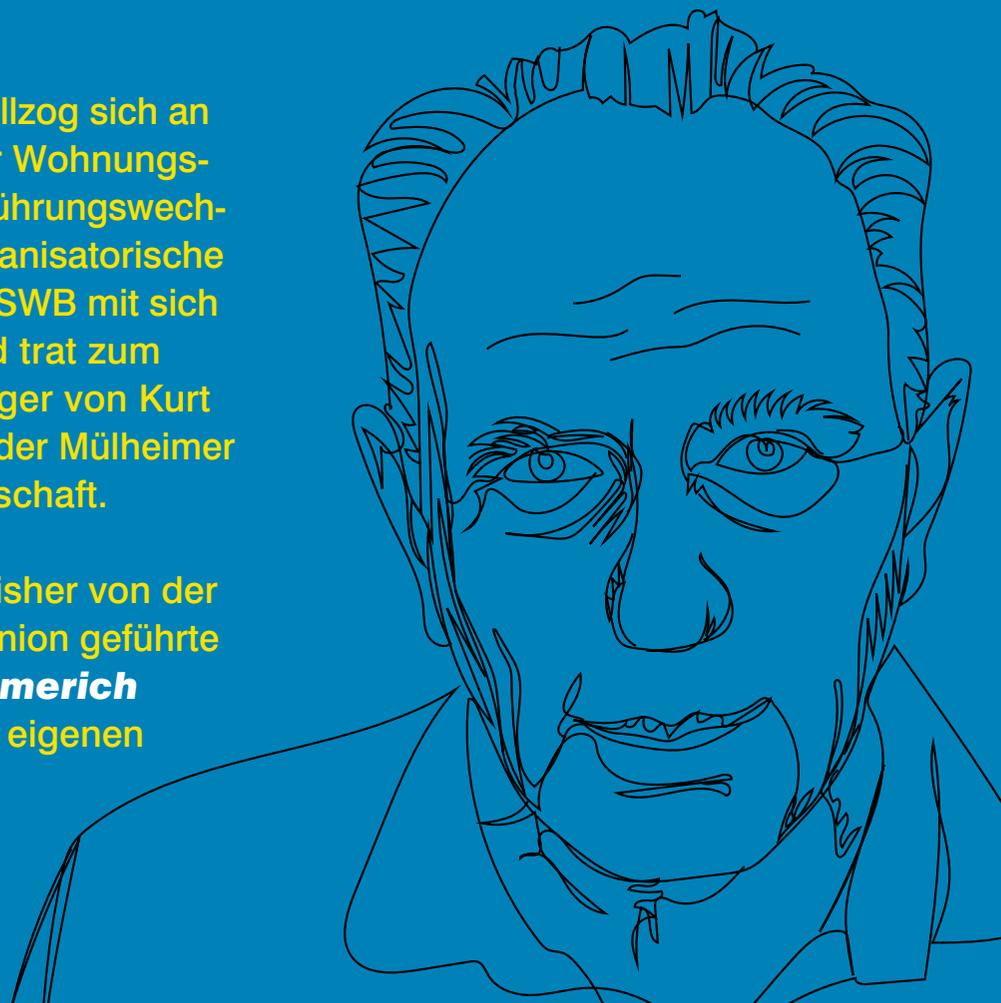
1967

ZU NEUEN UFERN

Mitte der 1960er-Jahre vollzog sich an der Spitze der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft ein Führungswechsel, der zugleich eine organisatorische Trennung von MWB und SWB mit sich brachte. Heinrich Hunold trat zum 1. April 1967 als Nachfolger von Kurt Hohendahl an die Spitze der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft.

Gleichzeitig bekam die bisher von der MWB-Spitze in Personalunion geführte SWB mit **Horst van Emmerich** (1928–2017) ihren ersten eigenen Geschäftsführer.

*SWB unter neuer Führung:
Horst van Emmerich*



Horst van Emmerich verwaltete damals einen Wohnungsbestand von stadtweit rund 3.500 Wohnungen. Bereits 1966, als MWB und SWB am Bottenbruch gemeinsam 299 Wohnungen errichtet hatten, hatte der damalige Aufsichtsratsvorsitzende der MWB, Ferdinand Lehnhoff, in der Mülheimer Lokalpresse betont:

Die Aufgabenstellung der beiden Wohnungsbaunternehmen ist so unterschiedlich, dass ein erneutes Zusammengehen unzweckmäßig erscheint.



Das Speldorfer Flockengrundstück

Mit ihrer Modernisierungskampagne hatte die Genossenschaft im Oktober 1968 auch eines ihrer ehrgeizigsten Wohnungsbauprojekte gestartet. Auf dem Speldorfer Flockengrundstück zwischen Hundsbuschstraße, Frühlingstraße und Friedhofstraße sollten 107 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 7.819 Quadratmetern entstehen. Die Baukosten wurden damals auf über zehn Millionen D-Mark veranschlagt.

Zwischen der Wahl Hunolds durch den MWB-Aufsichtsrat im Dezember 1966 und seinem Amtsantritt wurde die Genossenschaft von ihrer stellvertretenden Geschäftsführerin Brunhilde Krause geleitet. Hunold kam von der Wohnungs- und Siedlungsbaugesellschaft des Reichsbundes der Kriegsbeschädigten, dem heutigen Sozialverband Deutschlands, zur MWB. Bei seinem vorherigen Arbeitgeber hatte er zwischen 1955 und 1966 unter anderem den Bau von 100 Eigenheimen gemanagt.

An der Spitze der MWB startete er 1968 ein groß angelegtes Modernisierungsprogramm, in das allein bis 1973 11,3 Millionen D-Mark flossen. Investiert wurde dieses Geld vor allem in den Einbau neuer Bäder, neuer elektrischer Leitungen, neuer Heizungsanlagen und in den Einbau von lärm- und wärmedämmenden Isolierfenstern. 1970 betonte Hunold: „Die Genossenschaft wird weiterhin bemüht sein, Modernisierungen durchzuführen, um die Wohnungen des älteren Hausbestandes attraktiver zu gestalten.“



1970

AUF UND AB

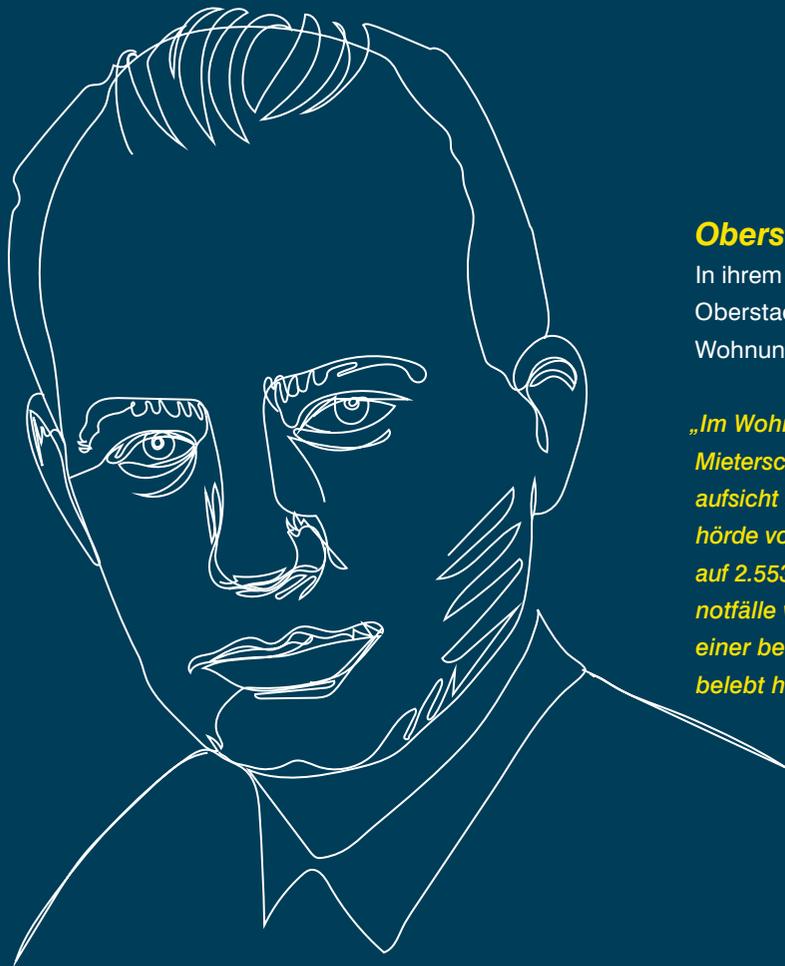
1971 erreichte Mülheim mit 193.000 Einwohnern*innen seinen bisherigen Bevölkerungshöchststand. Langfristig rechnete die damalige Stadtspitze unter dem Oberstadtdirektor Heinz Hager und dem Oberbürgermeister Dieter aus dem Siepen mit rund 250.000 Stadtbewohner*innen.

In Anlehnung an die politische Vision Willy Brandts – „Wir schaffen das moderne Deutschland“ –, der sich die seit 1969 regierende SPD verschrieben hatte, wollte auch die sozialdemokratische Doppelspitze der Stadt Mülheim ein modernes Gesicht geben. Dieses Vorhaben nahm 1974 mit der Fußgängerzone auf der Schloßstraße samt Tiefgarage und dem sich anschließenden Hans-Böckler-Platz mit dem City-Center und den dortigen Hochhäusern Gestalt an.

Doch dem modernen Mülheim waren Grenzen gesetzt. Die für den Wohnungsbau bereitstehenden Grundstücksflächen wurden erstmals knapp. Gleichzeitig öffnete sich die soziale Schere zwischen solventen und zahlungsschwachen Mieter*innen. Letztere taten sich auch in Zeiten einer guten Baukonjunktur schwer, guten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Außerdem belasteten inflationäre Tendenzen und steigende Arbeitslosenzahlen, die 1973 zu einem Anwerbestopp für ausländische Gastarbeiter*innen führten, die westdeutsche Volkswirtschaft.

*Der Gestaltungswille der SPD wird 1974 in die Tat umgesetzt:
die Fußgängerzone mit Tiefgarage auf der Schloßstraße*





Heinrich Risse

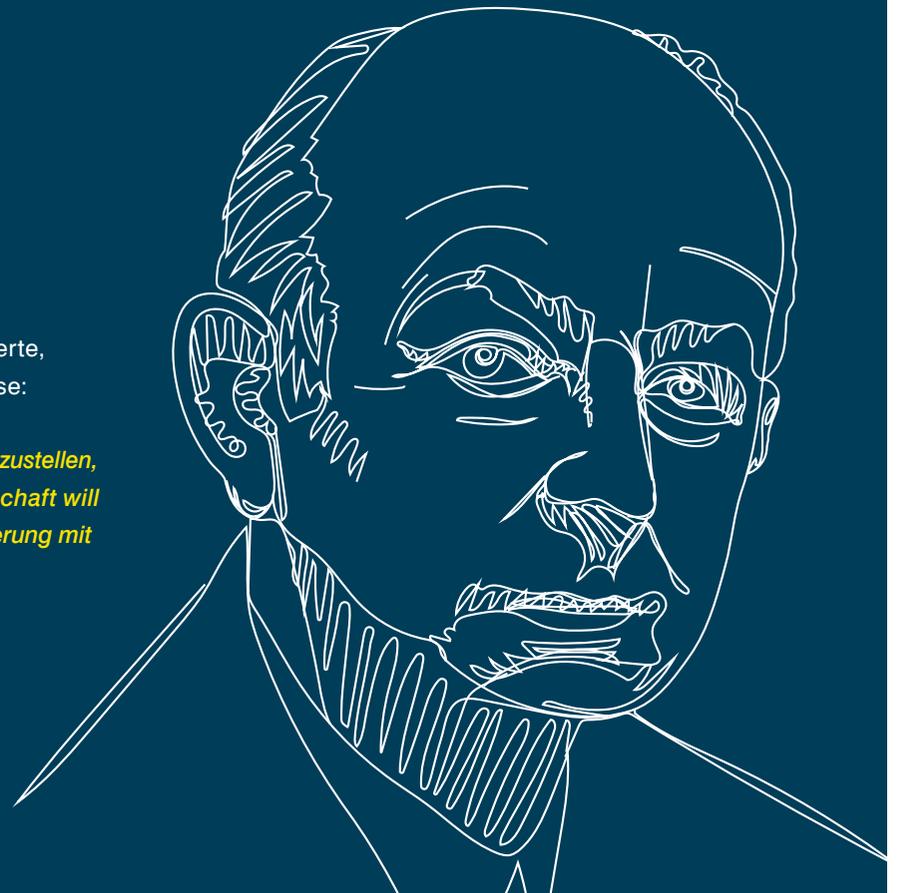
Als die Genossenschaft im Juni 1973 ihr 75-jähriges Bestehen feierte, betonte ihr Aufsichtsratsvorsitzender, RWW-Direktor Heinrich Risse:

„Das Problem, sozialgerechte Wohnungen in ausreichender Zahl bereitzustellen, ist bis heute nicht gelöst. Die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft will auch in den nächsten Jahren dazu beitragen, die Mülheimer Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu versehen.“

Oberstadtdirektor Heinz Heiderhoff

In ihrem Rechenschaftsbericht für die Jahre 1969 bis 1973 kam die damals vom Oberstadtdirektor Heinz Heiderhoff geleitete Stadtverwaltung mit Blick auf den Wohnungsmarkt unter anderem zu dem Ergebnis:

„Im Wohnungswesen hat sich eine verstärkte Hinwendung zu Maßnahmen des Mieterschutzes und der Mietpreisüberwachung im Sinne einer reinen Wohnungsaufsicht und Wohnungsvermittlung vollzogen. Die Zahl der bei der Wohnungsbehörde vorgemerkten Wohnungsbewerbungen ist im Berichtszeitraum von 2.034 auf 2.553 angewachsen. Allerdings bleibt festzuhalten, dass echte Wohnungsnotfälle wesentlich seltener geworden sind und stattdessen der Wunsch nach einer besser ausgestatteten Wohnung die Nachfrage nach Sozialwohnungen belebt hat.“



JUBILÄUMSJAHR VERZEICHNET WACHSTUM

In den frühen 1970er-Jahren realisierte die MWB große Bauprojekte an der Fichtestraße, an der Folkenbornstraße, am Bottenbruch, an der Lerchenstraße, am Hornhof, an der Frühlingstraße und an der Hundsbuschstraße, am Stockweg in Selbeck, an der Zeppelinstraße sowie an der Gracht, auf der Wegscheid und an der Kolpingstraße. An der Lerchenstraße und am Hundsbuschweg wurde hoch hinaus gebaut. An der Zeppelinstraße und am Stockweg errichtete man klassische Reihenhäuser. Die Reihenhäuser am Stockweg waren so begehrt, dass schon vor dem Baubeginn alle erforderlichen Kaufanwärteranträge abgeschlossen werden konnten.

An der Lerchenstraße in Dümpten, wo die Genossenschaft bereits Anfang der 1950er-Jahre 30 Kleinwohnungen errichtet hatte, die sich aber zunehmend schlecht vermieten ließen, beschritt man in den frühen 1970er-Jahren den Weg der Sanierung durch Neubau im großen Stil der Zeit. Allein im ersten Bauabschnitt wurden über 5,5 Millionen D-Mark investiert, um 31 neue Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 4.264 Quadratmetern zu errichten. Insgesamt wurden an der Lerchenstraße bis zum Ende des Jahres 1974 47 Eigentums- und 45 Mietwohnungen bezugsfertig. In den Bau der 45 Mietwohnungen investierte die Genossenschaft insgesamt 4,65 Millionen D-Mark. Der Plan, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen 48 städtischen Altbauwohnungen aus den 1920er-Jahren abzureißen und durch Neubauwohnungen zu ersetzen, scheiterte allerdings an dem von der evangelischen Kirche unterstützten Widerstand der betroffenen Bewohner*innen. Am Ende war der aus Sicht der Genossenschaft viel zu hohe Kaufpreis, den die Stadt für ihre Wohnungen verlangte, das entscheidende KO-Kriterium. Statt der MWB kaufte die SWB die Häuser 1979 und modernisierte sie unter der Maßgabe des Denkmalschutzes.

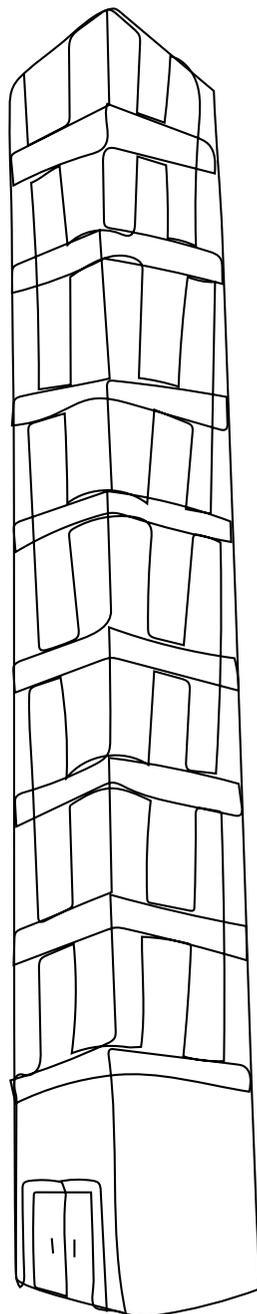
Im Jubiläumsjahr **1973**
war die Zahl der MWB-Genoss*innen
auf 6.855 und der Bestand der MWB-
Wohnungen auf 3.680 angewachsen.

6.855



MWB-Wohnhaus an der Lerchenstraße

BAURICHTUNG: HOCH HINNAUS



„Die Häuser an der Lerchenstraße wurden von dem Architekten Helmut Vogt geplant“, erinnert sich der 1935 geborene Alt-Bürgermeister Günter Weber. „In den Häusern 1, 3, 5 und 13 entstanden Mietwohnungen und in den Häusern 9 und 11 Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 100 Quadratmetern. Meine Frau Christel und ich haben damals mit einem Eigenanteil von 15.000 D-Mark und einem Landesdarlehen eine 100 Quadratmeter große Eigentumswohnung im Haus an der Lerchenstraße 9 erworben. Mit dem Einzug im Oktober 1974 bekamen unsere damals zehn und 13 Jahre alten Kinder Kerstin und Roland zum ersten Mal ein eigenes Zimmer“, berichtet Weber. Wie seine Miteigentümer wurde der damalige Stadtverordnete mit dem Beginn der Baumaßnahme im April 1973 von der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft regelmäßig über den Fortgang des Projektes informiert. Da viele seiner Nachbarn an der Lerchenstraße wie er bei Siemens arbeiteten, beteiligte sich der Konzern damals auch an der Finanzierung des ehrgeizigen Wohnungsbauprojektes, zu dem auch die Errichtung einer Tiefgarage und die Anlage eines Kinderspielplatzes gehörten. Als besonders vorteilhaft empfand er dabei den Umstand, dass er in Absprache mit dem Architekten auch Einfluss auf die Raumgestaltung der künftigen Wohnung nehmen konnte. So wurde in seine Wohnung eine breite Fensterfront eingebaut, die mehr Helligkeit in die Wohnung brachte und Weber bis heute aus dem siebten Stockwerk einen hervorragenden Panoramablick über Mülheim und die Region bietet.

