

# **Wohnraum für Generationen**

**1931 - 2006**

**75 Jahre Rheinwohnungsbau GmbH**



Impressum:

Herausgeber:

Rheinwohnungsbau GmbH  
Sternstr. 71  
40479 Düsseldorf

Text und Realisation:

Die   
Chronisten®

Susanne Gabele, Frank Simon  
Lubarschstr. 5  
40225 Düsseldorf

Druck & Verarbeitung:

Merziger Druckerei und Verlag GmbH  
66663 Merzig

Alle Rechte beim Herausgeber

ISBN-Nr. 3-923754-75-2

# Inhalt

<b>75 Jahre Rheinwohnungsbau – ein Vorwort</b> .....	<b>11</b>
<b>1. Geschichte der Rheinwohnungsbau GmbH</b> .....	<b>13</b>
Die Gründungsphase .....	13
Vorkriegs- und Kriegszeit .....	16
Die Nachkriegszeit .....	18
Die 60er- und 70er-Jahre .....	20
Die 80er- und 90er-Jahre .....	25
Die soziale Komponente der Rheinwohnungsbau GmbH .....	29
Die Herausforderungen der Zukunft .....	31
<b>2. Die erste Wohnanlage in Berlin</b> .....	<b>35</b>
Die Entstehung .....	35
Kriegseinwirkungen und Nachkriegszeit .....	39
<b>3. Die Rheinwohnungsbau GmbH – ein Generationenprojekt</b> .....	<b>49</b>
Zu Besuch bei zwei Familien, die schon „ein Leben lang“ der Rheinwohnungsbau die Treue halten .....	49
Klönchen und Reibekuchen .....	50
Ein Spaziergang mit Folgen .....	50
Mein Gott, 77 Jahre! .....	52
Ein Paradies für Kinder .....	52
Mi(e)t-Spielregeln .....	55
Wäsche – ganz in weiß .....	55
Miete - nur in bar .....	56
„Wir sind ja anhänglich“ .....	59
Alte Bausubstanz –technisch immer auf Höhe der Zeit .....	59
Wir-Gefühl – Immer noch .....	60
<b>4. Neue Wege im Wohnungswesen</b> <b>– Die Rheinwohnungsbau GmbH als Sozialmanager</b> .....	<b>63</b>
Das Jagenbergelände in Düsseldorf-Bilk – vom sozialen Brennpunkt zum „sozialen Miteinander“ .....	64
Das Projekt „Die Wohnung“ in der „Eller-Aue“ – Gemeinwesenarbeit als Hilfe zur Selbsthilfe .....	66
„Anstoss für Eller-Süd-Ost“ .....	69
Weitere identitätsstiftende Maßnahmen .....	70



<b>5. Das Projekt Hafen .....</b>	<b>71</b>
Am neuen Medienhafens entsteht Düsseldorfs erste Solarsiedlung.....	71
Lebensräume .....	74
Die Ausstattung .....	75
Düsseldorfs erste Solarsiedlung! .....	77
Ziele und Erfolge.....	79
<b>6. Die Rheinwohnungsbau – ein Team .....</b>	<b>81</b>
Der Mensch im Mittelpunkt:	
Die Mitarbeiter der Rheinwohnungsbau stellen sich und ihre Arbeit vor	
- und ihre Visionen .....	81
Die Wurzel: Sozialer Wohnungsbau .....	81
„Die Leute mitnehmen“ .....	82
Sich nicht verstecken, Teil 1 – Der Techniker .....	82
Sich nicht verstecken, Teil 2 – Der Hauswart .....	82
„Dafür bin ich eingestellt worden“, Teil 1 – Die Mietbuchhalterin .....	83
„Dafür bin ich eingestellt worden“, Teil 2 – Die Mieterbetreuerin.....	83
„Wir sind ein Team“ .....	84
Das Miteinander stärken .....	84
Gute Nachbarschaft rechnet sich.....	84
<b>Anhang.....</b>	<b>87</b>
Amtsdauer der Vorstände (bis 1956) .....	87
Amtsdauer der Geschäftsführer (ab 1956).....	87
Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder .....	88



## 75 Jahre Rheinwohnungsbau – ein Vorwort

In diesem Jahr feiert die Rheinwohnungsbau GmbH ihr 75-jähriges Bestehen. 1931 wurde sie von Steyler Missionaren gegründet. Die Brüningsche Notverordnung zwang die Brüder, ihr durch religiöse Schriften erwirtschaftetes Geld nicht in die Missionen zu schicken, sondern im eigenen Land anzulegen. Hierbei brachten die Steyler betriebswirtschaftliches Handeln mit christlicher Ethik in Einklang. Ihre soziale Firmenphilosophie war immer am Gemeinwohl orientiert, das war ihr Erfolgsrezept.

Und daran hat sich bis heute nichts geändert. 75 Jahre später präsentiert sich die Rheinwohnungsbau GmbH als grundsolides Unternehmen, dessen Basis noch heute die christlichen und sozialen Ideale der Gründer sind.

Ihr soziales Engagement, ihre Flexibilität und ihr an den Ansprüchen des Wohnungsmarktes orientiertes Handeln haben ihr immer geholfen, in einem sich verändernden Markt zu bestehen.

Die Rheinwohnungsbau GmbH wird auch den Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte gewachsen sein.





# 1. Geschichte der Rheinwohnungsbau GmbH

## 1.1 Die Gründungsphase

Die Rheinwohnungsbau GmbH wird am 9. Juli 1931 unter dem Namen „Heimwohl AG Mivremia“ mit einem Aktienkapital von zunächst 50.000 Reichsmark in Köln gegründet. Die eingetragenen Kapitalgeber sind Mitglieder des deutschen Adels. Hinter ihnen verbirgt sich allerdings der Orden der Steyler Missionare. 1875 von Arnold Janssen gegründet, bereitet dieser Missionare, Priester und Laienbrüder auf ihren Auslandseinsatz vor und betreut sie in der Fremde. Das nötige Geld wird auch heute noch mit dem Vertrieb von religiösen Schriften gesammelt. Aufgrund der Brüning'schen Notverordnung von 1930 durften diese Gelder jedoch nicht mehr ausgeführt werden. Um Beschlagnahmung und strafrechtliche Verfolgung zu vermeiden, investierten die Missionare die Einnahmen aus dem Verkauf ihrer Schriften nun in den Bau von Wohnraum.