„Damals baute man an der Lerchenstraße mit sieben und neun Stockwerken hoch hinaus, weil man weiter von steigenden Bevölkerungszahlen ausging.“

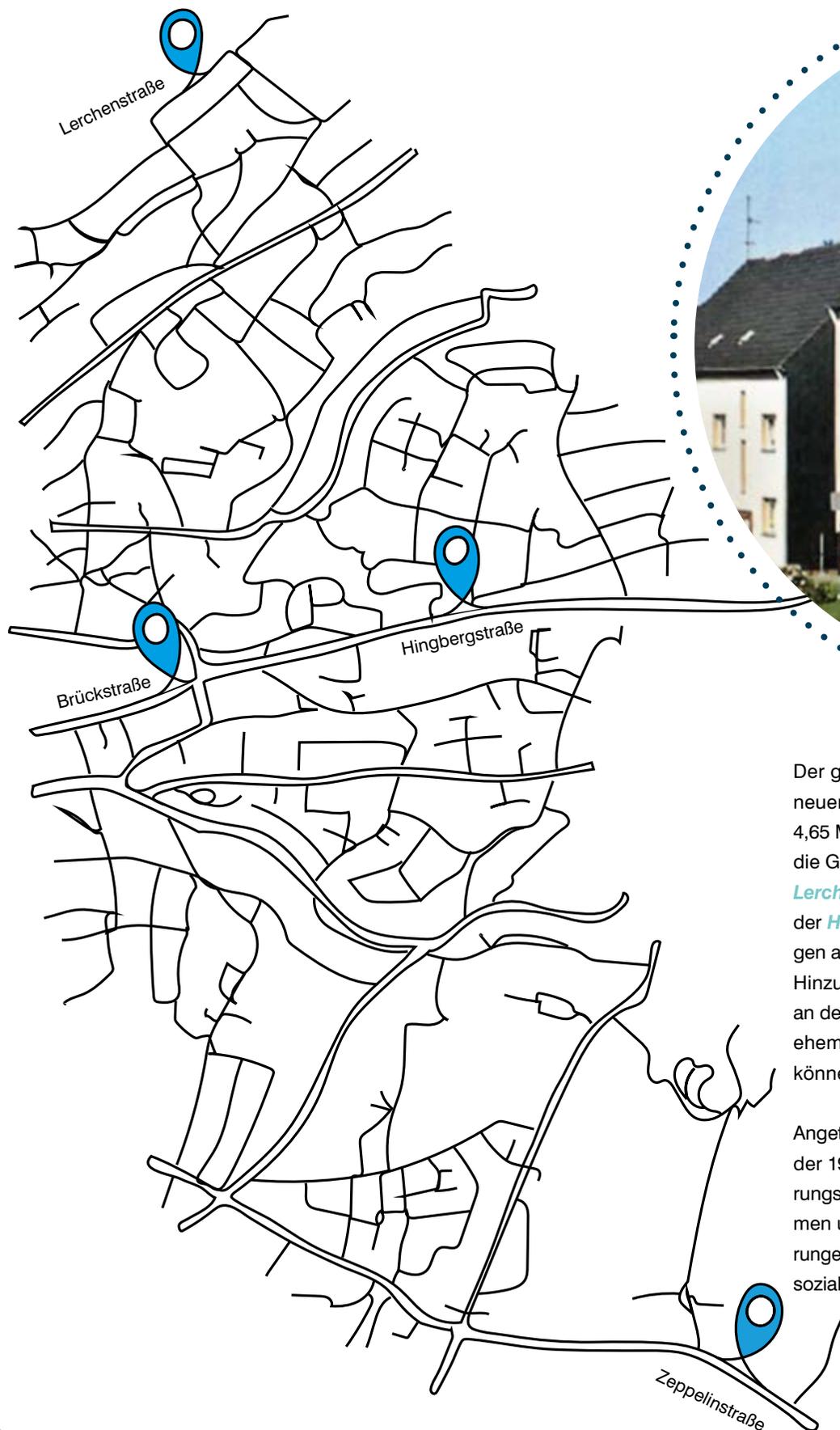
Alt-Bürgermeister Günter Weber

Angesichts solcher Aussichten waren die Startprobleme mit der Wasserversorgung in der neuen Eigentumswohnung schnell vergessen. „Weil kein Druck auf den Leitungen war, mussten wir unser Wasser in den ersten Tagen von einem nahe gelegenen Hydranten holen“, erinnert sich Weber.

In einem Zeitungsbericht hieß es im März 1974:

Richtfest an der Lerchenstraße

Die an der Lerchenstraße entstehenden Eigentumswohnungen sind nach den heutigen Wohnbedürfnissen modern ausgestattet. Die Zimmer werden durch eine Nachtspeicherheizung beheizt. Die Fenster erhalten eine Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden. Besonderer Wert wurde auf die Schall- und Wärme-Isolierung gelegt.



Die 1972 errichtete Eigenheimsiedlung
an der Gracht



Der gleiche Pressebericht, der die Baukosten für die 45 neuen Eigentumswohnungen an der **Lerchenstraße** mit 4,65 Millionen D-Mark bezifferte, ließ nicht unerwähnt, dass die Genossenschaft neben ihrem Neubauprojekt an der **Lerchenstraße** bereits den Neubau von 20 Wohnungen an der **Hingbergstraße** und den Bau von 43 neuen Wohnungen an der **Zeppelinstraße** und an der **Brückstraße** plane. Hinzu kam 1972 die Errichtung einer Eigenheimsiedlung an der **Gracht**, wo die Genossenschaft das Gelände einer ehemaligen Ziegelei als Baugrundstück hatte erwerben können.

Angetrieben und flankiert wurde dieser zweite bis zur Mitte der 1970er-Jahre anhaltende Bauboom und Modernisierungsschub durch neue Zuwanderung, steigende Einkommen und einen von den damaligen sozialliberalen Regierungen auf Bundes- und Landesebene staatlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

GUT GEMEINTE PREISTREIBER

Der damalige Bundesbauminister Hans-Jochen Vogel und der damalige Bundeskanzler Willy Brandt ließen Anfang der 1970er-Jahre insgesamt 750.000 neue Sozialwohnungen bauen. Gleichzeitig erhöhten sie die Bau- und Ausstattungsstandards.

Ab Mitte der 1970er-Jahre sahen sich die MWB und andere Wohnungsbauunternehmen mit neuen gesetzlichen Anforderungen in Sachen Umweltschutz, Energieeffizienz und Wohnumfeld-Gestaltung konfrontiert. Diese politisch gut gemeinten Anforderungen erwiesen sich in der Praxis als Preistreiber.

Von 1968 bis 1976 wuchs die Bilanzsumme der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft von 48 auf 95 Millionen D-Mark. Allerdings folgte dem Bauboom schon in der zweiten Hälfte der 1970er-Jahre unter dem Vorzeichen deutlich gestiegener Bau- und Grundstückspreise und gleichzeitig zurückgehender Einwohnerzahlen eine Phase der Stagnation. Für das Geschäftsjahr 1976 bilanzierte die Genossenschaft einen Rückgang ihres Wohnungsbaus um 28 Prozent. In den Jahren 1976 und 1977 sank die Bilanzsumme von 95,3 Millionen D-Mark auf 91,9 Millionen D-Mark, um dann bis 1980 auf 99,3 Millionen D-Mark anzusteigen. 1979 konnte die Genossenschaft neun neue Reihenhäuser am Stockweg in Selbeck und 94 neue Mietwohnungen zwischen Oppelner Straße, Gracht und Mühlenfeld an deren neue Bewohner*innen übergeben.

Trotz der Stagnation dokumentiert die Tatsache, dass die Bilanzsumme der Genossenschaft von sechs Millionen D-Mark (im Jahr 1948) auf 99,8 Millionen D-Mark im Jahr 1979 angestiegen war, eine beeindruckende wirtschaftliche Expansion im Laufe der ersten drei Nachkriegsjahrzehnte. 1979 gehörten 3.845 Wohnungen mit 11.562 Räumen und einer Gesamtfläche von 214.255 Quadratmetern zum Bestand der damals von 6.739 Mitgliedern getragenen Genossenschaft.



*Trieben den Bau von Sozialwohnungen voran:
Bundesbauminister Hans-Jochen Vogel (l.)
und Bundeskanzler Willy Brandt.*

1980

EINE „NEUE“ MODERNE FÜHRUNG

Als der von der SWB kommende **Jürgen Willmann** 1981 sein Amt als Vorstand antrat, begann in der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft eine neue Ära.



Sein Credo als Chef der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft fasste Jürgen Willmann in einem Gespräch mit dem langjährigen Stadtsprecher Karl-Wilhelm Tempelhoff (1939 – 2013) so zusammen:

„Wir müssen wirtschaftlich arbeiten. Unser Ziel ist aber nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Schaffung und der Erhalt von menschenwürdigem und bezahlbarem Wohnraum.“

1981 überschritt die Bilanzsumme der Genossenschaft mit 106 Millionen D-Mark erstmals die 100-Millionen-Grenze. In Willmanns zweiten und dritten Amtsjahr 1982/83 konnte die Genossenschaft trotz einer allgemeinen Wohnungsbaufaute 15 neue Mietwohnungen an der Kirchbergs Höhe, 64 Mietwohnungen an der Aktienstraße und sechs Eigentumswohnungen an der Gracht bauen. Außerdem begann die Genossenschaft 1983 mit dem Neubau von 15 Mietwohnungen an der Aktienstraße und mit dem Bau von zwölf Altenwohnungen an der Gotenstraße.

Willmann trat sein Amt in einer Phase an, in der die Nachfrage nach Wohnraum zurückging, die Mietpreise zunächst sanken, um dann wieder stark anzuziehen. Altbauwohnungen ohne modernen Wohnkomfort waren jetzt kaum noch zu vermieten. Auch das 1982 vom Bund beschlossene Gesetz zur Wiederbelebung des Wohnungsbaus konnte der Stagnation in diesem Wirtschaftssektor nicht entgegenwirken. Folgerichtig setzte Willmann auf eine konsequente Modernisierung des Wohnungsbestandes und des Managements. Er sorgte mit einer Erhöhung der Anteilswerte von 1.000 auf 1.500 D-Mark 1982 dafür, dass der Genossenschaft frisches Kapital in Höhe von 3,2 Millionen D-Mark für neue Investitionen zufließen konnte. 1982 standen 535

*weniger Miete zahlten
MWB-Genoss*innen im
Vergleich zu Mieter*innen
von privaten Wohnungen.*

MWB-Wohnungen in 106 Häusern zur Modernisierung an. Nicht nur in die Modernisierung des Wohnungsbestandes, sondern auch in die Verbesserung des Wohnumfeldes wollte der neue MWB-Chef investieren. Neue Grünflächen, Spielplätze und Garagen sollten das Wohnen in den Genossenschaftswohnungen attraktiver machen. Hinzu kamen günstige Mieten, mit denen die Genossenschaft alte Mieter*innen binden und neue gewinnen konnte. Im Vergleich zu privatenungsvermieter*innen waren die Mieten um bis zu 15 Prozent geringer. Außerdem nahm der neue Vorstand der Genossenschaft den schon damals zunehmenden Bedarf an Altenwohnungen in den Blick.

*„Mich stört, dass viele unserer
Genossenschaftsmitglieder auf einer
Bewerberliste für Altenwohnungen
stehen, wir ihnen aber keine anbieten
können.“*

Jürgen Willmann | 1982

VOM AZUBI ZUM VORSTAND:

Frank Esser lernte bei der MWB von der Pike auf.

Dass der neue Vorstand der Genossenschaft nicht nur die älteren Mieter*innen, sondern auch den betrieblichen Nachwuchs im Auge hatte, lässt sich daran ablesen, dass die Lokalpresse 1982 über die Einstellung der ersten beiden Auszubildenden berichtete, von denen es hieß: „Sie erlernen den Beruf des Kaufmanns in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und können mit einem sicheren Arbeitsplatz beim Mülheimer Wohnungsbau auch nach ihrer Lehrlingszeit rechnen.“

Einer der beiden MWB-Azubis, die am 1. September 1982 bei der Genossenschaft antraten, die damals in ihrer Verwaltung zwölf Mitarbeiter*innen beschäftigte, war der 1965 geborene Frank Esser. Er sollte 19 Jahre später als MWB-Vorstand die Nachfolge Jürgen Willmanns antreten. Bei einem Zeitzeugengespräch erinnerte sich Esser 2014 an den Beginn seines Berufslebens bei der Genossenschaft, und berichtete:

„Das war im Sommer 1982. Damals suchte ich nach meiner Mittleren Reife einen Ausbildungsplatz. Mein Vater arbeitete damals für einen Garten- und Landschaftsbauer, der wiederum regelmäßig für die MWB tätig war. So kam ich auf die Idee, mich dort für eine Ausbildung als Immobilienkaufmann, damals hieß das noch Kaufmann in der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft, zu bewerben. Ich fand es spannend, etwas zu machen, mit dem ich nicht nur meinen Lebensunterhalt verdienen, sondern auch etwas Wichtiges für unsere Gesellschaft tun konnte. Und die eigenen vier Wände be-



reitzustellen, in denen man leben kann, sehe ich auch heute noch als eine der wichtigsten sozialen und wirtschaftlichen Aufgaben in unserem Gemeinwesen. Nach einem sehr langen Vorstellungsgespräch rief mich dann der damalige Geschäftsführer Jürgen Willmann an und fragte vieldeutig: Ob ich denn kommen würde, wenn ich denn genommen würde? Ich kam mit meinem Vater. Denn der musste damals meinen Ausbildungsvertrag unterschreiben, da ich noch nicht volljährig war. Am 1. September 1982 begann ich dann meine Ausbildung bei der MWB. Es war für mich schon als Auszubildender in den frühen 1980er-Jahren spannend, mit Kollegen zusammenzuarbeiten, deren Erfahrungsschatz bis in die 1960er-Jahre zurückreichte. Auch heute bin ich davon überzeugt, dass es wichtig ist, als Unternehmen ein genaues Bild von sich zu haben und zu wissen, wo man herkommt und wo die eigenen Wurzeln liegen.“

Mit einem Augenzwinkern erinnerte sich Jürgen Willmann in einem bereits 2013 geführten Zeitzeugeninterview daran, „dass die Genossenschaft früher bei vielen Mülheimern ein etwas angestaubtes Image hatte und als Opas Bauverein galt.“ Unter seiner Führung investierte die Genossenschaft in den 1980er-Jahren jährlich mehrere Millionen D-Mark in die Modernisierungen ihrer Wohnungen, um im Wettbewerb um die inzwischen wieder rückläufige Zahl von Einwohnern*innen und Mietern*innen bestehen zu können.



Flexibel unterwegs: der MWB-Reparaturdienst

Dem Ziel der Wettbewerbsfähigkeit diente auch der Ausbau des Reparaturdienstes, für den zwei Handwerker eingestellt wurden, um im Reparaturfall schneller agieren zu können und nicht nur auf extern beauftragte Handwerker angewiesen zu sein. Wie schwierig es in dieser Stagnationsphase war, neue Wohnungen an die Genossin oder an den Genossen zu bringen, erlebte die MWB Ende 1982, als sie ihre neuen Wohnungen am Bottenbruch erst nach der 24. Ausschreibung vermieten konnte.

DER WUNSCH NACH WOHN- KOMFORT

Umfangreiche Modernisierungsinvestitionen waren das Gebot der Stunde. Denn punkten konnte man bei Mitgliedern und denen, die es noch werden wollten, nur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Da wurden zum Beispiel neue, lärm-dämmende Fenster mit Isolierverglasung und neue Türen eingebaut, Kohle- durch deutlich sparsamere Gasheizungen ersetzt oder Dächer, Treppenhäuser und Hauseingänge generalüberholt. Ein weiteres Mittel der Wahl war die Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu größeren und damit komfortableren Wohnungen. Der Erfolg blieb nicht aus. Denn für das Jahr 1982 verzeichnete die Genossenschaft am Ende dann doch keine Vermietungsprobleme und keinen Wohnungsleerstand.

So machte die MWB 1983 an der Kirchstraße, an der Teutoburger Straße und an der Koloniestraße in Broich aus 62 kleinen 42 große Wohnungen und 1986 wurden an der Adolfstraße 52 kleine zu 36 großen Wohnungen umgebaut. Und am Ende der 1980er-Jahre legte man an der Bruchstraße, an der Kirchstraße und an der Cheruskerstraße 48 alte und kleine Wohnungen zu 36 neuen und großen Wohnungen zusammen. Angesichts der Tatsache, dass damals 1.027 der insgesamt 3.760 MWB-Wohnungen Zweiraumwohnungen waren, erschien die Strategie der Zusammenlegungen notwendig, um familiengerechten Wohnraum zu schaffen, der den Wohnbedürfnissen junger Familien entsprach. Allein 1989 investierte die MWB insgesamt 6,15 Millionen D-Mark in die Bauunterhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes.

In den 1980er-Jahren musste die Genossenschaft aufgrund fehlender Fördermittel der öffentlichen Hand weitgehend auf Neubauprojekte verzichten und sich ganz auf die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konzentrieren. 1985 konnte die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft nur ein Neubauprojekt mit 12 Wohnungen an der Aktienstraße in Angriff nehmen. Dann folgten fünf Jahre ohne Neubauprojekte.

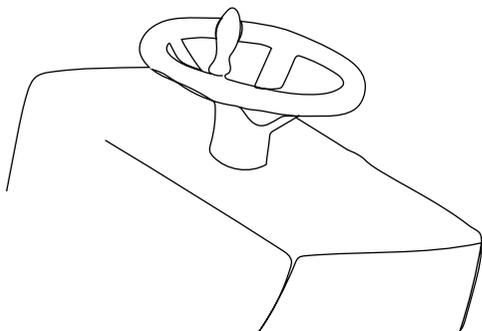
1986 klagte MWB-Vorstand Jürgen Willmann in der Neuen Ruhr Zeitung: „Wir haben nichts Spektakuläres anzubieten. Uns sind die Hände gebunden. Das Land tut nichts mehr, weil es zu viele Wohnungen gibt.“



Unter der bezeichnenden Überschrift „Gute Bilanz ohne Neubauten“ schrieb der damalige Redaktionsleiter der Mülheimer WAZ, Günter Vesteege:

„Auch im Jahr 1987 wird der MWB keine Neubauten errichten. Mit dem Städtebauminister ist man sich einig, dass man keine weiteren Wohnungsbestände produzieren will. So muss man sich auf die Vergrößerung und Modernisierung vorhandener Wohnungen beschränken. Doch auch dazu sind, wie Direktor Jürgen Willmann bedauert, die Zuschüsse rückläufig.“

Steigende Einkommen, sinkende Zinsen, weniger schnell steigende Preise, ein zunehmender Zuzug von Aussiedler*innen und zumindest zeitweise neu aufgelegte Förderprogramme des Staates hatten die lange lahrende Baukonjunktur am Ende der 1980er-Jahre wieder angekurbelt.



So begann die Genossenschaft nach Freigabe der öffentlichen Fördermittel im September 1989 an der Honigsberger Straße und an der Fichtestraße in Heißen mit dem Bau von insgesamt 24 Wohnungen für Senior*innen und Aussiedler*innen. Außerdem wurden an der Saarner Kuppe sechs Reihenhäuser errichtet und insgesamt 73 Wohnungen in Broich modernisiert. Rund acht Millionen D-Mark wurden als Investitionsvolumen für die Neubauprojekte in Heißen und Saarn eingeplant. „Wir könnten noch mehr Wohnungen vermieten. Wir haben sie aber nicht“, beklagte MWB-Vorstand Willmann damals in einem Gespräch mit der Mülheimer Lokalpresse. Darüber hinaus stellte er fest:



Die Leute wollen heute nicht nur eine schöne Wohnung, sondern auch eine vernünftig renovierte Hausfassade haben.



Eine der Größten

Als die Genossenschaft 1988 ihr 90-jähriges Bestehen feiern konnte, war das Wohnungsbauunternehmen mit einer Jahresbilanzsumme von 128,7 Millionen D-Mark und einem Bestand von 3.793 Wohnungen zu einem der größten Vermieter der Stadt geworden. Trotz massiver Modernisierungsanstrengungen, die sich allein 1988 auf Investitionen von rund 13 Millionen D-Mark beliefen, blieben die damit verbundenen Mieterhöhungen mit 30 bis 40 Pfennigen pro Quadratmeter moderat. Diese Strategie wurde durch eine hohe Mieterbindung belohnt. 1987 standen gerade mal drei von insgesamt 3.830 MWB-Wohnungen leer.

Angesichts nur vereinzelt leer stehender Wohnungen hatte die Westdeutsche Allgemeine Zeitung bereits im Juli 1986 mit Blick auf die MWB-Bilanz festgestellt: „Die Zahlen aus der Jahresbilanz verraten eine solide Grundlage. Ursache dafür ist zum Teil die Tatsache, dass es sich beim MWB um eine Genossenschaft handelt. Denn das setzt Interesse an dem gemeinnützigen Unternehmen voraus.“

BELIEBTHEIT BEI JÜNGEREN WÄCHST

Mit Genugtuung hatte der MWB-Vorstand schon Mitte der 1980er-Jahre darauf hingewiesen, dass rund 40 Prozent der damals 6.800 MWB-Genoss*innen zwischen 35 und 45 Jahren und 60 Prozent der Neu-Mitglieder zwischen 20 und 30 Jahre jung waren. Denn in diesen Zahlen dokumentierten sich eine Trendwende und die Tatsache, dass die Genossenschaftsidee von der jungen und mittleren Generation wieder stärker als noch in den 1970er- und in den frühen 1980er-Jahren angenommen und weitergetragen wurde. Dass das nicht selbstverständlich und auch einer verstärkten Mitgliederwerbung geschuldet war, machte ein Zeitungsbericht deutlich, der darauf hinwies, dass die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft zwischen 1950 und 1982 um 4.500 Genoss*innen gewachsen war. Schon 1983 hatte die Genossenschaft in einer Zeitungsanzeige zu ihrem 85. Geburtstag festgestellt:

Die Tatsache, dass in den letzten Jahren viele Mitglieder bis 35 Jahre der Genossenschaft beigetreten sind, zeigt, dass der Bedarf an Wohnungen für junge Familien in unserer Stadt noch nicht abgedeckt ist. Das ermutigt die Genossenschaft, auch den Neubau von Mietwohnungen wieder stärker in ihre Planungen mit einzubeziehen. Die besondere Treue der Mitglieder zu ihrer Genossenschaft und das partnerschaftliche Verhältnis zeigen, dass die genossenschaftliche Idee der Hilfe zur Selbsthilfe auch nach 85 Jahren jung geblieben ist.



KLASSE STATT MASSE

Auch die Hauptverwaltung der MWB, die sich damals noch an der Adolfstraße befand, wurde ab 1986 umgebaut. Der Umbau war Teil eines größeren Modernisierungsprogramms mit einem Volumen von rund 4,5 Millionen D-Mark. Einbezogen wurden darin sechs MWB-Häuser an der Adolfstraße, an der Gerberstraße und an der Eduardstraße. Auch bei diesem Modernisierungsprojekt galt die Devise: „Klasse statt Masse“. Hier wurden aus 53 kleinen und alten Wohnungen 36 größere mit modernem Wohnkomfort gemacht.

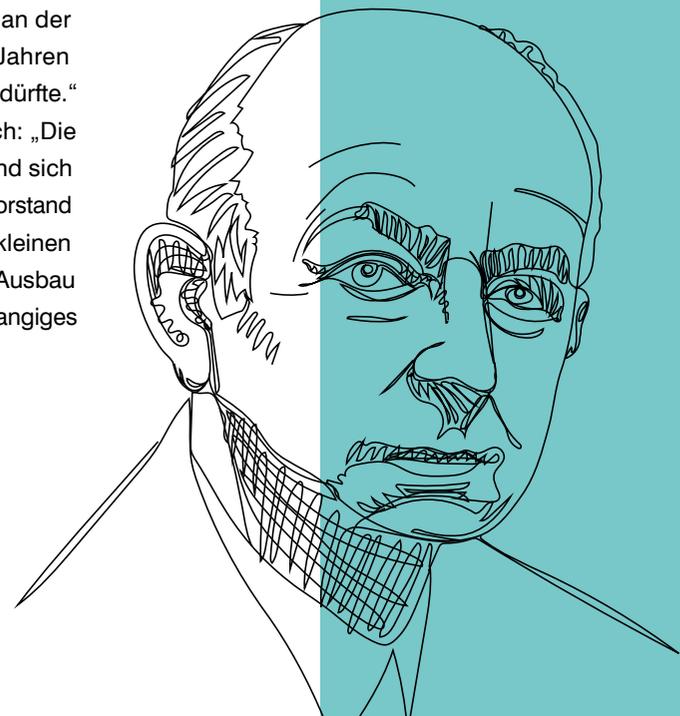
Als die modernisierte Firmenzentrale im Jubiläumsjahr 1988 wieder eröffnet wurde, wies der damalige Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnungsbaugenossenschaft, Heinrich Risse, darauf hin, dass die MWB seit 1958 insgesamt 2.000 neue Mietwohnungen geschaffen und allein seit 1981 insgesamt rund 60 Millionen D-Mark in Um- und Neubaumaßnahmen investiert habe.

„Wir haben“, so sagte Risse damals mit Blick auf den Gebäudekomplex an der Adolfstraße, „nun einen Verwaltungssitz, der in dieser Form seit vielen Jahren überfällig war und der nun auf viele Jahre unseren Ansprüchen genügen dürfte.“ Und mit Blick in die Zukunft machte der Aufsichtsratsvorsitzende deutlich: „Die Genossenschaft will weiterhin ein Wohnungsbauunternehmen bleiben und sich nicht auf die reine Administration ihres Wohnungsbestandes beschränken. Vorstand und Aufsichtsrat sind darin einig, dass der Wohnungsbau, wenn auch in kleinen Schritten, auch in Zukunft betrieben werden sollte und dass der Um- und Ausbau sowie die weitere Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes vorrangiges Unternehmensziel bleiben muss.“



2.000

*neue Mietwohnungen
kamen von 1958 bis 1988
im MWB-Bestand dazu.*



1990

NEUE HERAUS- FORDER- RUNGEN



*Gerd Müller
RWW-Geschäftsführer*

Die 1990er, in denen der damalige RWW-Geschäftsführer Gerd Müller den Vorsitz des MWB-Aufsichtsrates übernahm, waren nicht weniger turbulent als das vorangegangene Jahrzehnt. Bereits 1988 hatte die damalige christlich-liberale Bundesregierung unter Bundeskanzler Helmut Kohl mit einem Steuerreformgesetz die Weichen dafür gestellt, dass rund 1.800 gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen in Deutschland zum 1. Januar 1990 ihre steuerbefreiende Gemeinnützigkeit verloren.

Gleichzeitig erhielten die Wohnungsgenossenschaften mehr Spielraum für ihre Finanzplanung und Vertragsgestaltung. Steuerbegünstigt waren danach nur noch Genossenschaften, die sich auf die Wohnraumvermietung an ihre Mitglieder beschränkten. Rückblickend sah der frühere MWB-Vorstand Jürgen Willmann den Wegfall der steuerbegünstigten Gemeinnützigkeit im Jahr 1990 als einen Motor für die Entwicklung der MWB. „Dadurch konnten wir uns als Wohnungsbauunternehmen viel freier betätigen, als das früher der Fall gewesen war“, erinnerte sich Willmann 2013 im Zeitzeugengespräch. Dass die MWB zwischen 1988 und 1998 Investitionen von rund 150 Millionen D-Mark tätigte, belegt diese Einschätzung. Obwohl die MWB für das Jahr 1991 noch einmal die Steuerbefreiung als reine Vermietungsgesellschaft in Anspruch nahm, optierte sie 1990 für die Steuerpflicht. 1994 gründete die Genossenschaft mit der Mülheimer Wohnungsbau, Betreu-

ungs- und Verwaltungsgesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in der die Bereiche gebündelt wurden, die über das Kerngeschäft der Genossenschaft hinausgingen und damit steuerpflichtig waren.

„Wir brauchen neue Einnahmequellen, um wieder Kapital für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu bekommen. Denn heute ist niemand in der Lage, bei einem Neubau eine kostendeckende Mieteinnahme zu erzielen. Also müssen wir das Minus ausgleichen durch Eigenkapital“,

begründete MWB-Vorstand Jürgen Willmann die Gründung der Tochterfirma im September 1994 im Gespräch mit der Neuen Ruhr Zeitung.

Die neuen Strukturen der Genossenschaft

Zu den Geschäftsfeldern ihrer 1994 neugegründeten Gesellschaften gehörten etwa der Kauf und Verkauf sowie die Erschließung unbebauter Grundstücke, das Bauen, Kaufen und Bewirtschaften unterschiedlichster Immobilien sowie die wirtschaftliche und technische Betreuung von Bauprojekten.

Sein nebenamtlicher Vorstandskollege Bodo Scheibel machte bei der gleichen Gelegenheit deutlich: *„Wir haben darin Erfahrung und sehen einen Markt, auch wenn er im Moment stagniert.“*

Als Stammkapital der neuen MWB-Tochter nannte Vorstandschef Willmann einen Betrag von mindestens 100.000 D-Mark. Im September 1994 lagen der Genossenschaft bereits drei Anfragen von Eigentümern vor, die ihre Immobilien von der MWB verwalten lassen wollten.

Allerdings hielt die Genossenschaft auch in ihrer neuen Satzung fest, die die Vertreterversammlung im Juni 1990 beschloss: *„Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die sozial verantwortbare Wohnversorgung ihrer Mitglieder.“*



In diesem Sinne äußerten sich damals auch Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft. Sie machten deutlich, dass sich die MWB auch künftig nicht von privaten Baufirmen abhängig machen werde und mit einer Dividende von maximal vier Prozent keine Gewinnmaximierung um jeden Preis betreiben würde. Vorstand Jürgen Willmann sagte dazu: *„Die Genossenschaft sieht sich auch unter der neuen Gesetzeslage der Gemeinnützigkeit verpflichtet und wird in ihrer Satzung wesentliche Bestandteile des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes festschreiben. Die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit preiswertem Wohnraum wird für uns weiterhin Vorrang haben. Wir haben auch frei finanzierten Wohnungsbau und könnten im Hinblick auf die Mieten das nehmen, was der Markt hergibt. Doch wir wollen bleiben, was wir sind, eine Vermietungsgenossenschaft und ein Dienstleistungsunternehmen für unsere Mitglieder.“*

Der damalige MWB-Aufsichtsratsvorsitzende Gerd Müller (1940–2003) erklärte im gleichen Zusammenhang: *„Die guten Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern ist eine besondere Leistungsfähigkeit der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft. Dieses Verhältnis ist keineswegs anonym. Beide Seiten stehen im Gespräch miteinander und so soll es auch bleiben.“*

Gleichzeitig passte die Genossenschaft ihre Strukturen den neuen Rahmenbedingungen an. Damit war aus der Wohnungsbaugenossenschaft ein wirtschaftlich und rechtlich voll aktionsfähiges und breit aufgestelltes Wohnungsbaunternehmen geworden.

Bodo Scheibel

MWB VERZEICHNET BEITRIITTSWELLE

Stand die erste Hälfte der 1990er-Jahre für die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft unter dem Vorzeichen notwendiger Neubaumaßnahmen und Wohnungskäufe, so verlagerte sich der Investitionsschwerpunkt in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre mit Blick auf einen zunehmend gesättigten Wohnungsmarkt wieder auf die Modernisierung und den Umbau des Wohnungsbestandes. So berichtete die Mülheimer Lokalpresse zum Beispiel im Juli 1997 über Modernisierungsinvestitionen in Höhe von 3,78 Millionen D-Mark, die unter anderem in die MWB-Hochhäuser am Hornhof und in 38 MWB-Wohnungen am Bottenbruch flossen.

Vor allem das Fehlen preiswerter Mietwohnungen und die verstärkte Zuwanderung aus den Ländern des 1990 zusammengebrochenen Ostblocks sorgten Anfang der 1990er-Jahre für eine verstärkte Wohnraumnachfrage. Diese schlug sich auch darin nieder, dass allein 1990 und im ersten Halbjahr 1991 insgesamt **997 neue Mitglieder** aufgenommen wurden. Diese Beitrittswelle, in der sich die hundertfache Hoffnung auf neuen Wohnraum ausdrückte, ließ die Mitgliederzahl der Genossenschaft auf rund 7.300 ansteigen. Die Neue Ruhr Zeitung berichtete am 23. Juni 1990:

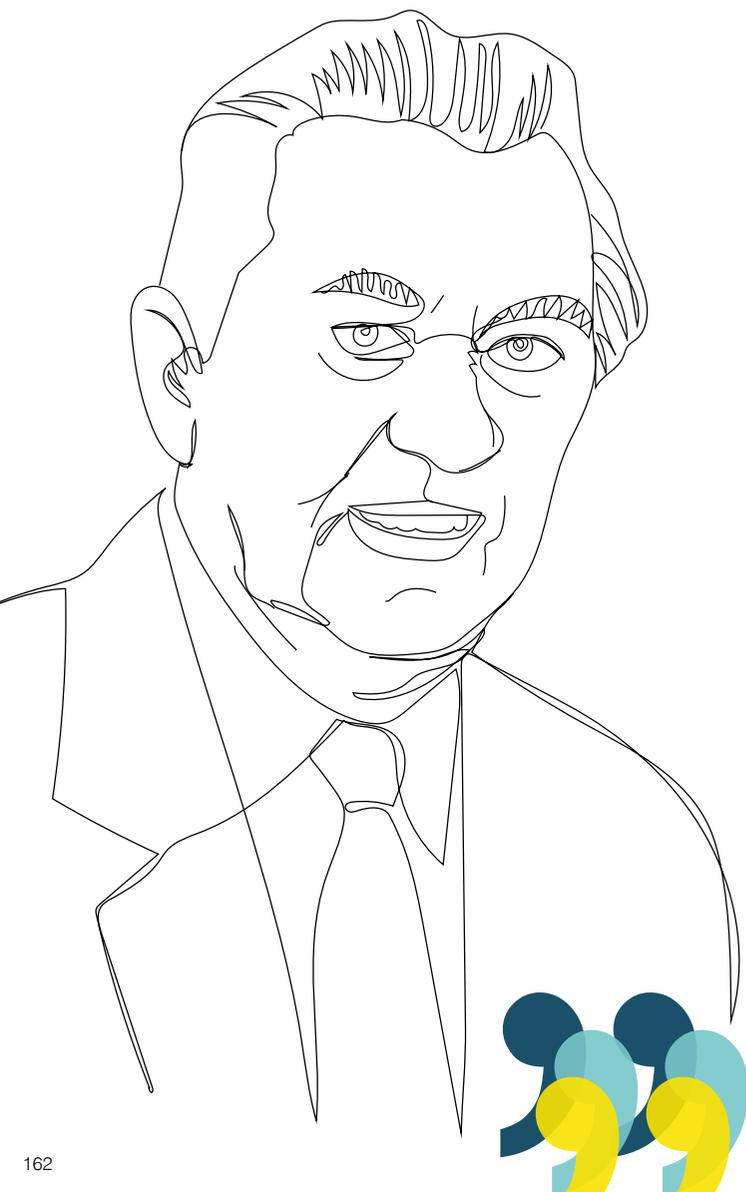
997

*neue MWB-Mitglieder
in 1,5 Jahren*

Auch der Run auf die Genossenschaft hilft wenig. Wohnraum bleibt knapp. Wie knapp, lässt sich zum Beispiel im MWB-Geschäftsbericht 1989 des zweitgrößten Vermieters in der Stadt entnehmen. Die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft spricht darin von einer Flut von Beitrittswünschen. Trotz des Hinweises, dass man in der Regel mit mehrjährigen Wartezeiten auf eine Wohnung rechnen müsse, verzeichnete die MWB den seit Jahren größten Zuwachs. 401 neue Mitglieder. Gleichzeitig ging die Zahl der Wohnungen durch Zusammenlegungen zu größeren Einheiten zurück, kam der Neubau schwer in Gang.