Auf dem Höhepunkt der Weltwirtschaftskrise – in Deutschland verdoppelte sich die Arbeitslosenzahl von drei Millionen im Jahr 1929 auf sechs Millionen Anfang 1932 – stand für die Steyler Missionare der soziale Aspekt im Vordergrund. In der Satzungsschrift heißt es: „Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens im Interesse minderbemittelter Volkskreise, mit dem besonderen Ziele, die sozialen und sittlichen Verhältnisse der letzteren durch Bereitstellung gesunder und preiswerter Wohnungen zu heben.“ Bereits 1933 wird der Gesellschaft die Gemeinnützigkeit zuerkannt.

Wohnhäuser der Gesellschaft im Berliner Neu-Westend.



In der Urkunde (HRB 7259) des Handelsregisters Köln heißt es weiter: „Die Verfolgung irgendwelcher Erwerbszwecke ist ausgeschlossen.“ Trotz der schwierigen ökonomischen und politischen Verhältnisse – 1933 ergreifen in Deutschland die Nationalsozialisten die Macht – werden von 1931 bis 1936 insgesamt 27 Wohnhäuser im Berliner Neu-Westend errichtet. Die insgesamt 230 Wohnungen hatten für die damalige Zeit eine bemerkenswert gute Ausstattung: Zentralheizung, eingerichtete Küchen mit Einbauherden und Doppelspülen, zentrale Wasserversorgung, Parkett oder Linoleumböden. Und das alles in unmittelbarer Nähe des noblen Grunewalds.

1934 wird das Grundkapital auf 250.000 Reichsmark erhöht, die Bilanzsumme beträgt bereits 2.673.000 Reichsmark und die Mieteinnahmen belaufen sich auf 126.100 Reichsmark.

Im Jahre 1937 wird der Geschäftssitz von Köln nach Düsseldorf verlegt, die „Heimwohl AG Mivremia“ wird zur Rheinwohnungsbau Aktiengesellschaft und die Stadt Düsseldorf sowie Düsseldorfer Industrieunternehmen zeichnen Aktien im Wert von 750.000 Reichsmark. Somit erhöht sich das Stammkapital auf 1 Million Reichsmark. Von 1937 bis 1941 werden in Düsseldorf 241 weitere Häuser mit 1.494 Wohnungen erstellt.

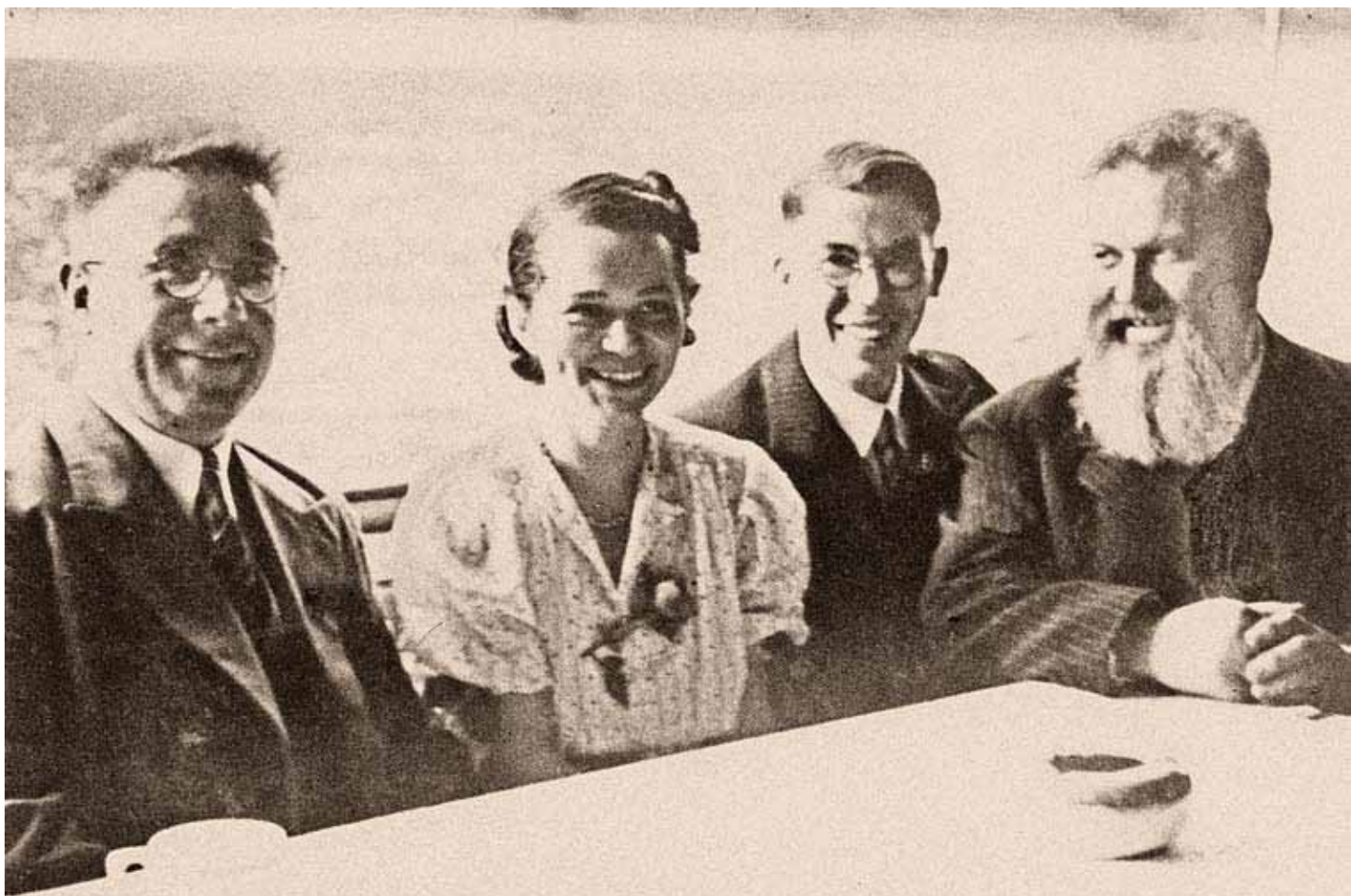
Da der Hauptsitz des Steyler Ordens in Holland liegt, nimmt die Vermögensverwaltungsgesellschaft Soverdia (Societas verbi divini = Gesellschaft des göttlichen Wortes) in Kaldenkirchen die Interessen des Ordens wahr. Vertrauter des Ordens ist Wilhelm zur Nieden, der als Bruder Westfalicus bei den Steyler Missionaren bekannt ist.

Er ist Ratsherr der Stadt Düsseldorf, Mitglied der NSDAP und ab 1936 im Vorstand der Rheinwohnungsbau AG. Von 1938 bis 1945 wird er deren Vorsitzender. Nach Ende des Krieges berichtet zur Nieden, dass der Generalsuperior Pater Josef Grendel ihm in den 30er-Jahren nach einer einstündigen Ermahnung drei Millionen Reichsmark in bar als weiteres Grundkapital übergeben hätte. Er sei mit den Worten entlassen worden: „Da nimm, geh mit Gott, mein Junge.“

Das langjährige Aufsichtsratsmitglied (1938 bis 2005) Frau Dr. h.c. Maria Müller-Lütgenau, die viele Prozesse für den Steyler Orden geführt hat, kennzeichnet Wilhelm zur Nieden als jemanden, der während der Zeit des Nationalsozialismus seine schützende Hand über die Soverdia gehalten habe: „Herr zur Nieden hatte ein goldenes Parteiabzeichen und ein goldenes Herz.“ In den 30er-Jahren versuchten die Nationalsozialisten viele der Missionare des Steyler Ordens wegen Devisenvergehens vor Gericht zu stellen. Oft gelang es der Anwältin Dr. h.c, Maria Müller-Lütgenau einen Freispruch zu erzielen. Hierzu war in der damaligen Zeit Mut und Zivilcourage erforderlich. Dafür und für ihr christlich-soziales Engagement wurde sie im Jahre 1994 als erste Frau zur „Dame des Gregoriusordens“ ernannt.

Ausflug an die Mosel 1943:

Wilhelm zur Nieden, der erste Vorsitzende, Frau Dr. h.c. Maria Müller-Lütgenau, Mitglied des Aufsichtsrats von 1938 bis 2005, Paul Krevet, Geschäftsführer bis 1975, Dr. Ing. Hermann Hecker, Vorstand 1945 bis 1952.



## 1.2 Vorkriegs- und Kriegszeit

Die in der Vorkriegszeit in Düsseldorf neu errichteten Wohneinheiten (z.B. Hammer Straße, Münsterstraße, Am Steinberg, Schlesische Straße) waren mehrheitlich an industrielle Betriebe gebunden. Diese hatten sich zuvor an den Baumaßnahmen in Form von Aktienbeteiligungen oder mit Hilfe einer Restfinanzierung beteiligt. So standen die Wohnungen zuerst den Arbeitnehmern von Düsseldorfer Rüstungsbetrieben wie der Rheinmetall AG, Mannesmann AG, Hein Lehmann & Co. AG, aber auch stadtnahen Unternehmungen wie der Rheinbahn oder den Stadtwerken zur Verfügung. Das Verbot aller nicht kriegswichtigen Bauten am 15. November 1939 und das Neubauverbot von 1940 brachten den Wohnungsbau schließlich zum Erliegen. Es gab weder Arbeitskräfte – die wurden in der Rüstung gebraucht – noch gab es das entsprechende Baumaterial.

Am 1. Januar 1941 wurden auf Anregung des Regierungspräsidenten drei Wohnungsbaureine in den Bestand der Rheinwohnungsbau AG übernommen: Zum einen handelte es sich um die Baugenossenschaft „Eigene Scholle“ in Düsseldorf-Unterrath mit einem schuldenfreien Vermögenswert in Form von 42.000 Quadratmetern unbebauter Grundstücke und 100.000 Reichsmark Restkaufhypotheken aus aufgelassenen Eigenheimen. Zum anderen erwarb die Rheinwohnungsbau Aktiengesellschaft die Baugenossenschaft „Heimat“ in Düsseldorf-Eller, in deren Vorstand auch Wilhelm zur Nieden sowie der spätere Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau, Paul Krevet, tätig waren. Die erworbenen Geschäftsanteile von 201 Mietwohnungen wurden in verzinste Mieterdarlehen umgewandelt.