Der damalige Handlungsdruck wird deutlich, wenn man sich vor Augen führt, dass die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand 1990 zwar um 175 auf 3.850 Wohnungen erhöhen konnte, aber 1991 immer noch 1.700 Wohnungssuchende auf ihrer Warteliste standen. Vor diesem Hintergrund stellte MWB-Vorstand Jürgen Willmann bei der Vorstellung des Geschäftsberichtes im Juli 1991 fest:



Die Anfang der 90er-Jahre erworbene Siedlung an der Salierstraße in Broich ...

„Wir müssen dazu beitragen, dass unsere Genossenschaftsmitglieder nicht zu lange warten. So etwas haben wir bei der MWB noch nicht erlebt. Heute kann man jede Wohnung vermieten. Auch weniger attraktive Behausungen sind begehrt. Kündigungen gibt es kaum noch. 65 waren es im ersten Halbjahr 1991, davon 25 aufgrund von Todesfällen und 15 aufgrund von Umzügen in eine andere Stadt. Es gibt kaum noch andere Gründe.“

Zwar konnte die Genossenschaft die Zahl der auf ihrer Warteliste stehenden Wohnungssuchenden bis 1995 auf 1.227 reduzieren. Doch auch Mitte der 1990er-Jahre kam MWB-Vorstand Willmann zu dem Ergebnis:

„Wir hatten eigentlich gedacht, dass die Zahl durch Fluktuation und Neubaumaßnahmen geringer wäre, aber unter den vielen Wohnungssuchenden sind auch Leute, die sich einfach nur verändern oder verbessern wollen. Besonders groß ist nach wie vor die Nachfrage nach Wohnungen für Familien mit Kindern. Da gibt es immer noch erhebliche Wartezeiten.“



... und die an der Moritzstraße in Styrum

128

*Thyssen-Wohnungen
kamen in den
MWB-Bestand.*

NEUE SIEDLUNGEN IM BESTAND

Zum Beginn der 1990er-Jahre hatte die MWB gleich zwei Siedlungen gekauft, die an der Moritzstraße in Styrum und die an der Salierstraße in Broich. Insgesamt 18 Häuser mit 354 Wohnungen gingen damit in den Besitz der Genossenschaft über. Dadurch konnte im Falle der Salierstraße die vom Vorbesitzer geplante Umwandlung in Eigentumswohnungen im Sinne der Mieter*innen abgewendet werden. Darüber hinaus errichtete die MWB an der Moritz- und an der Meißelstraße 16 neue Wohnungen.

Von besonderem öffentlichem Interesse waren auch die **128 Thyssen-Wohnungen**, die die Genossenschaft 1991 für insgesamt 1,2 Millionen D-Mark an

der Moritzstraße/Ecke Burgstraße erwarb. Denn sie lagen im unmittelbaren Eingangsbereich des Styrumer Müga-Abschnitts, der zusammen mit dem Aquarius-Wassermuseum im April 1992 eröffnet werden sollte. Die Wohnungen waren stark renovierungsbedürftig. Doch die Genossenschaft konnte zunächst nur Fassaden, Fenster und Haustüren generalüberholen, weil ihr keine Pläne aus den Baujahren der von 1911 bis 1922 errichteten Thyssen-Häuser zur Verfügung standen. Deshalb brauchte die Feststellung des Reparatur- und Renovierungsbedarfs erheblich mehr Zeit als ursprünglich geplant. Die technische Generalüberholung des Wohnungsbestandes an der Moritzstraße, die Treppenhäuser und Toiletten ebenso mit einbezog wie die Elektroleitungen und die Heizungen, vollzog sich in zwei Bauabschnitten. Sie steigerte den Wohnkomfort, hatte aber auch zur Folge, dass die Zahl der Wohnungen deutlich reduziert wurde. Deshalb musste die MWB den Umzug von 24 Genoss*innen organisieren. Am Ende wurden aus 128 kleinen 80 größere Wohnungen.

Mitte der 1990er-Jahre begann die Genossenschaft mit dem Bau von zahlreichen Wohnungen.

Alle diese Bauprojekte konnte die Genossenschaft bis 1998 fertigstellen. Dabei wurden an den beiden Standorten im Heißener Ortszentrum vor allem Eigentums- und Seniorenwohnungen gebaut.

NEUBAU-PROJEKTE NACH FÜNF- JÄHRIGER PAUSE



Schon im Jahr 1990 hatte die MWB in drei Häusern an der Fichtestraße und an der Honigsberger Straße insgesamt 22 neue Wohnungen fertiggestellt, darunter 16 Seniorenwohnungen. Hinzu kamen 17 öffentlich geförderte Mietwohnungen am Erlenweg. Nach einer fünfjährigen Pause waren dies die ersten Neubauprojekte. 1992 standen sechs neue Wohnungen an der Zinkhüttenstraße, vier neue Wohnungen am Wiescher Weg und 27 neue Wohnungen an der Heinrich-Lemberg-Straße im Bauprogramm der Genossenschaft. Im September 1994 stellten die MWB-Vorstände Jürgen Willmann und Bodo Scheibel ein Investitionsprogramm von insgesamt 105 Millionen D-Mark vor. Damit sollten in den kommenden Jahren 239 neue Wohnungen gebaut und 104 Wohnungen umgebaut und modernisiert werden. Allein in die Modernisierungsmaßnahmen flossen 30 Millionen D-Mark. Und 24 Millionen D-Mark nahm die Genossenschaft in die Hand, um die teuren und unter Asbest-Verdacht stehenden Nachtspeicheröfen durch moderne Gas- und Fernwärmeheizungen zu ersetzen. Davon betroffen waren mehr als 2.000 ihrer Wohnungen.

105
Millionen

*D-Mark umfasste das
1994 vorgestellte
Investitionsprogramm.*

Besondere Aufmerksamkeit zog die Errichtung des neuen Wohnparks an der Nordstraße/Ecke Heelweg auf sich. Am 7. Juli 1993 schrieb die Neue Ruhr Zeitung über die entsprechenden Projektplanungen:

Die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft steht vor der Lösung eines alten Problems. Auf dem MWB-Gelände an der Nordstraße und am Heelweg zwischen Knappen- und Aktienstraße sollen Wohnungen modernsten Zuschnitts entstehen. Dafür werden die unansehnlichen Häuser an der Nordstraße, die noch aus der Vorkriegszeit stammen und dem MWB-Vorstand wegen ihres Zustandes schon lange ein Dorn im Auge sind, nach und nach abgerissen, die am Heelweg umgebaut.



Wohnhäuser an der Nordstraße

Bei der Vorstellung des Projektes Wohnpark Nordstraße machte MWB-Vorstand Willmann mit Blick auf die dort existierenden Altbauwohnungen deutlich: „Die Wohnungen sind langfristig nicht mehr vermietbar. Wenn ich die Chance sehe, den Wohnraum zu verdreifachen und es nicht täte, wäre ich ein schlechter Geschäftsführer.“

Auf kritische Stimmen aus der betroffenen Mieterschaft, die vor allem um ihr Gartenland hinter den alten MWB-Häusern fürchtete, ging Willmann ein, indem er feststellte, dass nichts mit Gewalt durchgeführt werde und die Mieter*innen informiert würden, sobald konkrete Baupläne vorlägen. Der MWB-Chef erinnerte in diesem Zusammenhang daran, dass die Genossenschaft bei ihren Renovierungen immer so lange gewartet habe, bis ältere Mieter*innen eine entsprechende Wohnung erhalten hätten.

EINE ZUKUNFTS- INVESTITION

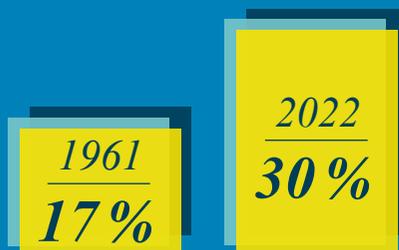
Ab 1995 schritt die Genossenschaft dann zur Tat. 67 marode Altbauwohnungen wurden abgerissen und durch 107 Neubauwohnungen ersetzt. Damit konnte man die Wohnfläche im dortigen Quartier von 1.960 auf 6.175 Quadratmeter erhöhen. Zum neuen Wohnkomplex, der mit einem Investitionsvolumen von 23 Millionen D-Mark und einer öffentlichen Bauförderung in Höhe von 8,8 Millionen D-Mark realisiert wurde, gehörten auch zwei Tiefgaragen. In Anbetracht des damals schon erkennbaren demografischen Wandel kündigte MWB-Vorstand Willmann mit Blick auf den künftigen Wohnpark an der Nordstraße die Einrichtung von 40 Seniorenwohnungen an. In diesen Wohnungen sollten Senior*innen auf die Alltagsassistenz eines Hauswarts und eines Wohlfahrtsverbandes zurückgreifen können, um so lange wie möglich selbstständig in den eigenen vier Wänden leben zu können. Schon damals war dem MWB-Vorstand klar, dass es sich bei der Einrichtung von Altenwohnungen um eine Zukunftsinvestition handelte. Jürgen Willmann erklärte damals:

„Im Jahr 2030 wird auf eine erwerbstätige Person ein Rentner kommen. Da steht es einer Genossenschaft wie der unseren gut an, sich um das Thema zu kümmern. Denn der demografische Wandel wird dafür sorgen, dass schon im Jahr 2000 jeder dritte Mülheimer über 60 ist und dann vor allem Zwei- und Zweieinhalb-Raum-Wohnungen gesucht sein werden.“

Angesichts des demografischen Wandels richtete die Genossenschaft bereits 1991 an der Bruchstraße erste rollstuhlgerechte Wohnungen mit Eingangsrampe und befahrbarem Badezimmer ein, als andernorts von barrierefreiem Bauen und Wohnen noch keine Rede war.

Demografischer Wandel:

*Die Tatsache, dass der Anteil der über 60-jährigen Mülheimer*innen seit 1961 von 17 auf heute 30 Prozent angewachsen war, sprach für die Investition in Seniorenwohnungen.*



KASERNE WIRD ZUM ÄRGERNIS

Obwohl sich die Genossenschaft 1995 mit einer Bilanzsumme jenseits der 180 Millionen D-Mark und einem Jahresgewinn von mehr als zwei Millionen D-Mark über eine positive Geschäftsentwicklung freuen konnte, gab es auch Problemzonen wie die Wohnungsbebauung auf dem ehemaligen Kasernengelände zwischen Zeppelinstraße und Steinknappen, die zum Wohnpark Witthausbusch umgebaut werden sollte. So kann man zum Beispiel in der Neuen Ruhr Zeitung vom 28. Juni 1995 nachlesen:

Wrexham Barracks

Sichtlich verärgert zeigt sich der Chef der zweitgrößten Wohnungsbaugesellschaft Mühlheims allerdings über die Entscheidung der Politik, den MWB bei der ersten Runde der großen Kasernen-Baumaßnahme nicht zu berücksichtigen. Man sei für die Stadt immer wieder eingesprungen, wenn Not am Mann gewesen sei. Ob sich der MWB bei einer weiteren Kasernen-Ausschreibung beteilige, hänge auch davon ab, wie Willmann sagt, 'ob wir von den politischen Verantwortlichen ein Signal erhalten, dass wir mitmachen sollen.'



Wohnpark Witthausbusch



Auch wenn die Genossenschaft im September 1996 eine Randfläche im Norden des ehemaligen Kasernengeländes und im November 2004 eine Randfläche im östlichen Bereich auf dem ehemaligen Exerziergelände am Steinknappen erwerben konnte, um dort ihren Wohnungsbestand an der Zeppelinstraße zu ergänzen und Reihenhäuser zu errichten, blieb das Kapitel Wohnpark Witthausbusch für die MWB eine Niederlage. Denn als Teil eines Mülheimer Konsortiums hatte die Genossenschaft 1995 und dann noch einmal 2005, als es um die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Exerzierplatz der Wrexham Barracks ging, im Wettbewerb mit auswärtigen Investoren das Nachsehen. Damit hatte sie ihr ursprüngliches Ziel verfehlt, das 16 Hektar große Kasernengelände, auf dem insgesamt 500 Wohneinheiten für rund 1.200 Familien errichtet werden sollten, zu kaufen und mit ihren Mülheimer Partnern gemeinsam zu überplanen und zu bebauen.



20 Millionen D-Mark

In der Neuen Ruhr Zeitung vom 28. Juni 1995 hatte MWB-Vorstand Willmann einen Kaufpreis in Höhe von 20 Millionen D-Mark genannt und betont: „Wir hätten sofort gekauft und auch sofort gezahlt. Doch wir haben keine Chance bekommen, das genau zu erörtern.“ Damit lag die Kaufofferte der Mülheimer Investorengemeinschaft immerhin deutlich über den 15 Millionen D-Mark, für die das ehemalige britische Kasernengelände 1994 in den Besitz der Stadt übergegangen war.

An der Niederlage der Mülheimer Lokalmatadore änderte auch die Tatsache nichts, dass der damalige Mülheimer Wirtschaftsförderungsdezernent Henning Gehl 1995 in derselben Lokalausgabe versicherte:

„Dass der MWB raus ist, ist eine politische Wertung. Ich könnte mir aber durchaus vorstellen, dass alle Firmen zum Zuge kommen können, wenn sie marktgerecht bieten. Persönlich finde ich es gut, wenn dann eine Wohnungsbaugenossenschaft dabei wäre.“

Am Ende blieb dem MWB-Vorstand zunächst nichts anderes übrig, als der Stadt und der als Projektentwicklerin in ihrem Auftrag arbeitenden Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) deutlich zu machen, „dass wir uns nicht in einen Schmolzwinkel zurückziehen, auch wenn das eine Chance war, die nie wieder kommt, und wir jetzt auf ein politisches Signal warten.“

bot die MWB gemeinsam mit der Mülheimer Investorengemeinschaft für das ehemalige Kasernengelände – immerhin 5 Millionen mehr, als es die Stadt gekostet hatte. Über die Kaufzusage konnten sich letztlich auswärtige Investoren freuen: eine große Enttäuschung für die MWB.

WOHNUNGS- TAUSCH – EIN SCHÖNES PROJEKT



Wenn man sich mit dem 2020 verstorbenen ehemaligen Vorstand Hans-Jürgen Willmann über seine zwei Jahrzehnte an der MWB-Spitze unterhielt, erinnerte er sich besonders gern an ein Projekt, das er 1991 zusammen mit dem damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Gerd Müller anstieß und das nicht nur in den Medien, sondern auch bei Mieterschützern, Sozialforschungsinstituten, Bauministerien und in anderen Städten eine sehr positive Resonanz und Nachahmer fand. Es ging dabei um einen Wohnungstausch zwischen jungen Familien, die mit ihren Kindern eine größere Wohnung suchten und alten Menschen, denen ihre Wohnung zu groß geworden war. Die MWB stellte mit der Soziologin Hiltrud Siepmann zum 1. Juli 1991 eine Projektmitarbeiterin ein, die vor Ort Alt und Jung zusammenbrachte und dabei die individuelle Bedarfslage klärte.

Angesprochen und überzeugt wurden vor allem Mieter*innen jenseits der 60, die allein oder mit Ehepartner*in in einer Wohnung mit 70 und mehr Quadratmetern lebten. Damals waren rund 1.800 von 4.000 MWB-Mieter*innen über 60 und insgesamt 2.100 MWB-Wohnungen hatten mehr als drei Räume. Siepman erklärte zum Beginn ihrer Projektarbeit:



Eine Bereitschaft zum Umzug gibt es bei älteren Menschen nur dann, wenn sie Vertrauen in die Sicherheit der angebotenen Alternativen haben. Wenn ausschließlich Tauschbörsen organisiert werden oder die Anreize zum Umzug nur durch Prämien geschaffen werden, geht man an der Lebenssituation älterer Menschen vorbei.

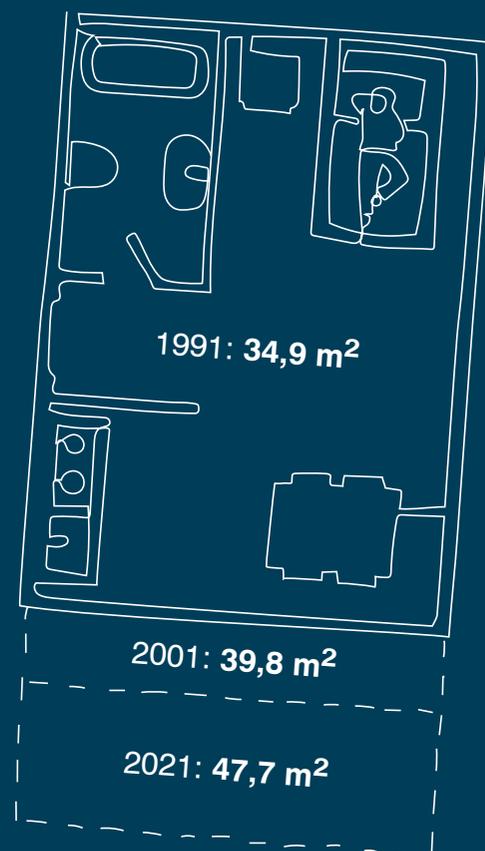


Bis zum Frühjahr 1992 hatte Siepman bereits elf Umzüge eingefädelt und 33 weitere Interessent*innen auf ihrer Liste. Und im Sommer 1993 konnte die Genossenschaft darauf hinweisen, dass mit einer Investition von rund 45.000 D-Mark insgesamt 27 Umzüge hatten realisiert werden können.