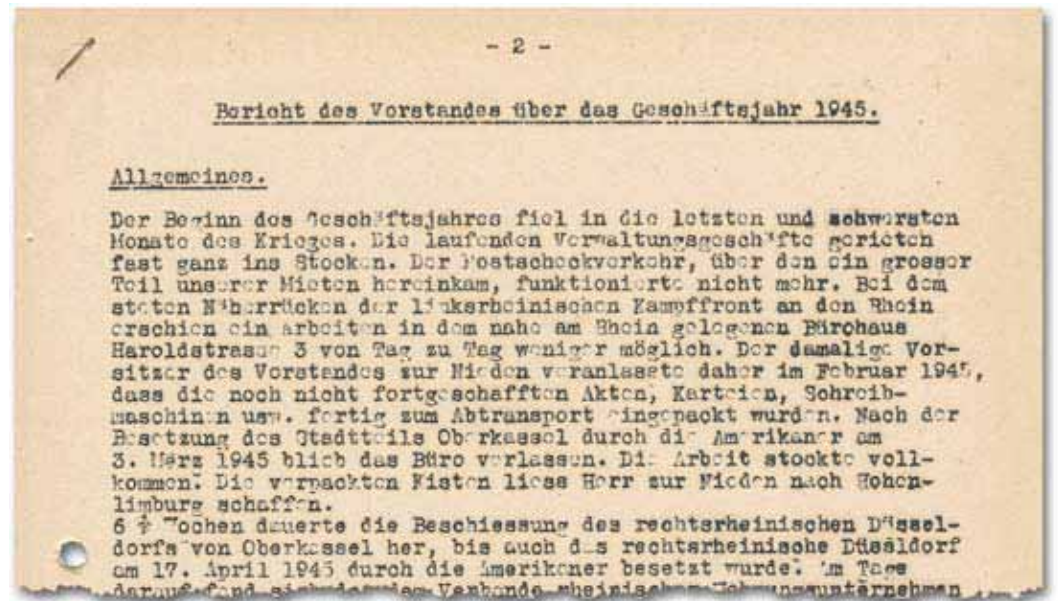
Außerdem übernahm die Rheinwohnungsbau AG die Baugenossenschaft „Bauverein Büderich“ und deren Bestand an Mietwohnungen, vorwiegend Zwei- und Dreifamilienhäuser. Die Eigenheime wurden an die Erbauer veräußert, in den Besitz der Rheinwohnungsbau gingen 60 Häuser mit insgesamt 329 Wohnungen und 42.000 Quadratmeter Bauland.

1939 hatte Düsseldorf zirka 536.000 Einwohner. Am 14. Mai 1940 erfolgte der erste Luftangriff auf die Stadt Düsseldorf, der kaum Schaden anrichtete. Das sollte bis zum Sommer 1942 so bleiben. Es wurden bis dahin 80 Häuser zerstört und etwa 550 schwer beschädigt. Dann wurden die Luftangriffe heftiger. Langsam setzte ein Exodus der Bevölkerung ein. Männer wurden eingezogen, Kinder landversickt. Jeder, der Verwandte auf dem Land hatte, verließ die Stadt. Am 3. März 1945 besetzten die Amerikaner das linksrheinische Oberkassel. Es folgte ein sechseinhalb Wochen dauernder Artilleriebeschuss der Innenstadt. Am Ende der Kampfhandlungen – am 17. April 1945 – waren etwa 50 Prozent des Düsseldorfer Wohnraums nicht mehr vorhanden und die Stadt hatte nur noch 235.000 Einwohner.

Übernahme in den Bestand der Rheinwohnungsbau AG: In Düsseldorf-Unterrath die Baugenossenschaft „Eigene Scholle“ (oben), in Düsseldorf-Eller die Baugenossenschaft „Heimat“ (unten).



Das Kriegsende im Spiegel des Jahresabschlußberichtes der Rheinwohnungsbau AG von 1945.



Die Kriegsschäden für die Rheinwohnungsbau AG waren hingegen vergleichsweise gering. Von den 328 bei Kriegsende in ihrem Besitz befindlichen Häusern (2053 Wohnungen) waren nur neun Häuser, beziehungsweise 52 Wohnungen zerstört.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft kam für Monate zum Erliegen. Das Geschäftshaus am Alexanderplatz 4 wurde bereits 1943 durch einen Brand zerstört. Die neuen Büroräume an der Haroldstrasse waren evakuiert. Banküberweisungen funktionierten nicht, und die Mitarbeiter waren durch die Kriegswirren im ganzen Land verstreut. Allmählich kehrte man zum Bar-Inkasso der Mieten zurück.

### 1.3 Die Nachkriegszeit

Die ersten Nachkriegsjahre wurden durch die Instandsetzung des beschädigten Wohnraums geprägt. Baumaterialien waren nach wie vor knapp. Durch die Kriegsheimkehrer und Flüchtlinge hatte die Stadt bereits 1950 wieder zirka 500.000 Einwohner. Zwangswirtschaft und Wohnungszuweisung waren die Regel, der Schwarzmarkt florierte. Ludwig Erhard setzte sich für den schnellen Übergang zur Marktwirtschaft ein. 1948 erfolgte die Währungsreform. Für 100 RM gab es zirka 6,50 DM.

Das Grundkapital der Rheinwohnungsbau AG von einer Million Reichsmark wurde am Stichtag der Währungsreform im Verhältnis 1:1 umgestellt. Die Neubautätigkeiten begannen erst 1950 wieder in einem nennenswerten Umfang. Daneben wurde der Bestand weiter saniert. Im Jahr 1953, ein weiterer wichtiger Schritt: Die Rheinwohnungsbau AG bezog das neue Verwaltungsgebäude auf der Sternstraße 71. Auch mit dem Wohnungsbau ging es aufwärts.

...atung.

Ausblick.

Sollte die Kriegsschadenforderung an das Reich vollständig ausfallen, so kann die dann eintretende Passivität der Vermögensrechnung wie folgt ausgeglichen werden:

Auflösung der Rücklagen	RM	700.622,55
" " Wertberichtigungen	RM	328.121,58
Herabsetzung des Aktienkapitals	RM	217.361,71
	RM	<u>1.246.105,84</u>

Sollten auch die eingefrorenen Berliner Guthaben nicht wieder aufrufen, so wird das Aktienkapital um weitere RM 279.586,59 herabgesetzt werden müssen. Auch die zur Beseitigung der von den Anlegern nicht abgedeckten Teilschäden aufzuwendenden Kosten müssten zu Lasten des Aktienkapitals gehen. Ihre Höhe kann nicht angegeben werden. Die Bilanzsumme der Aktiengesellschaft am 31.12.1945 betrug RM 1.246.105,84.

Noch einmal der Jahresabschlussbericht von 1945: Bestandsaufnahme und Ausblick auf die Herausforderungen der Zukunft.

Bis 1956 konnten 85 Häuser mit 599 Wohnungen fertig gestellt werden. Bereits damals wurde schon wieder auf Werthaltigkeit geachtet: die Qualität der Substanz, die Anlage von Grünflächen und eine aufgelockerte Bebauung. 1956 wird die Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt. Sie wies eine Bilanzsumme in Höhe von 25.108.000 DM aus. Die Mieteinnahmen waren auf 1.716.800 DM p. a. gestiegen.



1953: Das neue Verwaltungsgebäude auf der Sternstraße 71.



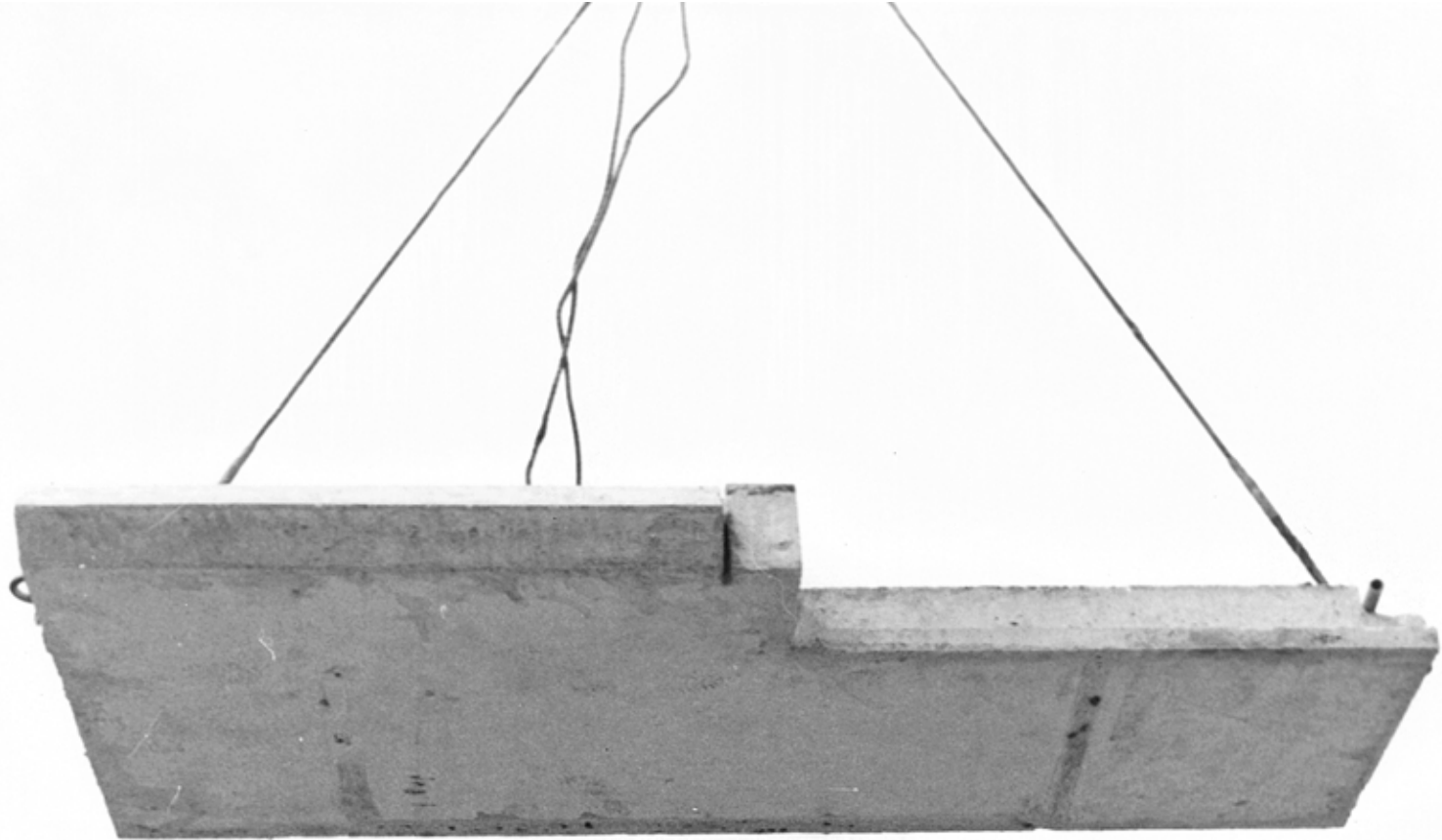
#### 1.4 Die 60er- und 70er-Jahre

Ab 1959 setzte vorwiegend im Bereich der Altbauten die Modernisierungstätigkeit der Gesellschaft ein. Als grundlegendes Problem stellte sich die Beheizung der Wohnungen mit der zeittypischen Kohle heraus, so dass die vordringlichste Aufgabe nun darin bestand, die Wohnungseinheiten auf Gaseinzelöfen oder Nachtstromheizungen umzustellen. Auch viele Bäder entsprachen nicht mehr dem neuesten Stand. Sie wurden mit Durchlauferhitzern ausgestattet und nach Möglichkeit neu gefliest. Bis 1981 investierte die Gesellschaft 38,7 Millionen DM in die Modernisierung – davon zirka 52 Prozent für Heizungsanlagen und 25 Prozent für die Baderneuerung.

Der ehemalige Geschäftsführer (1952-1975) und späteres Aufsichtsratsmitglied der Rheinwohnungsbau GmbH, Paul Krevet, prägte maßgeblich die Firmenphilosophie, wonach jeder Wohnungsbenutzer in der Lage sein sollte, die anfallenden Kosten einer seinen Bedürfnissen entsprechenden Wohnung aus seinen eigenen Einkünften zu decken. Er versuchte diesen Ansatz in Einklang mit betriebswirtschaftlichen und marktorientierten Überlegungen zu bringen. Die Idee war, dass der Wohnungsbau so rationell wie irgend möglich betrieben und jegliche Form von Subventionen auf ein Minimum beschränkt blei-

Baderneuerung im Rahmen der Altbaumodernisierung.







„Westdeutscher Plattenbau“:  
Montage vorgefertigter Wände.

ben müssten. Ausnahmen: Wohnungsbenutzer aus sozial schwachen Schichten. Hier galt die Gewährung staatlicher Mietbeihilfe als eine sozialpolitische Notwendigkeit. Der durchschnittliche Arbeitnehmer sollte nicht auf Subventionen angewiesen sein.