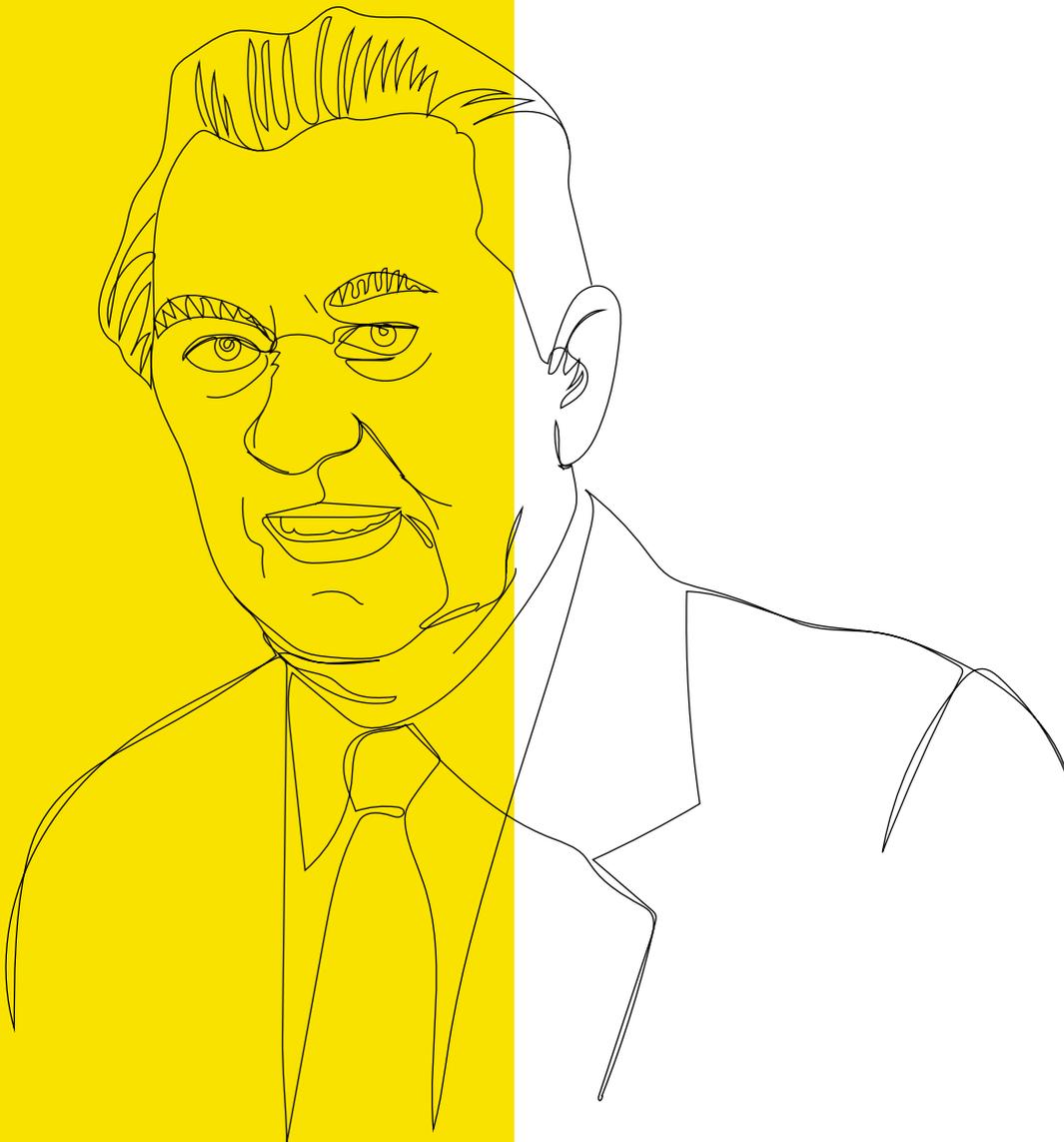
Der damals 64-jährige Witwer Willi Bulwahn war der erste MWB-Altmieter, der seine 78 Quadratmeter große Wohnung in Heißen mit der im selben Stadtteil gelegenen 49 Quadratmeter großen Wohnung von Thomas und Manuela Wessels tauschte. Das Ehepaar Wessels war damals Mitte 20 und erwartete Zwillinge.

Wohnraum pro Kopf

*Familien brauchen mehr Wohnraum als Senior*innen, weshalb das Projekt "Wohnungstausch" für viele eine gute Lösung darstellte, den Wohnansprüchen gerecht zu werden. Aber auch das persönliche Bedürfnis nach mehr Wohnfläche hat sich im Laufe der Zeit verändert, wie diese Grafik zeigt.*



MWB-Chef **Jürgen Willmann** rechnete damals vor, dass der Neubau einer 75 Quadratmeter großen Dreiraumwohnung im Schnitt 212.000 D-Mark kostete und man durch den Wohnungstausch bis zu 238 Millionen D-Mark für den Neubau von rund 79.000 Quadratmetern Wohnfläche habe sparen können.



„Sie hat mich nicht überredet. Jedes meiner Argumente wog sie ab, wog nur das Für und Wider ab. Das ist die richtige Frau für diesen Job. Sie kann Vertrauen schaffen. Wäre sie nicht gewesen, hätte es bestimmt noch Jahre gedauert, bis ich diesen Schritt gemacht hätte“, lobte Bullwahn Siepmanns Arbeit. Und der werdende Vater Thomas Wessels meinte angesichts der neuen größeren Wohnung: „Ich dachte, es sei ein Märchen, als ich die Wohnung sah, deren Balkon unmittelbar über einem Spielplatz lag. Außerdem hat sie für unsere Verhältnisse ein Riesenwohnzimmer.“

200.000 Mark nahm man bei der MWB in die Hand, um die Projektstelle Siepmanns und die aus dem Wohnungstausch resultierenden Umzüge zu organisieren und zu finanzieren. Bei der Durchführung der Umzüge wurde die MWB auch von tatkräftigen Helfern der Arbeiterwohlfahrt unterstützt. Nach dem Ende der zweijährigen Projektphase kam der MWB-Vorstand zu dem Ergebnis, dass durch die bis dahin 151 realisierten Wohnungstauschaktionen insgesamt 521 Quadratmeter Wohnraum umverteilt worden sei. So habe man Neubaukosten von 1,5 Millionen D-Mark sparen können. Wohnungen, die vor der Tauschaktion nur 39 Mieter*innen ein angemessenes Zuhause geboten hatten, erfüllten diesen Zweck jetzt für insgesamt 103 Mieter*innen.

Bereits zu Beginn der 1990er-Jahre hatte MWB-Chef **Jürgen Willmann** mit Blick auf den sich abzeichnenden Fortgang des demografischen Wandels prognostiziert:



Jetzt werden überall Dreiraumwohnungen gebaut. Doch wenn man weiß, dass im Jahr 2010 die Familien, laut Prognosen, kleiner werden, muss man abwägen, ob das Sinn macht.



Obwohl die Genossenschaft ab 1994 keine Umzugskosten mehr übernahm, konnten bis 1998 weitere 84 Umzüge innerhalb des MWB-Wohnungsbestandes realisiert werden. Alle Umzüge gingen auf der Basis der Freiwilligkeit vonstatten und gereichten allen Beteiligten zum Vorteil. Während Senior*innen, die im Laufe der Projektphase zunehmend die Initiative zum Wohnungstausch ergriffen, eine kleinere und damit überschaubare und altersgerechte Wohnung fanden und damit auch ihre Monatsmieten um bis zu 300 D-Mark reduzieren konnten, bekamen junge Familien mit Kindern nach einer zum Teil jahrelangen Wartezeit die Chance auf eine größere, aber für sie auch bezahlbare Wohnung.

Auch die 1927 geborene und in den 1990er-Jahren verwitwete MWB-Genossin Brunhilde Scharfenberger hat ihren damaligen Umzug in eine kleinere und damit für sie adäquatere Genossenschaftswohnung am Wiescher Weg nicht bereut. Bei einem Jubilar-Treffen, zu dem die Genossenschaft im März 2018 einlud, sagte Scharfenberger: „Ich bin der glücklichste Mensch, dass ich bei der Genossenschaft wohne. Wenn ich was habe, dauert es höchstens einen halben Tag, bis es wieder gemacht wird. Der Service ist toll und die Miete ist fair. Die Genossenschaft ist für mich einmalig.“



NEUER BETREUUNGSSERVICE



Aus den Erfahrungen, die man beim generationsübergreifenden Wohnungstausch sammeln konnte, resultierte auch ein 1994 eingerichteter Betreuungsservice. Die erste Leiterin der neuen Servicestelle, **Renate aus der Beek**, kam zu den ratsuchenden Mieter*innen ins Haus, um ihren individuellen Hilfebedarf zu ermitteln. Auf Basis ihrer Beratungsgespräche besorgte der Betreuungsservice vor allem älteren Mieter*innen zum Beispiel Haushalts- und Renovierungshilfen oder eine Begleitung für Behördengänge und Friedhofsbesuche. *„Wir wollen unsere Mieter davor bewahren, gerade im Feld der neuen Pflegeversicherung irgendwelchen Geschäftemachern in die Hände zu fallen. Wir vermitteln in einer Art von betreutem Wohnen Hilfen, die in Mülheim angeboten werden. Ich wünsche mir, dass die Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben können. Denn es gibt immer mehr alte Menschen, die nicht alle in Heimen leben können. Deshalb versuchen wir ihnen ein selbstständiges Leben zu ermöglichen“*, erklärte MWB-Vorstand Jürgen Willmann die Zielsetzung des neuen Serviceangebotes.

Aber auch jüngere Mieter*innen profitierten vom kostenlosen Betreuungsservice, wenn es zum Beispiel um Rat und Hilfe bei Mietrückständen ging. *„Manche Mieter, denen wir wegen Mietschulden Abmahnungen schicken, öffnen aus Angst die Briefe nicht. Kurz vor der Räumung stehen sie dann auf der Matte und wollen ihre Wohnung behalten“*, machte Willmann die Problemstellung deutlich, die Renate aus der Beek mit ihren vorbeugenden Beratungsgesprächen rechtzeitig entschärfen sollte.

SOZIALE PROJEKTE



Oberstadtdirektor Ernst Gerlach (r.) 1992, zusammen mit seinen Amtsvorgängern Heinz Heiderhoff (l.) und Heinz Hager

Viel beachtet wurde in Mülheim auch ein Wohnungsbauprojekt, das die Mülheimer Wohnungsbau-genossenschaft mit der Berufsbildungswerkstatt und dem Arbeitsamt zwischen 1995 und 1997 realisierte. An der Ecke Paul-Kosmalla-Straße/Rudolf-Harbig-Straße in Heißen wurden damals zwei Häuser mit insgesamt zwölf Eigentumswohnungen errichtet. Bei diesem vom Land Nordrhein-Westfalen geförderten und in einem Bautagebuch dokumentierten Neubauprojekt wurden 16 arbeitslose Jugendliche in Theorie und Praxis für Bauberufe qualifiziert. Der Neubau, in dem unter anderem auch vier Altenwohnungen entstanden, kostete insgesamt 2,2 Millionen D-Mark, von denen 1,3 Millionen D-Mark als Fördermittel aus der Landeskasse kamen. Mit einem Seitenhieb auf die damalige von Bundeskanzler Helmut Kohl geführte Bundesregierung stellte der damalige Oberstadtdirektor Ernst Gerlach beim ersten Spatenstich für das Wohnungsbau- und Ausbildungsprojekt fest:

„Auf Bonner Ebene gibt es keine Initiative gegen die Arbeitslosigkeit. Mit diesem Projekt sieht man, was man vor Ort umsetzen kann. Den Langzeitarbeitslosen soll das Selbstvertrauen zurückgegeben werden. Und das geht nur direkt über ein Projekt.“

Soziales Engagement zeigte die Genossenschaft auch im Jahr 1994, als sie dem neugegründeten Verein „Hilfe für Frauen“ ein Gebäude zur Verfügung stellte, in dem ein **Frauenhaus** entstehen konnte. Wohlwollend aufgenommen wurde im gleichen Jahr, dass die Genossenschaft im Falle von Mietrückständen und drohenden Räumungsklagen verstärkt und kontinuierlich die Zusammenarbeit mit dem Sozialamt suchte, um Obdachlosigkeit vorzubeugen.

Hilfe für Frauen e.V.

Das **Frauenhaus** bietet bis heute Frauen und Kindern Zuflucht, die von häuslicher Gewalt bedroht sind.

1998

100 JAHRE MWB

Als die MWB 1998 unter anderem mit 14 Mieterfesten und einer Ausstellung in der Sparkasse am Berliner Platz ihren 100. Geburtstag feiern konnten, was den Mülheimer Grafiker Klaus D. Schiemann zu einem seiner Mülheimer Pop-Art-Poster inspirierte, wohnten rund 10.000 Mülheimer in ihren damals 4.379 Wohnungen.



Die MWB feierte ihren
100. Geburtstag in der Stadthalle.



CHARAKTERSTARK

Beim zentralen Festakt stellte der damalige Oberbürgermeister Hans-Georg Specht fest: „Die MWB hat nach dem Kriege wesentlich mit dazu beigetragen, dass die Stadt wieder bewohnbar wurde. Sie ist ein kompetenter Partner, der die Stadt und das Bild Mülheims mit seiner Bautätigkeit und seinen über 4.000 Wohnungen mitgeprägt hat. Und sie ist damit auch ein beispielhafter Dienstleister für den Wohnungsbau.“ Bei der gleichen Veranstaltung machte der damalige MWB-Chef Jürgen Willmann deutlich, dass es auch dem Unternehmen MWB als Genossenschaft mit knapp 4.500 Wohnungen, fast 8.600 Mitgliedern und rund 10.000 Mieter*innen zwar um wirtschaftlichen Erfolg, aber nicht um Gewinnmaximierung gehe.

„Wir wollen, dass unsere Häuser in einem guten Zustand sind und unsere Mieter sich mit ihrem Wohnraum identifizieren können“, beschrieb Willmann damals den Kern der bis heute gültigen MWB-Philosophie. Dass die MWB sich mit der Stadt Mülheim identifizierte, machte sie damit deutlich, dass sie zu ihrem 100. Geburtstag 100.000 D-Mark in 100 neue Theatersessel für den Theatersaal der Stadthalle investierte und sich damit dafür bedankte, dass ihre Arbeit seit 1899 auch finanziell – etwa in Form von Anteilen und Darlehen – von der Stadt Mülheim unterstützt worden war.

Die zum 100. Geburtstag herausgegebene Festschrift der Mülheimer Wohnungsgenossenschaft verbindet Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft ihrer Identität, wenn sie feststellt:



Nach einem Jahrhundert hat die Genossenschaft ganz im Sinne ihrer Gründungsmitglieder Generationen ein Zuhause geboten. Trotz ihrer Größe ist die Atmosphäre innerhalb der Genossenschaft beinahe familiär geblieben, der Umgang zwischen Mitarbeitern und Mitgliedern gleichermaßen persönlich. Der Gedanke der Solidargemeinschaft ist auch nach 100 Jahren noch längst nicht veraltet.



2000

STAB- WECHSEL AN DER SPITZE



Jürgen Willmann

Nach 20 Jahren an der Spitze der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft gab **Jürgen Willmann** sein Vorstandsamt im Februar 2001 an den heutigen Vorstandsvorsitzenden Frank Esser ab, den er 1982 als Auszubildenden eingestellt hatte. Beim Abschiedsempfang in der Sparkasse nannte der damalige Aufsichtsratsvorsitzende der MWB, Gerd Müller, Willmann „einen Glücksfall für die Genossenschaft, für die Sicherung des Wohlbefindens in unserer Stadt und für ein beispielgebendes bürgerschaftliches Engagement, das zum Gemeinwohl beiträgt und von dem unsere Stadt lebt.“ Müller charakterisierte den scheidenden MWB-Vorstand als einen Mann „mit sicherem Gespür für das Soziale und für das Neue.“

In seinem Rückblick auf die Ära Willmann schrieb der langjährige Stadtsprecher Karl-Wilhelm Tempelhoff im Mülheimer Jahrbuch 2002:



19 Jahre hatte Hans-Jürgen Willmann als hauptamtlicher Vorstand die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft geleitet, als er mit dem 65. Geburtstag am 7. Februar 2001 aus dem Berufsleben ausschied. Einen Job, den er sehr erfolgreich ausgefüllt hat, auf die anspruchsvolle Aufgabe konzentriert und getreu seinem Lebensmotto: 'Alles ohne Besessenheit und jeweils zu seiner Zeit.' Dem MWB ist das gut bekommen. Das Unternehmen steht gesund da. Erfolg ohne Ärger gibt es nicht. Aber der Ärger im Beruf hielt sich für Willmann in erträglichen Grenzen. Viel dazu beigetragen hat sicher seine besonnene Art, an Probleme heranzugehen, seine gute Kenntnis des Wohnungsbestandes und der Mieter sowie seine Fähigkeit, bei Streit zu schlichten.



Unter Willmanns Führung war die Zahl der MWB-Wohnungen von 3.837 auf 4.451 und die Zahl der MWB-Mitglieder von 6.951 auf 8.511 gestiegen. Zum Vergleich: 2014 sollte die Genossenschaft 8.268 Mitglieder und mehr als 4.700 Wohnungen haben.

Die Tatsache, dass der Rat der Stadt **Hans-Jürgen Willmann** 2001 für sein berufliches, politisches und ehrenamtliches Engagement mit dem Ehrenring der Stadt auszeichnete, zeigt, dass Gerd Müller und Karl-Wilhelm Tempelhoff mit ihrer Würdigung nicht alleinstanden.



Willmann betonte beim Stabwechsel an der Spitze der Genossenschaft noch einmal:



Wir trauern ...

um Jürgen Willmann

Ohne ihn wäre unsere Wohnungsbaugenossenschaft nicht das, was sie heute ist. Jürgen Willmann hat die MWB fast 20 Jahre lang als hauptamtlicher Vorstand geleitet, ehe er am 28. Februar 2001 in den Ruhestand eintrat. Am 11. Februar 2020 ist er im Alter von 84 Jahren verstorben.

Nach einer Lehre als Maschinenschlosser absolvierte der 1936 geborene Mülheimer Jürgen Willmann in den 60er Jahren ein Studium an der Akademie für Wirtschaft und Politik in Hamburg. Als diplomierter Sozialwirt sammelte er viel Lebens- und Berufserfahrung in verschiedenen Unternehmen, ehe ihn sein Weg über eine Tätigkeit beim kommunalen Wohnungsunternehmen SWB schließlich in unsere Genossenschaft führte.

In seiner Zeit als hauptamtlicher Vorstand hat Jürgen Willmann unsere Genossenschaft nachhaltig geprägt. Einerseits durch geschäftliche und unternehmerische Weichenstellungen, andererseits aber auch in menschlicher Hinsicht. Denn mehrere unserer heutigen Führungskräfte sind unter Jürgen Willmann ins Berufsleben gestartet und von ihm gefördert worden. Das gilt insbesondere auch für unseren heutigen Vorstandsvorsitzenden Frank Esser. Er hatte im Jahr 1982, kurz nach Jürgen Willmanns Amtsantritt, seine Ausbildung bei der MWB begonnen.



Unter Jürgen Willmann übernahmen wir die Saliersiedlung in Broich, deren Erhalt damit gesichert wurde. Mit seinem Konzept des Wohnungstausches unter Genossenschaftsmitgliedern gewann er über die Landesgrenzen hinweg Aufmerksamkeit und viele Nachahmer. Für das Wohl unserer Mitglieder hat sich Jürgen Willmann stets mit aller Kraft eingesetzt. Der soziale Hintergrund des genossenschaftlichen Wohnungsbaus hatte für ihn eine große Bedeutung. Er war ein leidenschaftlicher und authentischer Mensch, der mit seiner Meinung nicht hinter dem Berg hielt.

Wir sprechen Jürgen Willmanns Hinterbliebenen unser aufrichtiges Beileid aus. Wir werden sein Andenken in Ehren halten.