Um die Effizienz zu steigern, wurde die Verwaltungsarbeit vereinfacht. Zudem verfolgte die Rheinwohnungsbau GmbH ein Konzept, wonach vorgefertigte Bauteile Verwendung finden sollten. Ziel war die Verkürzung der Bauzeit und eine entsprechende Verringerung der Erstellungskosten. Ein erster innovativer Schritt in Richtung „Rationalisierungsmaßnahmen“ war das Vollmontagesystem, später auch „Westdeutscher Plattenbau“ genannt. Hierbei wurden Fassaden, Treppen und sogar Wände in Beton vorgefertigt und anschließend zur jeweiligen Baustelle transportiert. Dort wurden die Teile einfach montiert. Selbst die sanitären Installationsleitungen waren bereits in die vorgefertigten Betonteile eingegossen, was heute bei der Sanierung zu großen Problemen führt. In Lörick und später in Garath und Benrath entstanden auf diese Weise ganze Gebäudekomplexe. Einige Bauten in Niederkassel, z.B. in der Amboßstraße, Gocher Straße und am Niederkasseler Lohweg stehen heute unter Denkmalschutz. Im Laufe der Zeit nahm man jedoch Abstand von diesem Schnellbausystem, da kostendeckende Stückzahlen, die für eine preisgünstige Bauweise erforderlich waren, nicht erreicht wurden.

Denkmalschutz am Niederkasseler Lohweg:

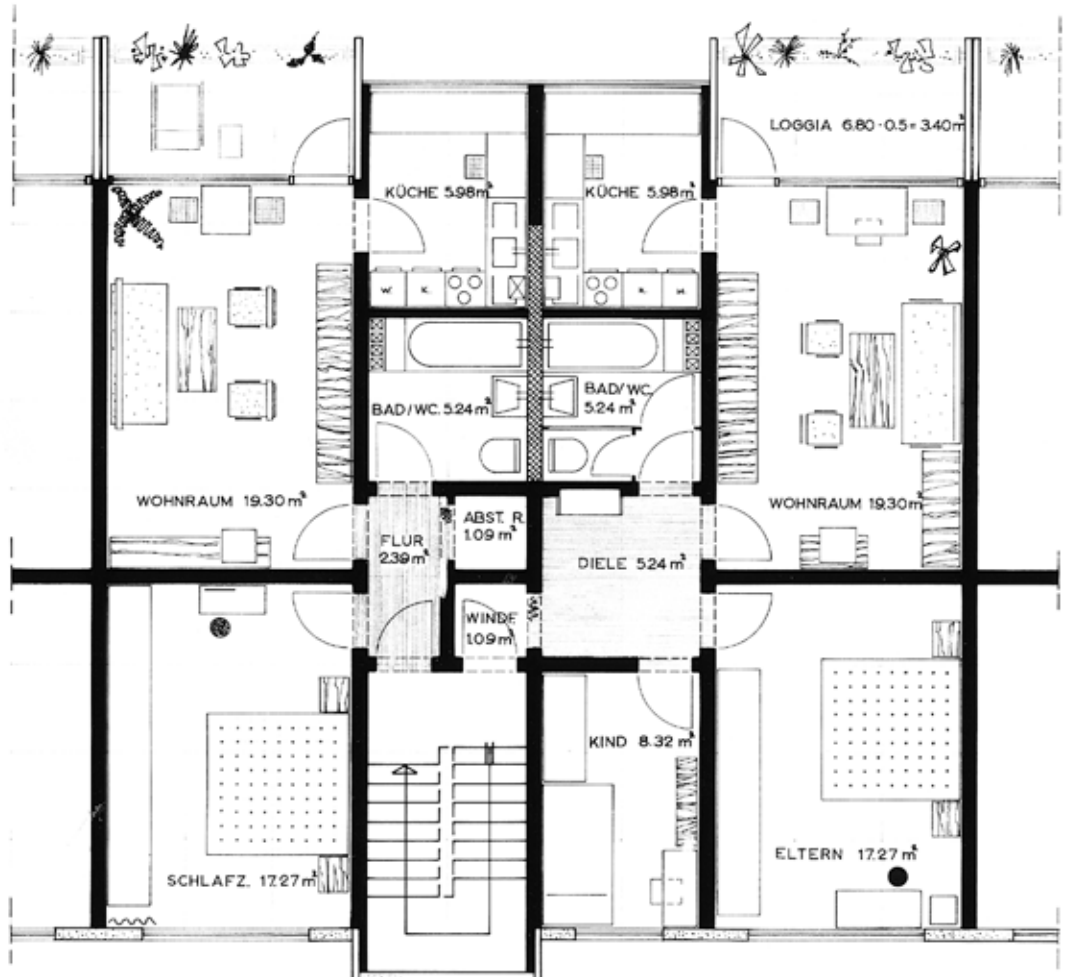
Grundriss einer Zweizimmerwohnung mit 54,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche (links) und rechts einer Dreizimmerwohnung mit 65,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



DIE ARCHITEKTEN:

DIPL. ING. H. G. KIRCHNER DIPL. ING. H. ROSE  
ARCHITEKTEN - DÜSSELDORF  
MOZARTSTRASSE 5 - TELEFON 492595

DÜSSELDORF, IM MÄRZ 1962



Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt war von der Nachkriegszeit bis heute ein Spiegelbild des gravierenden Strukturwandels, dem die Landeshauptstadt unterworfen war. Von einer Stahl- und Verwaltungsstadt hin zu einer Dienstleistungsmetropole.

In Folge des „Wirtschaftswunders“ der 60er-Jahre stiegen auch die Anforderungen der Mieter an den Wohnungsmarkt. Stand für die Rheinwohnungsbau GmbH bislang die Schaffung preiswerten Wohnraums insbesondere für Familien mit geringem Einkommen im Vordergrund, so verlagerte sich der Blickwinkel nun auf die Steigerung der Wohn- und folglich auch der Lebensqualität der Bewohner. Der vermehrte Bau von Eigenheimen war eine logische Konsequenz der gestiegenen Bedürfnisse.