„Wir müssen wirtschaftlich arbeiten. Unser Ziel ist aber nicht Gewinnmaximierung, sondern die Schaffung und der Erhalt von menschenwürdigem und bezahlbarem Wohnraum.“

Nach seinem Tod am 11. Februar 2020 würdigte die Genossenschaft ihren langjährigen und prägenden Vorstand Jürgen Willmann in einem Nachruf für ihr Journal und ihren Geschäftsbericht unter anderem mit den Worten: „Für das Wohl der Mitglieder hat sich Jürgen Willmann stets mit aller Kraft eingesetzt. Der soziale Hintergrund des genossenschaftlichen Wohnungsbaus hatte für ihn eine große Bedeutung: Er war ein leidenschaftlicher und authentischer Mensch, der mit seiner Meinung nicht hinter dem Berg hielt.“



Impressum:

Herausgeber:

Mülheimer Wohnungsbau eG
Friedrich-Ebert-Straße 39
45468 Mülheim an der Ruhr



(0208) 696 12 - 0



(0208) 696 12 - 345



kontakt@mwb.info



www.mwb.info



www.makler-mwb.de



MuelheimerWohnungsbau



muelheimer_wohnungsbau

Verantwortlich für den Inhalt (ViSdP):

Frank Esser, Andreas Winkler

Textredaktion: Dr. Thomas Emons

Gestaltung und Lektorat:

Q:marketing Aktiengesellschaft
Mülheim an der Ruhr

Liebe Leser*innen,



hier – zum Jahr 2002 – endet die ausführliche Darstellung der Geschichte der Mülheimer Wohnungsbau eG. Dies geschieht auf Wunsch des heute, im Jahr des 125-jährigen Jubiläums, aktiven Vorstandsteams. Frank Esser, Jürgen Steinmetz und Dominik Steffan haben die Geschäftstätigkeit der vergangenen zwei Jahrzehnte geprägt und wollen darüber keine Bewertung vornehmen. Sie wünschen sich, dass dies nachfolgende Generationen tun. Wir als Aufsichtsrat der Genossenschaft respektieren diesen Wunsch natürlich.

Gesagt werden soll aber dennoch, dass auch seit 2002 viel geschehen ist und dass die MWB eine kontinuierliche, stringente Wandlung hin zum modernen Immobiliendienstleister vollzogen hat. Ihre Kerntätigkeit als Wohnungsbaugenossenschaft und Vermieterin führt sie vollumfänglich fort und hat doch zugleich neue Geschäftsfelder erschlossen. Sie ist jetzt Immobilienverwaltung und Bauträger, beschäftigt ein Team von Immobilienmakler*innen und errichtet Spezialimmobilien für institutionelle Partner. Das nützt den Mitgliedern mit ihren vielfältigen Wohn- und Lebenswünschen, es sichert gegen Krisen ab und erweitert den Spielraum.

Wie wichtig all das ist, haben uns die vergangenen Monate gezeigt. Wenn diese Chronik erscheint, ist die Corona-Pandemie noch nicht vergessen, und der Angriff Russlands auf die Ukraine hat sicher Gegläubtes in Frage gestellt. Viele Menschen sind auf der Flucht, der Klimawandel verschärft sich und die Weltwirtschaft ist neuen Belastungen ausgesetzt. Sicherer, bezahlbares und gesundes Wohnen ist für viele Menschen wieder in den Vordergrund gerückt und die Aufgabe der Genossenschaft ist erneut hochaktuell.

Auch daran soll die vorliegende Chronik eine Erinnerung sein: Geschichte ist eine stets fortlaufende Folge von Ursachen und Wirkungen, und sie ist niemals wirklich abgeschlossen. Uns bleibt, aus dem Geschehenen zu lernen, Zusammenhänge zu erfassen und die richtigen Lehren zu ziehen.

Im vorliegenden Buch werden, wie im Vorwort bereits gesagt wurde, sowohl Licht als auch Schatten behandelt. Wir meinen, dass die Genossenschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten das Leben vieler Menschen verbessert hat und sind froh, in dieser Tradition zu stehen.

Allen Mitgliedern, Partner*innen, Freund*innen und Unterstützer*innen der Mülheimer Wohnungsbau eG danken wir für ihre Verbundenheit!

Wir hoffen, dass Ihnen die Lektüre dieses Buchs Freude bereitet hat.

Ihre

Handwritten signature of Theodor Damann in black ink.

Theodor Damann

Handwritten signature of Wilfried Clevn in black ink.

Wilfried Clevn

MEILENSTEINE WEIGENSLEINE

2000
=
2020



Frank Esser tritt die Nachfolge von Hans-Jürgen Willmann als Vorstand und Geschäftsführer der Genossenschaft an.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft liegt bei 119,4 Millionen Euro.

2001

2000

Die Genossenschaft errichtet als Bauträgerin 24 Eigenheime in Styrum.



Die MWB erwirbt die ehemalige Hauptverwaltung von August und Joseph Thyssen an der Wiesenstraße 35. In Styrum errichtet die MWB 24 weitere Reiheneinfamilienhäuser.

2003

2002

Die Genossenschaft bezieht ihr neues Verwaltungsgebäude an der Friedrich-Ebert-Straße. Hier kümmern sich 30 Mitarbeiter um 4500 Wohnungen und 8500 Mitglieder.



Die MWB managt den Umbau der ehemaligen Thyssen-Hauptverwaltung an der Wiesenstraße zum Haus der Mülheimer Wirtschaft und übernimmt anschließend zusammen mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Mülheim & Business die Vermarktung des Hauses.

2005

2004

Die Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik zeichnet die MWB für ihren Umgang mit älteren Mietern mit ihrem Gütesiegel Wohnungswirtschaft aus, weil die Genossenschaft ihre Wohnungen schrittweise barrierearm umbaut und so alten Menschen ermöglicht, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung zu leben. Zu diesem Zeitpunkt sind 700 der damals 4700 Genossenschaftswohnungen barrierearm. Die Genossenschaft erwirbt 47 RWW- und Viterra-Wohnungen in Stadtmitte, Broich und Heißen.



Im November eröffnen Caritas und MWB das gemeinsam realisierte Wohnheim Josefshaus an der Gracht, in dem 24 psychisch erkrankte Menschen ein betreutes Zuhause finden.

Sparkassen-Vorstand Bodo Scheibel scheidet nach 25 Jahren als nebenamtlicher Vorstand aus der Geschäftsführung der Genossenschaft aus. Sein hauptamtlicher Nachfolger wird Jürgen Steinmetz, dem mit Oliver Willems ein nebenamtlicher Vorstand zur Seite steht.

2007

2006

Sparkasse und MWB gründen die Projektentwicklungsgesellschaft SMW, um das ehemalige Bundesbahngelände an der Duisburger Straße zu vermarkten.



Die Genossenschaft und das Evangelische Krankenhaus realisieren an der Scheffelstraße den Bau des Wohnstiftes Dichterviertel.

Mit einem Sommerfest auf dem Parkplatz an der Hundsbuschstraße feiert die Genossenschaft ihr 111-jähriges Bestehen.

2009

2008

Die MWB übernimmt die Speldorfer Häuser am Haydnweg 1 – 13, an der Karlsruher Straße 18 – 26, an der Hundsbuschstraße 72 – 82 und an der Beethovenstraße 3, 5 und 5a.

Nach einer entsprechenden Satzungsänderung firmiert die MWB jetzt unter dem Namen Mülheimer Wohnungsbau e.G.

Die Genossenschaft gründet den Verein Mülheimer Nachbarschaft. Er hat das Ziel, die sozialen Kontakte unter den Mitarbeiter*innen und Mieter*innenn zu fördern. Der Verein bezieht Räume an der Friedrich-Ebert-Straße 6.



Im Rahmen der SMW ist die MWB an der Fertigstellung der neuen Feuerwache an der Duisburger Straße beteiligt. Das angrenzende Grundstück wird von der SWH GmbH an das Land Nordrhein-Westfalen verkauft, das dort den 2016 eröffneten Campus der Hochschule Ruhr West errichtet.

Im Rahmen der SWH GmbH ist die MWB am 4200 Quadratmeter großen Lindgens-Firmengelände am Kassenberg beteiligt. Auf den MWB-Häusern an der Buggenbeck werden sieben weitere Photovoltaikanlagen installiert. Die MWB beginnt ihre Planungen für das Gemeinschaftswohnprojekt Saarner Gartenhöfe an der Brüssler Allee. Die Genossenschaft erwirbt das Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße 4, in dem sie seit 2002 mit ihrer Hauptverwaltung ansässig ist. Die Genossenschaft beteiligt sich mit 45,5 % an der 12.0 Projektgesellschaft, die eine Wohn- und Gewerbeimmobilie errichten will.

2011

2010

Die Genossenschaft erwirbt das Pflegeheim am Kuhlendahl von der Mülheimer Sozialholding. Die Genossenschaft wird mit den Qualitätssiegeln „Ökoprofit“ und TOTAL E-QUALITY sowie mit dem Zertifikat „Audit Beruf und Familie“ ausgezeichnet.

Auf den MWB-Häusern An der Wegscheid 6 – 26 werden fünf Photovoltaikanlagen installiert. Auszubildende der Genossenschaft bauen eine Wohnung aus dem MWB-Bestand zu einer Muster- und Gästewohnung um.



Die Genossenschaft wird von 8262 Mitgliedern getragen und hat einen Bestand von 4737 Wohnungen, die sich auf 837 Häuser verteilen und zu 98 Prozent vermietet sind. Auf dem ehemaligen Grundschulgelände am Fünter Weg beginnt die Genossenschaft ihr zunächst auf neun Doppelhaushälften angelegtes Familien- und Gemeinschaftsprojekt Fünter Hof.

2013



Die Genossenschaft übernimmt 151 Speldorfer Wohnungen der Oberhausener Ge-Wo-Genossenschaft

Die Bauarbeiten für das neue Stadtquartier Schloßstraße können beginnen, nach dem der dort 1953 eröffnete Kaufhof-Komplex abgerissen worden ist.

2015

2017

2012

Als Generalplaner realisiert die Genossenschaft den Bau des stationären Hospizes an der Friedrichstraße 40. Die Genossenschaft erwirbt die Geschäftshäuser an der Friedrichstraße 1–17 und am Berliner Platz 6–8.

Die Genossenschaft beginnt mit der Modernisierung ihrer aus 223 Wohnungen bestehenden und denkmalgeschützten Wohnsiedlung an der Salierstraße in Broich.

Die Genossenschaft erwirbt das Haus Senfkorn, das bisher der Pfarrgemeinde St. Mariä Himmelfahrt gehört hat, um dort zusammen mit dem Verein Leben in Nachbarschaft Alternativ ein Gemeinschaftswohnprojekt zu realisieren.

2014

Die 70 Mitarbeiter der MWB erwirtschaften eine Bilanzsumme von 186 Millionen, ein Eigenkapital von 51 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss von 1,2 Millionen Euro. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 27,5 Prozent.

2016

MWB-Vorstand Frank Esser und die Architekten Gerd Rainer Scholze und Michael Martin vom Projektentwickler AIP stellen im Mülheimer Rathaus die Pläne für das neue Stadtquartier Schloßstraße vor, das auf dem Gelände des 2010 geschlossenen Kaufhof-Gebäudes errichtet werden soll.



Das neue Stadtquartier Schloßstraße wird fertiggestellt. Im neuen Stadtquartier sind Wohnungen, Geschäfte, Restaurants, Arztpraxen, ein Hotel, ein Pflegeheim und ein Hotel entstanden. Die Genossenschaft verlegt ihre Hauptverwaltung in das neue Stadtquartier (Foto: Emons) und zieht in das Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße 39. Im Rahmen der SMW-Gesellschaft gehen die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft und die Mülheimer Sparkasse mit einem Architektwettbewerb an den Start ihres gemeinsamen Projektes, mit dem sie auf dem 42.000 Quadratmeter großen Areal der ehemaligen Lederfabrik Lingens am Saarer Ruhrufer ein neues Wohnquartier mit Wohnungen, Gewerbe und Gastronomie schaffen wollen. Die Genossenschaft hat im Jahr 2019 9162 Mitglieder und erwirtschaftet einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,027 Millionen Euro.

2019



2018

Die Genossenschaft kann am Fünter Weg für weitere vier Doppelhäuser Richtfest feiern, die im Rahmen des Wohnprojektes Fünter Hof errichtet werden.

Die Genossenschaft bereitet in Zusammenarbeit mit dem Verein Anders Wohnen in Speldorf AWIS den Bau eines Mehrgenerationenhauses vor, das an der Friedhofstraße 46 errichtet werden soll.

Die Genossenschaft beginnt ihre Bauarbeiten für die Errichtung eines vom Oberhausener Kreisverband des Deutschen Roten Kreuzes betriebenen Senioren-Pflegeheims auf dem Gelände der ehemaligen Josefschule an der Wernerstraße in Oberhausen.

Die Genossenschaft beginnt den zweiten Bauabschnitt der Saarer Gartenhöfe an der Brüsseler Allee. Dort sollen bis zur Jahreswende 2019/20 36 Eigenheime errichtet werden.

Neben dem Vorstandsvorsitzenden Frank Esser und dem Vorstandsmitglied Jürgen Steinmetz gehört jetzt auch Dominik Steffan als drittes Mitglied dem Vorstand der Genossenschaft an. Bei der Vorstellung der Bilanz für 2017 nennen die Vorstandsmitglieder folgende Kerndaten für die MWB: 5000 Wohnungen, 9041 Genossen (140 mehr als 2016).

2020

Die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft hat mehr als 5000 Mietwohnungen in ihrem Bestand und schreibt auf ihrer Internetseite www.mwb.info über sich und ihr Selbstverständnis:



Unsere Wohnungsgenossenschaft handelt heute verantwortungsvoll, damit sie auch morgen erfolgreich sein kann. Das heißt: Wir definieren unseren Erfolg nicht einfach über den Gewinn am Jahresende, sondern darüber, ob wir für unsere Mitglieder, unsere Partner und unsere Stadt etwas erreicht haben. Erzielte Erträge werden wieder in den Wohnungsbestand reinvestiert. Bezahlbarer Wohnraum für Normal- und Geringverdiener ist ein wichtiger Teil unseres Angebotes. Wir bringen uns durch Partnerschaften und Sponsoring aktiv in die Stadtgesellschaft ein. Wir möchten Ihnen langfristig ein Zuhause bieten. Stadtentwicklung spielt eine wichtige Rolle im heutigen Selbstverständnis der Genossenschaft: Wo es möglich und sinnvoll ist, da bringt sich MWB aktiv ein. Beispiele dafür sind etwa das 2015 eingeweihte Ruhrquartier und das ebenfalls an der Ruhrpromenade gelegene StadtQuartier Schlossstraße (SQS).

In dem die Genossenschaft, zusammen mit aktiven Bürgern, etwa in Saarn, Heißen und Speldorf, generationsübergreifende und barrierefreie Gemeinschaftswohnprojekte, etwa in der ehemaligen Grundschule am Fünter Weg („Wohnhof Fünfte“), im ehemaligen Haus Senfkorn am Kloster Saarn oder mit Neubauten an der Brüsseler Allee und an der Friedhofstraße realisiert hat und weiterhin realisiert, leistet sie einen entscheidenden Beitrag zu einer Quartiersentwicklung. Diese Quartiersentwicklung ist wiederum eine Voraussetzung für die positive Gestaltung des demografischen Wandels in Mülheim, in dem heute schon jeder dritte Einwohner älter als 60 Jahre ist. Das Ziel der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft heute und in Zukunft: Gute, bezahlbare Wohnangebote für Menschen aller Einkommensklassen zu schaffen und die Genossenschaftsmitglieder ein Leben lang zu unterstützen und zu begleiten.



LITERATUR UND QUELLEN

Adressbuch der Stadt Mülheim an der Ruhr 1900/1904 ff.

Amt für Statistik und Wahlen (Hg.): Mülheim an der Ruhr 1969 bis 1973 – Verwaltungsbericht, Mülheim an der Ruhr 1974.

Dietlind Andersch: Planung und Wirklichkeit im Wohnungsbau in Mülheim an der Ruhr seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges, Mülheim an der Ruhr 1976.

Katja Bauer: MWB baut ein Nachbarschaftszentrum in Heißen, in: NRZ/WAZ vom 12. Juli 2017.

Marvin Brendel: Führerprinzip statt Selbstverantwortung – Die Genossenschaften in der NS-Zeit, *genossenschaftsgeschichte.info*

Klaus Beisiegel: Von den Wrexham Barracks zum Wohnpark Witthausbusch – Konversionsmaßnahme und städtebauliches Entwicklungsprojekt – Bericht des Referates VI Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 31. Januar 2015.

Wolfgang Benz: Die Juden in Deutschland 1933-1945, München 1988.

Barbara Cromme: Entwicklung und Situation der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/2007, Seite 211–221.

Thomas Emons: CG: Für Generationen Lebensraum geschaffen: Die Genossenschaft MWB wird 100 Jahre alt, in: NRZ vom 20. Juni 1998.

Brennstoffzellen erwärmen MWB – Medl und Rhenag testen eine umweltfreundliche Modellanlage, in: NRZ Mülheim vom 10. Januar 2003.

MWB baut das neue Josefshaus – Die Caritas wird einen Mietvertrag unterschreiben, der über 25 Jahre läuft. Der Bauherr investiert rund zwei Millionen Euro, in: NRZ Mülheim vom 2. Dezember 2004.

Haus und Herzen aufgeschlossen – Caritas und MWB feierten an der Gracht Einweihung:

Hier haben psychisch kranke Menschen ein neues Heim gefunden, in: NRZ Mülheim vom 7. November 2007.

Investoren nehmen für das neue Stadtquartier Schloßstraße 68 Millionen Euro in die Hand, Mülheimer Woche vom 20. September 2016.

Die Kümmerin, in: NRZ vom 16. Juli 2017.

Mülheim vor dem Grundgesetz, in: NRZ vom 9. April 2019.

Zeitsprung – Bilder, die Geschichte(n) erzählen, in: NRZ vom 29. April 2019.

Michael und Doris Doetsch/Helmut Herrmann/Vera Herzogenrath/Ralf Kurbach/Karl-Heinz Schröer (Hg.): 1933 bis 1945 – Widerstand und Verfolgung in Mülheim an der Ruhr, Mülheim 1987, Seite 262.

Markus Franz: Extra-Stelle fördert Wohnungstausch – Erfolgreiches ABM-Projekt in Mülheim hilft älteren Bürgern und Familien, in: WAZ Mülheim vom 2. April 1992.