Parallel wurden in den Mietobjekten in zunehmendem Maße Aspekte des modernen Städtebaus berücksichtigt: Ausreichende Grünflächen mit Kinderspielplätzen und eine aufgelockerte Bauweise. Vor allem dem rasant anwachsenden Verkehrsaufkommen kam man durch die Errichtung von Parkplätzen, Garagen und Abstellflächen für Fahrzeuge nach.



Der moderne Städtebau stellt besondere Anforderungen: Das rasant anwachsende Verkehrsaufkommen erfordert die Errichtung von Parkplätzen, Garagen und Abstellflächen.

Auch das zeichnet modernen Städtebau aus: Ausreichende Grünflächen und eine aufgelockerte Bauweise.





## 1.5 Die 80er- und 90er-Jahre

Der Wohnungsmarkt in den 80er-Jahren war durch ein neues gesellschaftliches Phänomen geprägt: Die Anzahl traditioneller Kleinfamilien mit Kindern ging gerade in städtischen Ballungszentren zurück, wogegen eine immer größere Nachfrage nach flächenmäßig kleinen Wohneinheiten in zentraler Lage aufkam. Die „Single-Gesellschaft“ stellte komplett andere Ansprüche als die durch klassische Familien geprägte. Die Rheinwohnungsbau GmbH reagierte auf die veränderte Situation mit der Vermietung kleinerer Objekte, ohne dabei von ihrer Firmenphilosophie abzuweichen. Oberste Priorität blieb die Förderung sozialen Wohnraumes für bedürftige Familien mit niedrigem oder knapp bemessenem Einkommen.

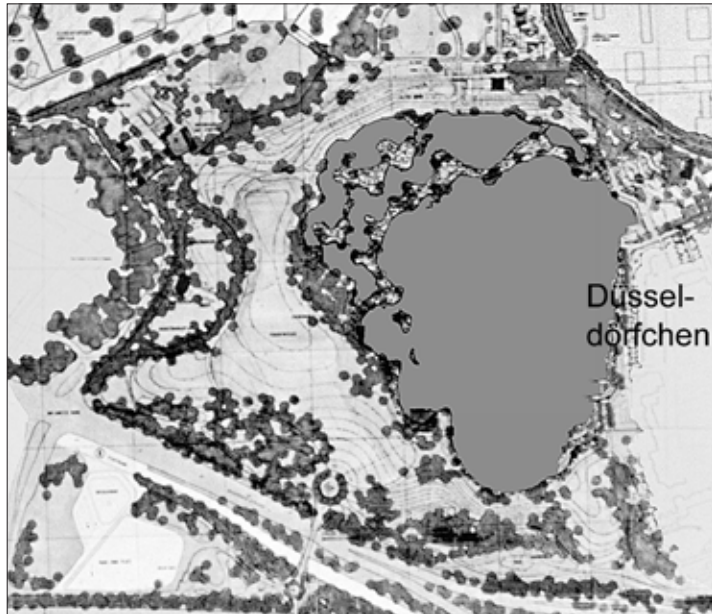
In den Jahren 1985 und 1987 begann für die Rheinwohnungsbau GmbH ein neues Kapitel ihrer Firmengeschichte. Sie kaufte von der Mannesmann Wohnungsbaugesellschaft 1224 Wohnungen in Duisburg-Ungelsheim, Hüttenheim und Huckingen. Diese waren öffentlich gefördert, jedoch vielfach bereits frei von der Sozialbindung. Noch nie zuvor hatte das Unternehmen einen Zukauf in dieser Größenordnung getätigt. In den folgenden Jahren wurden entsprechende Millionenbeträge in Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Ein Wohnkomplex auf der Albert-Schweitzer-Str. in Duisburg-Huckingen (gegenüberliegende Seite).

Fassadensanierung in den von der Mannesmann Wohnungsbaugesellschaft übernommenen Gebäuden. Links die Mündelheimer Str. in Duisburg-Hüttenheim, rechts der Sandmüllersweg in Duisburg-Ungelsheim.



## Wohnanlage Düsseldörfchen





Mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahre 1991 ergaben sich ganz neue Perspektiven. Ohne Steuervorteile beim Finanzamt entfiel die Kostenmiete für die frei finanzierten Wohnungen. Folglich konnte für alle Wohnungen, die nicht öffentlich gefördert waren, die marktübliche Miete genommen werden. Noch heute gehört es zu den Prinzipien der Rheinwohnungsbau GmbH, Wohnungen für die breite Bevölkerung zu einem angemessenen Preis zur Verfügung zu stellen.

Allerdings schafft sie seit den 90er-Jahren durch Kernsanierung und Neubau Wohnungen mit gehobener Ausstattung. So bietet das Unternehmen heute für ziemlich jede Bevölkerungsschicht den passenden Wohnungstyp an. Für ihre Bemühungen um die Sanierung von Altbauten wurde ihr 1992 von der Stadt Düsseldorf der Umweltschutzpreis verliehen.



Der Düsseldorfer Umweltschutzpreis für die Rheinwohnungsbau GmbH.



Die demographische Entwicklung in der Bundesrepublik zeigt deutlich, dass die Menschen immer älter werden und die Familien immer kleiner. Die Rheinwohnungsbau GmbH versucht daher Wege zu gehen, die in viele Richtungen zeigen. Nicht nur das betreute Wohnen für ältere Menschen ist wichtig. Es gibt immer mehr Senioren, die aktiv am Leben teilnehmen wollen. Ziel ist die altengerechte Stadt. Hier geht es um die Einbindung und Aktivierung älterer Menschen, die in Wohnquartieren etwas für die Allgemeinheit tun möchten. Eine große Rolle spielen in den letzten Jahren zunehmend behindertengerechte und auf das betreute Wohnen perfekt zugeschnittene Wohneinheiten. Heutzutage ist das barrierefreie Bauen - das heißt, der einfache, direkte Zugang zur Wohnung bei Neubauten Standard. Einige weitere Aspekte, die früher nicht zu den Kernkompetenzen eines Wohnungsunternehmens gehörten, gewinnen mehr und mehr an Bedeutung. Um den sozialen Frieden im Quartier zu erhalten, setzt die Rheinwohnungsbau GmbH auf verschiedene Formen des Sozialmanagements, wie z.B. den „Runden Tisch“, ein regelmäßiges Treffen mit Bewohnern, Sozialträgern und Vertretern der Stadt.