GB: Eigentumswohnungen sind sehr begehrt – Vermietungen von Neubauten schwierig, in: NRZ vom 20. Juli 1977.

Wolfgang Geibert: Standortwechsel – MWB zieht in den Altstadtbereich, in Mülheimer Jahrbuch 2004, S. 163–167.

Geschichtsverein Mülheim an der Ruhr (Hg.): Mülheim 1808 bis 1908 – Unveränderter Nachdruck der Denkschrift zur Hundertjahrfeier der Stadt Mülheim an der Ruhr 1908, Mülheim an der Ruhr 1983.

Ann-Karen Häbel: Wohnkonzept der Zukunft in Speldorf.

Der Verein **Anders Wohnen** in Speldorf und die MWB planen neues Mehrgenerationen-Projekt, Pressemitteilung der MWB vom 10. Juni 2015.

Holger Handstein: Grandioser neuer Auftritt – MWB nahm gestern ihr neues Haus an der Friedrich-Ebert-Straße offiziell in Betrieb.

Es bietet 300 m² mehr Platz, als die frühere Geschäftsstelle, in: NRZ Mülheim vom 14. November 2002.

Tilman Harlander: Zwischen Heimstätte und Wohnmaschine – Wohnungsbau und Wohnungspolitik in der Zeit des Nationalsozialismus, Basel/Berlin/Boston 1995.

Britta Heidemann: 100 Jahre MWB 1898 bis 1998 – Für Generationen ein Zuhause, Eine Chronik der letzten 100 Jahre – Berichte aus dem Jubiläumsjahr und viele Informationen, Mülheim an der Ruhr 1998.

Gründer gegen Wohnungsnot – 100 Jahre MWB, in: WAZ vom 20. Juni 1998.

Andreas Heinrich: Harter Kampf um Baufirmen, in: WAZ vom 17. März 2017.

Günter Heubach: Geld für Wohnungsbau, in: NRZ vom 16. Juli 1959.

Gudrun Heyder: Teure Räumung – Obdachlosigkeit vermeiden, in: WAZ vom 22. September 1994.

MWB will Mietern mit betreutem Wohnen helfen – Wohnungstausch als Dauereinrichtung – Räumungen vorbeugen – Tochtergesellschaft gegründet, in: WAZ Mülheim vom 22. September 1994.

Astrid Hoyer: Wohnung mit Rampe für Rollstuhlfahrer sucht Mieter, in: NRZ vom 24. April 1991.

Für MWB-Mieter Begleitung und Rat kostenlos – Verantwortung für betreutes Wohnen, NRZ vom 23. September 1994.

Wohnungstausch wäre ein Landesmodell wert – Zukunftsprognose: Entstehen zu viele zu große Neubauten?, in: NRZ Mülheim vom 14. September 1991.

Geld und tatkräftige Hilfe für den Umzug – MWB hat tolle Idee für Alleinstehende in Großwohnungen, in: NRZ Mülheim vom 22. Dezember 1990.

Bestechende Idee: Alte und Junge tauschen Wohnungen – MWB meldet erste Erfolge: Umzug wird bezahlt und organisiert, in: NRZ Mülheim vom 26. November 1991.

MWB sparte Million – Wohnungstausch ist mehr als ein normaler Umzug – MWB hofft auf Zuschüsse und Nachahmer, in: NRZ Mülheim vom 11. November 1993.

MWB gründet Tochterfirma: Verwaltung für Fremde, in: NRZ Mülheim vom 22. September 1994.

Anette Illgas: Ruhrbania geht weiter, in: NRZ vom 1. März 2017.

Heinz Ingensiep: Der MWB kann endlich mal wieder bauen – Ab September in Heißen und Saarn, in: NRZ Mülheim vom 21. Juni 1989.

Genossenschaft setzt weiter auf Modernisierung – MWB hat nicht nur eine neue Geschäftsstelle, in: NRZ Mülheim vom 22. April 1988.

Mietersturm auf hilflose Genossenschaft – Lange Wartezeit und weniger Wohnungen, in: NRZ Mülheim vom 23. Juni 1990.

Front-Kosmetik für die Müga: Moritzstraße – Schneller Neubaustart, aber Probleme beim Umbau alter Wohnungen, in: NRZ Mülheim vom 19. Juli 1991.

Illustrierter Stadtspiegel: Frauenwohnheim an der Oststraße für alleinstehende Frauen bezogen, in: Illustrierter Stadtspiegel, Heft 5/1858.

Jobst Kissenkoetter: 30 Jahre Spar- und Bauverein in Mülheim an der Ruhr, in: Heinrich Bertrand u.a.: Der Architekt Theodor Suhnel und seine Werke, Düsseldorf 1928.

Birgit Klausmann: Auch nach dem Wegfall der Gemeinnützigkeit will der MWB bleiben, was er ist: „Ein Dienstleister für unsere Mitglieder“, in: NRZ Mülheim vom 4. Januar 1990.

120 Wohnungen für 1,2 Millionen Mark – Übernahme zum 1. Januar 1991, in: NRZ Mülheim vom 18. August 1990.

MWB schafft 103 neue Wohnungen – Neuordnung zwischen Nord- und Kappenstraße, in: NRZ Mülheim vom 7. Juli 1993.

Erfreuliche MWB-Bilanz – 2,6 Millionen Gewinn – Ärger wegen Kaserne, in: NRZ Mülheim vom 28. Juni 1995.

106 neue Wohnungen für 67 alte – Projekt Nordstraße – MWB-Kritik an der LEG, in: NRZ Mülheim vom 28. Juni 1995.

KLU: Genossenschaft unterstützt Umzug in kleinere Wohnungen – Mehr Raum für Familien – Praktische Hilfen angeboten, in: WAZ Mülheim vom 22. Dezember 1990.

Franz Rolf Krapp: Vom Wiederaufbau und Wachstum einer Stadt – Mülheim nach 1945, Mülheim an der Ruhr 1983.

Wolfgang Krause: MWB spendet 100.000 Mark für die Stadthallenstühlen, in: NRZ vom 23. Juni 1998.

Geld allein reicht nicht – MWB hilft mit sozialer Betreuung beim Wohnungstausch, in: NRZ Mülheim vom 29. April 1992.

Betreutes Wohnen: Eine neue MWB-Idee – Baugenossenschaft kümmert sich um ältere Mitglieder, in: NRZ vom 7. Januar 1994.

MWB muss entscheiden – Gas oder Fernwärme? – 2022 Wohnungen mit Nachtspeicheröfen werden umgerüstet, in: NRZ Mülheim vom 6. Juli 1994.

Profitiert haben viele Mieter – MWB: Abschied von Jürgen Willmann, in: NRZ Mülheim vom 9. Februar 2001.

MWB setzt Akzente für die Umgebung – Das neue Domizil der Genossenschaft bietet vielen viele Vorteile, in: NRZ Mülheim vom 5. Februar 2002.

MWB baut fast überhaupt keine Wohnungen mehr, in: NRZ Mülheim vom 5. Juli 2002.

Zufriedene Mieter bei der MWB – Der MWB kann seine Eigenkapitalquote auf 25 Prozent steigern, in: NRZ Mülheim vom 20. Juli 2004.

Heinrich Küpper: August Kirchberg – Der Namensgeber der Kirchbergs Höhe, in: Aule Mölmsche – Portraits Mülheimer Bürger, S. 25-27, hg. Von der Bürgergesellschaft Mausefalle, Mülheim an der Ruhr 1973.

KRP: MWB: Anteile um 500 Mark erhöht – Erhöhung tritt ab 1. Oktober in Kraft – 6951 Mitglieder, in: WAZ vom 7. Juli 1982.

Uwe Krumm: MWB: Aus Eins mach Zwei – Mieten müssen erschwinglich bleiben – Winzig-Wohnungen sind nicht mehr zu vermieten, in: NRZ Mülheim vom 14. Juli 1987.

Rosalie Kurtzbach: Ein Schlossquartier mit Nutzungsmix – Die Investoren AIP, Fortress und MWB stellen 60 Millionen Euro teure Pläne für den Kaufhof vor, der Handel, Wohnen, Gastronomie, Büros und Fitness vereinen, in: NRZ Mülheim vom 13. Juni 2015.

Auf gutem Weg, in: NRZ Mülheim vom 13. Juni 2015.

Passage führt zum Stadthafen – Abriss des Kaufhofgebäudes könnte im Herbst beginnen: Nutzung der Flächen kann sich noch verschieben. Auch die Stadt kommt als Büronutzerin in Frage, in: NRZ Mülheim vom 13. Juni 2015.

Sandra Lagerpusch/Hans-Henry Wiczorek: 50 Jahre SWB in Mülheim an der Ruhr – Stein für Stein zum Erfolg, Mülheim an der Ruhr 2001.

Jürgen Liebich: Von den Wrexham Baracks zum Wohnpark Witthausbusch, in: Mülheimer Jahrbuch 2000, Seite 283–293.

Landesarchiv Nordrhein-Westfalen: Entnazifizierungsakte Heinrich Genner 1895–1985, Bestand: NW1013 II/C00001 und NW 1037/B1/4254.

Generalakten des Amtsgerichtes Mülheim an der Ruhr betreff Spar- und Baugenossenschaft Eigenheim, REP 620, Nr. 73–81

Akten des Wiedergutmachungsamt beim Landgericht Duisburg, REP 156, Nr. 1479 und REP 196, Nr. 5006

Entnazifizierungsakte Wilhelm Tübben, Bestand: NW 1037-BI-16544 und: NW 1004-9321-1837.

Alexander Mitscherlich: Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt am Main 1965.

Willi Moors: MWB plant weitere Bauten – Wohnungsnachfrage steigt – 3,2 Millionen Überschuss 1990, in: WAZ Mülheim vom 10. Juli 1991.

Kurt Ortmanns: Mülheim an der Ruhr – Kurzinformationen aus 1100 Jahren, Mülheim an der Ruhr 1992

Ein Neubeginn vor 50 Jahren – Die Kommunalwahl 1946, Mülheim an der Ruhr 1996.

MAP: Vom Maschinenschlosser bis in die Chefetage – MWB-Geschäftsführer Jürgen Willmann geht in den Ruhestand, in: NRZ Mülheim vom 26. Dezember 2000.

Wolfgang Meißner: Vom Adlerhorst bis Zwischen den Gärten – Straßennamen in Mülheim an der Ruhr, in: Zeitschrift des Geschichtsvereins Mülheim an der Ruhr. Heft 71/1999

Frank Messing: Mülheimer Wohnungsbau – Berührungängste abbauen – Ausstellung in der Sparkasse – Mieterfeste auch 1999, in Westdeutsche Allgemeine Zeitung Mülheim, 26. August 1998.

MWB trennt sich von Nachtspeicheröfen – Genossenschaft will 105 Millionen Mark investieren, WAZ Mülheim vom 4. Juli 1994.

Glas und Service – MWB setzt Zeichen in der Innenstadt, in: WAZ Mülheim vom 5. Februar 2002.

MWB: Bauwirtschaft steuert in die Krise – Genossenschaft investiert in Modernisierung und Bestand, in: WAZ Mülheim vom 22. Juli 2003.

Mülheimer Volkzeitung: Sonderverordnung für das Wohnungswesen, in: MVZ vom 25. April 1919.

Der Mieterverein, in: MVZ vom 11. Mai 1919.

Übertuerungszuschüsse, in: MVZ vom 21. Mai 1919.

4,5 Prozent Hypothekenzinsen, in: MVZ vom 15. Juni 1919.

Versammlung der Haus- und Grundbesitzer, in: MVZ vom 18. Juli 1920.

Festsetzung der Höchstmieten, in: MVZ vom 29. Juli 1920.

Zur geplanten Mietsteuer, in: MVZ vom 18. August 1920.

Soziale Rundschau: Bau von Kleinwohnungen, in: MVZ vom 25. Oktober 1920.

Entwicklung der Deutschen Mark, in: MVZ vom 11. November 1920.

Städtische Armen- und Wohlfahrtspflege, in: MVZ vom 3. Dezember 1920.

Ein Schritt vorwärts zur Linderung der Wohnungsnot, in: MVZ vom 18. Dezember 1920.

Stadtverordnetenversammlung, in: MVZ vom 29. Dezember 1920.

Mülheimer Zeitung: Vereinsnachrichten und Nachrichten aus dem Kreise, Evangelischer Bürger- und Arbeiterverein, vom 4. Juni, 7. Juni, 2. Juli, 5. Juli, 23. Juli, 28. Juli, 2. August, 4. August, 8. August, 11. August, 20. August, 27. August 1898.

Styrum – Gemeinderatssitzung, in: MZ vom 25. Januar 1899.

Beitritt zum Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, in: MZ vom 26. April 1899.

Bautätigkeit, in: MZ vom 9. Mai 1899.

Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter, in: MZ vom 6. Oktober und 8. November 1899.

Rege Baulust, in: MZ vom 15. Mai 1900.

Allgemeiner Spar- und Bauverein, in: MZ vom 21. Mai 1900.

Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter, in: MZ vom 31. Mai 1900.

Der Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter, in: MZ vom 5. Juli 1900.

Stadttratswahl, in MZ vom 30. Oktober 1905.

Wähler der dritten Abteilung! – Wahlanzeige, in: MZ vom 15. November 1905.

Wohnungsbautätigkeit, in: MZ vom 27. Januar 1906.

Ortsübliche Tagelohn, in: MZ vom 31. Januar 1906.

Wohnungswesen, in MZ vom 3. Februar 1906.

Allgemeiner Spar- und Bauverein, in: MZ vom 10. Februar 1906.

Evangelischer Bürger- und Arbeiterverein, in: MZ vom 12. Februar 1906.

Spar- und Bauverein, in: MZ vom 26. Februar 1906.

Der Allgemeine Spar- und Bauverein, in: MZ vom 26. März 1906.

Der Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter, in: MZ vom 27. April 1906.

Verschmelzung von Spar- und Bauvereinen, in: MZ vom 25. Mai 1906.

100.000 Einwohner, in: MZ vom 1. Mai 1908.

Der Mülheimer Spar- und Bauverein, in: MZ vom 7. Mai 1908.

Mülheimer Spar- und Bauverein, in: MZ vom 4. April 1914.

Bautätigkeit und Mangel an kleinen Wohnungen, in: MZ vom 12. Juni 1914.

Wohnungseinrichtung für Kriegsgetraute, in: MZ vom 2. Januar 1918.

Öffentliche Bekanntmachung der Generalkommandos des VII. Armeekorps über die Beschlagnehmung von Bausteinen und Dachziegeln, in: MZ vom 16. Januar 1918.

Mieteneigungsamt, in: MZ vom 22. Januar 1918.

Zur Wohnungsnot, in: MZ vom 23. Januar 1918.

Anregung zur Gründung eines Mietervereins, in: MZ vom 13. Februar 1918.

Wohnungsleerstand, in: MZ vom 2. März 1918.

Meldepflicht für Wohnungen, in: MZ vom 5. April 1918.

Der Mieterverein, in: MZ vom 29. April 1918.

Wohnungsfrage, in: MZ vom 11. Mai 1918.

Wohnungszählung, in: MZ vom 31. Mai 1918

Der Mieterverein, in: MZ vom 13. Juli 1918.

Anmeldung der Wohnungen, in: MZ vom 26. Juli 1918.

Stadtverordnetenversammlung, in: MZ vom 29. Juli 1918.

Heinrich Lindermann, in: MZ vom 12. August 1918.

Öffentliche Mieterversammlung, in: MZ vom 30. September 1918.

Die Sparkasse der Stadt Mülheim an der Ruhr nimmt Zeichnungen der neunten Kriegsanleihe ab 5 Mark entgegen, in: MZ vom 9. Oktober 1918.

Hamsterfahrten, in: MZ vom 19. Oktober 1918.

Achtung Arbeiter!, in: MZ vom 11. November 1918.

Stadtverordnetenversammlung, in: MZ vom 23. November 1918.

Wahlanzeige DVP – Liste Kirchberg, in MZ Nr. 57 vom 2. März 1919.

In der Generalversammlung des Mülheimer Spar- und Bauvereins, in: MZ vom 12. April 1919.

Der Mülheimer Spar- und Bauverein im Jahre 1920, in: MZ vom 21. April 1921.

Überwundene Schwierigkeiten beim Siedlungsbau, in: MZ vom 6. Juli 1921.

Aus der Deutschen Volkspartei, in: MZ vom 8. Juli 1921.

- 6574 Arbeitssuchende, in: MZ vom 8. April 1927.
- Kampf im Eigenheim, in: MZ vom 9. April 1927.
- Große Bauprojekte, in: MZ vom 8. Mai 1927.
- Zum Wohnungsbauprogramm 1927, in: MZ vom 28. Mai 1927.
- Welche Wohnungen können wieder gekündigt werden?, in: MZ vom 21. Februar 1928.
- Vom Rathaus zum Hingberg – 80 Wohnungssuchende warten auf die Colonie Eigenheim, in: MZ vom 2. März 1928.
- Beigeordneter Brocke über das Wohnungsbauprogramm, in: MZ vom 21. März 1928.
- Die Wirtschaftsschrumpfung, in: MZ vom 9. April 1930.
- Das Wohnungsbauprogramm 1930, in: MZ vom 1. Mai 1930.
- Dickswall abgeschlossen, in: MZ vom 18. Mai 1930.
- Rückblick auf die wirtschaftlichen Zahlen, in: MZ vom 7. Juni 1930.
- Zehn Jahre Baugenossenschaft Eigenheim, in: MZ vom 16. Juni 1930.
- Aufgezehrte Baugenossenschaftsanteile, in: MZ vom 25. April 1931.
- Mit neuem Mut die Arme recken, in: MZ vom 1. Januar 1933.
- Verstärkte Winterhilfe, in: MZ vom 3. Januar 1933.
- 5000 arbeitslose Jugendliche, in: MZ vom 5. Januar 1933.
- Arbeitersiedler und Kleinbauern, in: MZ vom 20. Januar 1933.
- Wirtschaft und sittliche Forderungen, in: MZ vom 17. Februar 1933.
- Staatskommissar Maerz über die Schicksalverbundenheit aller Stände, in: MZ vom 10. Juli 1933.
- Die Gleichschaltung der Mieterschutzvereine, in: MZ vom 4. August 1933.
- Für 1,3 Millionen profitiert, in: MZ vom 12. August 1933.
- Bauleute sprechen, in: MZ vom 13. August 1933.
- Der Mieterschutzverein, in: MZ vom 10. August 1933.
- Unsere Stadt als Auftraggeberin, in: MZ vom 8. September 1933.
- Die Kleingärtner und Kleinsiedler im Dritten Reich, in: MZ vom 9. September 1933.
- Warum stehen Wohnungen leer? in: MZ vom 14. September 1933.
- Die Hilfe für die Gemeinden, in: MZ vom 21. September 1933.
- Sozialismus aus Volk und Herz, in: MZ vom 26. September 1933.
- Je größer die Wohnung, desto weniger Geburten, in: MZ vom 6. Januar 1934.
- Was will die nationalsozialistische Volksfürsorge?, in: MZ vom 8. Februar 1934.
- Wohnungsteilung, in: MZ vom 9. Februar 1934.
- Vier Jahre Arbeitsmarkt, in: MZ vom 8. März 1934.
- Der neue Geist im Bauamt, in: MZ vom 9. März 1934.
- Anhaltend und planmäßig aufwärts, in: MZ vom 21. März 1934.
- Des Statistats endgültige Zahlen, in: MZ vom 14. Juli 1934.
- Nummehr 61,2 Prozent Arbeitslosen-Rückgang seit Januar 1933, in: MZ vom 8. August 1934.
- Hausgemeinschaft, in: MZ vom 11. Oktober 1934.
- Einstellungen überwiegen, in: MZ vom 15. November 1934.
- Was heißt Wohnungssiedlungsgebiet?, in: MZ vom 28. November 1934.
- Der Wohnbaubedarf, in: MZ vom 29. November 1934.
- Probleme der deutschen Wohnungswirtschaft, in: MZ vom 23. Januar 1935.
- Der Rückgang des Unterstützungsaufwandes, in: MZ vom 5. Februar 1937.
- 1000 neue Wohnungen, in: MZ vom 28. April 1937.
- Mit Spate und Kelle, in: MZ vom 29. April 1937.
- Die Knappheit der Arbeitskräfte, in: MZ vom 2. Mai 1937.
- Die Beschäftigungszunahme, in: MZ vom 18. Mai 1937.
- Superintendent an der Ruhr, in: MZ vom 29. Mai 1937.
- Bezugsfertige Bauten, in: MZ vom 8. Juli 1937.
- Das Straßen- und Stadtbild, in: MZ vom 5. Oktober 1937.
- Neue Eigenheimbesitzer erzählen, in: MZ vom 19. Juni 1938.
- Geht die Wohnungsteilung weiter?, in: MZ vom 20. Juli 1938.
- Wohnungsleistung und Wohnungsbedarf, in: MZ vom 26. April 1939.
- Erleichterung der Wohnungsbeschaffung für kinderreiche Familien, in: MZ vom 28. April 1939.
- Erfreuliche „Eigenheim“-Entwicklung, in: MZ vom 11. Mai 1939.
- Wohngemeinschaft, in: MZ vom 18. Mai 1935.
- Wohnungsgebäude-Konto: 3.237.700 Reichsmark: Das Jahreszahlenbild des Spar- und Bauvereins, in: MZ vom 19. Mai 1939.
- Wo Sand und Sumpf war – Bewundernswerte Stedleranstrengung auf dem alten Exerzierplatz, in: MZ vom 14. August 1939.
- Baugenossenschaft Eigenheim – Viele Neubauten – Volkswohnungen und Arbeiterwohnstätten, in: MZ vom 17. August 1939.
- Mülheimer Spar- und Bauverein, in: MZ vom 30. Juli 1942.
- MSBV (Hg):** Der Weg einer Baugenossenschaft 1898–1942, Mülheim an der Ruhr, 1942.
- 60 Jahre Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft 1898 bis 1958, Mülheim an der Ruhr 1959 (Stadtarchiv Bestand 1327/2/2)
- Hans-Werner Nierhaus:** Die Stadt Mülheim an der Ruhr und der Zweite Weltkrieg 1939 bis 1945, Essen 2007.
- Martina Nattermann:** Ein besonders erfolgreiches Jahr – stellt den Jahresabschluss 1995 vor, in: NRZ Mülheim vom 1. Mai 1996.
- MWB-Hoffnung richtet sich auf U17 – noch nicht rechtskräftiger Bebauungsplan auf dem Weg, in: NRZ Mülheim vom 5. Juli 1996.
- Umbau dringend nötig – Wohnungsbaugenossenschaft informierte sich über Baumaßnahmen, in: NRZ Mülheim vom 21. September 1995.
- MWB-Journal 1/2016:** MWB investiert in eigene Immobilien – Lebendige Nachbarschaft.
- Neue Ruhr Zeitung:** Mülheimer Baugewerbe sucht Facharbeiter, in: NRZ vom 19. April 1950.
- Obdachlose wollen in Mülheim sesshaft werden, in: NRZ vom 28. April 1950.
- 5 Millionen für den Wohnungsbau eingestellt, in: NRZ vom 4. Mai 1950.
- Bautätigkeit nimmt ständig zu, in: NRZ vom 2. August 1950.
- Stadtväter gründen Wohnungsbaugesellschaft, in: NRZ vom 5. August 1950.
- Auswärtige Bauherrn bevorzugen Mülheim, in: 16. August 1950.
- MWB im Wandel – Was wird aus der Gemeinnützigkeit?, in: NRZ Mülheim vom 22. Juni 1939.
- Die kleine Stadt der Gemeinnützigten – Mülheimer Baugenossenschaft verwaltet 1308 eigene Wohnungen, NRZ vom 9. Juni 1948.
- An der Engelbertuskirche entsteht ein Block mit 113 Wohnungen, in: NRZ vom 4. Mai 1950.
- Soziale Wohnungsbaugesellschaft wurde gegründet, in: NRZ Mülheim vom 14. Juni 1950.
- Mittel für den Wohnungsbau waren unzureichend, in: NRZ vom 30. Juni 1950.
- Verteuerungen machen Strich durch die Rechnung, in: NRZ Mülheim vom 10. Dezember 1951.
- Kapital soll erhöht werden, in: NRZ Mülheim vom 20. Juli 1958.
- MWB hat neuen Geschäftsführer – Heinrich Hunold aus Lintorf seit 1. April im Amt, in: NRZ Mülheim vom 5. April 1967.
- Nun auch Eigenheime beim MWB – In einem Jahrzehnt die Bilanzsumme um das Vierfache erhöht, in: NRZ Mülheim vom 26. August 1961.
- Stimme der Stadt soll noch mehr entscheiden, in: NRZ Mülheim vom 16. April 1962.
- Stadt gab Starthilfe, in: NRZ Mülheim vom 19. Juli 1967.
- MWB stolz: Viel Komfort und kleine Mieten – Genossenschaft baut zurzeit 44 Eigenheime, in: NRZ Mülheim vom 2. Oktober 1968.
- Fast 5000 Wohnungen errichtet, in: NRZ Mülheim vom 21. Dezember 1968.
- Ehemaliger Geschäftsführer wird 65, in: NRZ Mülheim vom 20. Oktober 1973.
- Stollen hinderte – 47 Eigentumswohnungen, in: Neue Ruhr Zeitung vom 30. März 1974.
- MWB wirtschaftlich gesund – Modernisierungsmaßnahmen werden fortgesetzt, in: NRZ vom 1. Juli 1975.
- Spar- und Bauverein hatte vor 75 Jahren 23 Gründer: Heute sind es über 6800 Mitglieder, in: NRZ Mülheim vom 22. Juni 1973.
- In diesem Jahr 18 Millionen Investitionen – Frischer Wind beim MWB, in: NRZ Mülheim vom 16. Juli 1983.

Zuwachs für MWB – Genossenschaft kauft 21 Häuser in Speldorf von der Oberhausener Ge-Wo, in: NRZ Mülheim vom 22. Oktober 2007.

NRZ/WAZ: 85 Jahre MWB, Anzeige vom 17. Februar 1983.

Ruhr Nachrichten: Eigene Geschäftsführung für die SWB GmbH, in RN Mülheim vom 15. Dezember 1955.

Auch MWB am Bismarckturngelände interessiert – Zunächst Baubeginn am 10-Millionen-Projekt in Speldorf – Drei Bauabschnitte, in RN Mülheim vom 13. Juli 1968.

Stadt forderte zu hohen Preis – MWB nahm Abstand vom Kaufvorhaben Lerchenstraße, in: RN Mülheim vom 4. Juli 1974.

MWB stoppt wegen zu hoher Preise, in: RN vom 31. Oktober 1970.

MWB vor 75 Jahren gegründet: Heute 3680 Wohnungen und 6855 Mitglieder, in: RN Mülheim vom 19. Juni 1973.

Hans-Karl Reintjens: Beim MWB steigen die Mieten leicht an – MWB investiert 13 Millionen Mark für schöneres Wohnen, in: NRZ Mülheim vom 22. Juni 1988

Rheinisch-Westfälische Zeitung: Wohnungspolitik als Wirtschaftspolitik, in: RWZ Nr. 621 vom 6. Dezember 1942.

Sebastian Sasse: Auch im Alter hohe Wohnqualität – Die Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik verlieh der MWB das Qualitätsiegel Wohnungswirtschaft, in: NRZ Mülheim vom 25. August 2004.

Oliver Schmeer: Für jedes Jahr Bautätigkeit ein bequemer Theatersessel – MWB: 100.000 Mark Spende zum Jubiläum, in: WAZ vom 23. Juni 1998

Kasernen-Pleite vergällt MWB die gute Bilanz – 2,6 Millionen Mark Gewinn im Wohnungsbau, in WAZ Mülheim vom 28. Juni 1995.

MWB will mit Schwung ins 2. Jahrhundert – Bilanz des MWBs, in: WAZ Mülheim vom 6. Juni 1998.

Ein Genosse aus echter Überzeugung – Hans-Jürgen Willmann 19 Jahre MWB-Chef, in: WAZ Mülheim vom 24. Januar 2001.

Abschied vom MWB-Chef: Willmann sammelt für Marakissa, in: WAZ Mülheim vom 9. Februar 2001.

Schickes Zuhause für die MWB – Wohnungsbauunternehmen weicht neuen Sitz ein – Oberbürgermeister Baganz lobt Innenstadt-Signal, in: WAZ Mülheim vom 14. November 2002.

Thomas Schröder: Die soziale, wirtschaftliche und politische Struktur Mülheims in den zwanziger

Jahren, in: Ders.: Mundart und Mundartpflege – Zur Ideologie mundartlicher Vereine in Mülheim an der Ruhr, Mülheim an der Ruhr 1975.

Wilhelm Steinberg (Hrsg.): Wohnstätten an Rhein und Ruhr, Düsseldorf 1958.

Stadtarchiv Mülheim an der Ruhr: Bestand 1206/11: Verschmelzung des Allgemeinen Spar- und Bauvereins mit dem Mülheimer Spar- und Bauverein, 1911.

Protokolle der Stadtverordnetensitzungen 1891 bis 1901 und 1930 bis 1933.

Bestand: 1206/66 Prüfung der Geschäftsführung der Mülheimer Baugesellschaften und Baugenossenschaften

Aktenbestand 1181/2/3: Darlehensangelegenheiten des Mülheimer Spar- und Bauvereins, Drucksache 231

Bestand 1206/10 Mülheimer Spar- und Bauverein 1923.

Spezial-Akten der Stadtkämmerei – Prüfung der Geschäftsführung der Baugesellschaften und Baugenossenschaften, Iva5 1929.

Bürgerbauverein Mülheim Saarn e.G., Bestand: 1206/203.

Wohnungsnotprogramm 1945-1948, Bestand: 1206/1

Baugenossenschaft Eigenheim, Bestand: 1206/100.

Bestand 1206/112 Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft 1923-1962.

Aktenbestand 1550/20 August Kirchberg – Todesanzeige vom 31. August 1945 und Brief des Oberbürgermeisters Edwin Hasenjaeger an August Kirchberg vom 2. Juli 1943, Brief von Stadtbaurat Arthur Brocke an August Kirchberg vom 30. Juni 1930

Aktenbestand 2000/1/2 Übersicht zum Einsatz von Fremdarbeitern bei Mülheimer Firmen, Mülheim 1950.

Aktenbestand 2000/3/33 und 2000/3/34: Ermittlungen der Militärregierung zum Einsatz und zu Lohnrückständen von Kriegsgefangenen und Fremdarbeitern bei Mülheimer Firmen, Mülheim 1946-1948.

Personalstandskarte (Heinrich August Emil Genner) Nr. 14662.

Geburtsregister des Standesamtes, Jahrgang 1897, Band 1, Blatt 709.

Jörn Stender: MWB baute seine Marktposition aus – 2,12 Millionen Überschuss in 1995 – 4326 Wohnungen, in WAZ Mülheim vom 5. Juli 1996.

Bau-Boom dauert an – 2 Millionen Überschuss – Wohnungsbestand auf 4337 aufgestockt, in: WAZ Mülheim vom 16. Juli 1997.

MWB saniert: Mieter leben auf der Baustelle – Genossenschaft investiert 3,6 Millionen Euro in 105 Wohnungen, in: WAZ Mülheim vom 20. Juli 2004.

Mirco Stodolick: MWB stärkt Mitgliederzahl und Eigenkapital, in: WAZ vom 16. Juli 2014.

Regina Tempel: Der Neubau wächst, in Mülheimer Woche vom 15. Juli 2017.

Karl-Wilhelm Tempelhoff: Mülheimer Profile – Hans-Jürgen Willmann, in: Mülheim an der Ruhr, Jahrbuch 2002, Seite 134 f.

Michael Turek: Modellversuch des MWB schafft neue Arbeit – Langzeitarbeitslose bauen am Neubau mit, in: NRZ Mülheim vom 20. Mai 1995.

Generalanzeiger für den Kreis Mülheim, Lokalnachrichten vom 5. Juli 1898, vom 14. Juli 1898, vom 15. Juli 1898, vom 21. Juli 1898, vom 23. Juli 1898, vom 26. Juli 1898, vom 2. August 1898.

Thomas Urban: Zuwanderer mit neuen Ideen: Die Familie Coupienne und das Mülheimer Ledergewerbe, in: Horst A. Wessel (Hrsg.): Mülheimer Unternehmer: Pioniere der Wirtschaft. Unternehmergeschichte in der Stadt am Fluss seit dem Ende des 18. Jahrhunderts. Klartext Verlag, Essen 2006, S. 79–87.

Günter Vesteege: Mehr als ein Drittel aller Wohnungen für eine Person – Mülheimer Wohnungsbau sicher im Strukturwandel, in: WAZ vom 8. August 1987.

Kaum Wechsel und Leerstände – Mülheimer Wohnungsbau: Gute Bilanz ohne Neubauten, in: WAZ vom 14. Juli 1987.

Mieter sehen Idylle in Gefahr – MWB verteidigt Überlegungen – Protest an der Nordstraße – Wohnraumverbesserung, in WAZ vom 22. Juli 1993.

Wohnungstausch von alt zu jung – Versuch beim MWB mit erstem Erfolg, in: WAZ vom 14. September 1991.

Wohnungstausch bringt 103 statt bisher 39 Mieter unter – MWB sieht im Modell Chancen für die Zukunft, in: WAZ Mülheim vom 7. Juli 1993.

Westdeutsche Allgemeine Zeitung: Theorie und Praxis in der Bauwirtschaft, in: WAZ vom 13. April 1948.

Vehar: Parteibuch entscheidet, in: WAZ Mülheim vom 28. Januar 1966.

Gut eingespielter Verwaltungsapparat funktioniert auch ohne Geschäftsführer – Lehnhoff: Kein Zusammengehen mit der Sozialen Wohnungsbau GmbH, in: WAZ Mülheim vom 23. November 1966.

Nach Rekordjahr braucht Gesellschaft mehr Kapital, in: WAZ Mülheim vom 1. Juli 1967.

Direktor Heinrich Hunold feiert 50. Geburtstag – Seit 1967 bei der MWB, in: WAZ Mülheim vom 30. Mai 1972.

Willmann leitet Baufinanzierung, in: WAZ Mülheim vom 13. August 1973.

Mülheimer Wohnungsbau: Über dem Horbachtal stand die Richtkrone – Baublock mit unterschiedlich großen Wohnungen, WAZ Mülheim, 30. März 1974.

Erfolgreiches Unternehmen begann mit geliebten Möbeln, in: WAZ Mülheim vom 18. Juni 1976.

Durch Funk bessere Arbeitskoordination – MWB: Bauunterhaltung hat besondere Bedeutung, in: WAZ Mülheim vom 2. Februar 1984.

Statt Neubauten Bestand modernisiert: MWB berichtet, in: WAZ vom 19. Juli 1986.

Genossenschaft modernisiert 242 Wohnungen – MWB legt Versammlung Geschäftsbericht vor, in: WAZ Mülheim vom 25. Juni 1980.

Theorie und Praxis in der Bauwirtschaft, in: WAZ vom 13. April 1948.

74 Wohnungen wieder aufgebaut: MWB berichtet – Bauhütte soll entstehen, in: WAZ vom 5. Juni 1948.

8000 Menschen in der städtischen Fürsorge und monatlich werden es mehr, in: WAZ vom 5. Juli 1948.

Studentin von der Sorbenne schleppt Mülheimer Trümmer, in: WAZ vom 12. August 1948.

Strafkammer spricht von einem Durcheinander der Baugenehmigungen, in: WAZ vom 21. September 1948.

Mülheim ist täglich zweieinhalb Stunden ohne Strom, in: WAZ vom 4. November 1948.

Hohe Grundstückskosten bereiten Sorgen im sozialen Wohnungsbau, in: WAZ vom 19. Juli 1958.

Stadt richtet in der Infanteriekaserne Notunterkünfte ein, in: WAZ vom 24. Juli 1958.

Cha: Nordstraße: Abriss beginnt nächste Woche – MWB begutachtet seine Wohnprojekte, in: WAZ Mülheim vom 21. September 1995.

Volker Wiebels: Stadtquartier Schloßstraße – Oberbürgermeisterin Dagmar Mühlenfeld: „Fünf Jahre Leerstand des alten Kaufhofes nähern sich dem Ende“, Pressemitteilung der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 12. Juni 2015.

Andreas Winkler: MWB-Vorstand sieht neue Chancen und Anforderungen an Mülheims Wohnungsmärkte, Pressemitteilung der MWB vom 13. Juli 2017.

Quelle für die Beiträge in der Randspalte: Wikipedia, www.pm-wissen.com, www.quarks.de, www.redaktion-muelheim.de

Bildquellen: Stadtarchiv Mülheim, BpB, Archivfoto: Deutsche Welle, Schernstein, Thomas Emons, KAS-ACDP, Archivfoto Deuter Bundestag, Vorwärts, Adobe Stock, iStock, vecteezy.