Auch der Dienstleistungsgedanke setzt sich immer weiter durch. Dies wird nicht zuletzt durch flächendeckende Servicebüros in den Wohnquartieren deutlich. Sowohl die Hausmeister vor Ort wie auch die Mitarbeiter im Verwaltungsgebäude sind auf ihre „Kunden“ eingestellt und werden laufend geschult. Der Erfolg lässt sich an folgender Zahl ablesen: Die Mieterfluktuation liegt mit zirka 7,5 Prozent erheblich unter dem allgemeinen Durchschnitt. Aber nicht nur im Umgang mit den Mietern, sondern auch mit Geschäfts- und Versorgungspartnern bemüht sich das Unternehmen fair und serviceorientiert zu sein.

## 1.6 Die soziale Komponente der Rheinwohnungsbau GmbH

Bereits in ihrer Gründungsurkunde 1931 verscrieb sich die Rheinwohnungsbau GmbH dem sozialen Engagement. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Die am Gemeinwohl orientierte Firmenphilosophie bringt Ethik und betriebswirtschaftliches Handeln in Einklang.

Beispielhaft für diese Unternehmensphilosophie ist die Errichtung von Betreuungsbauten – unter anderem das Altenheim für die jüdische Gemeinde Düsseldorf, das Gemeindezentrum „Am Stiftsplatz“ für die katholische Pfarrgemeinde St. Lambertus sowie verschiedene Kindergärten.

Die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 31.12.1989 stellte eine Zäsur in der Geschichte der staatlich geförderten Wohnungsbaupolitik dar. Die Rheinwohnungsbau GmbH agierte auch unter den neuen Rahmenbedingungen flexibel. Denn im Gegen-



Behindertengerechtes Leben und Wohnen. Barrierefreies Bauen und differenziertes Gestalten lassen sich in Einklang bringen.



Das Altenheim für die jüdische Gemeinde in Düsseldorf.



satz zu anderen Wohnungsbaunternehmen reagierte sie prompt auf die veränderte Situation. Herrschte im Zuge der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten durch die gesteigerte Binnenwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer eine mittelfristige Wohnraumknappheit, so lässt sich bereits seit Mitte der 90er-Jahre ein Überangebot an Wohnraum feststellen. Bisher ist die allgemeine Wohnungsleerstandsquote in Düsseldorf gering. Im Jahr 1996 verkaufte die Stadt Düsseldorf ihre Anteile an der Rheinwohnungsbau GmbH. Seit 1998 stellt sich die Eigentumsverteilung der Rheinwohnungsbau GmbH wie folgt dar: Das Erzbistum Köln hält 70,5 Prozent, die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH 18 Prozent, Hille & Müller oHG, Rhein-Lippe Wohnstättengesellschaft mbH und Hein, Lehmann Trenn- und Fördertechnik GmbH zusammen 11,5 Prozent. Im gleichen Jahr wurde das Eigenkapital aus Gesellschaftsmitteln von einer auf 10 Millionen DM erhöht.

## 1.7 Die Herausforderungen der Zukunft

Um die Attraktivität und eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten, wurden große Teile des Wohnungsbestands durch vielfältige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in seiner Substanz weiter verbessert. Vor einer Neuvermietung werden frei werdende Wohnungen, zum Teil auch ganze Häuser, komplett renoviert. Dies beinhaltet zum Beispiel die Dämmung von Dächern und Fassaden ebenso wie die Sanierung von Treppenhäusern und die Erneuerung der haustechnischen Infrastruktur.



Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestands.



Das Gemeindezentrum „Am Stiftsplatz“ für die Pfarrgemeinde St. Lambertus (links).



Sanierung der Hausfassaden in der Wohnanlage „Am Wald“ 1992.



Spielplatz in der Wohnanlage: Lebensqualität muss es auch für die Kleinen geben.

Die in der gesamten Branche sinkende Nachfrage nach Wohnraum bedeutete für sozial agierende Wohnungsunternehmen eine bisher nicht gekannte Herausforderung. Denn infolge des Strukturwandels stiegen die Immobilienpreise und damit der Mietspiegel. Durch das steigende Lohnniveau in dem sich zur Dienstleistungsmetropole wandelnden Düsseldorf stieg die Nachfrage nach gehobenen Wohnungen und der Wunsch nach Eigenheimen. Viele Bewohner kehrten der Stadt den Rücken und wanderten ins Umland ab. Die Stadt Düsseldorf verlor im Zeitraum von 1975 bis 2000 zirka 200.000 Einwohner. Die Rheinwohnungsbau GmbH reagierte einmal mehr mit Investitionen zur Anhebung der Wohnqualität, schuf beispielsweise größere Räumlichkeiten für Familien mit Kindern. Bei der Gestaltung von Außenanlagen wird z.B. verstärkt auf Spielplätze für Kleinkinder geachtet. Erklärtes Ziel ist, die Stadt auch für junge Familien wieder attraktiv und lebenswert zu gestalten.



Einerseits fördert die Rheinwohnungsbau GmbH weiterhin den sozialen Wohnungsbau, andererseits investiert sie in die Verdichtung des Bestands. Als exzellentes Beispiel für die Zukunftsorientierung des Unternehmens gilt die Umgestaltung des Areals Hammer Straße/Gladbacher Straße und Gilbachstraße am Düsseldorfer Medienhafen. Hier entsteht bis zum Jahr 2007 Düsseldorfs erste Solarsiedlung.



## 2. Die erste Wohnanlage in Berlin

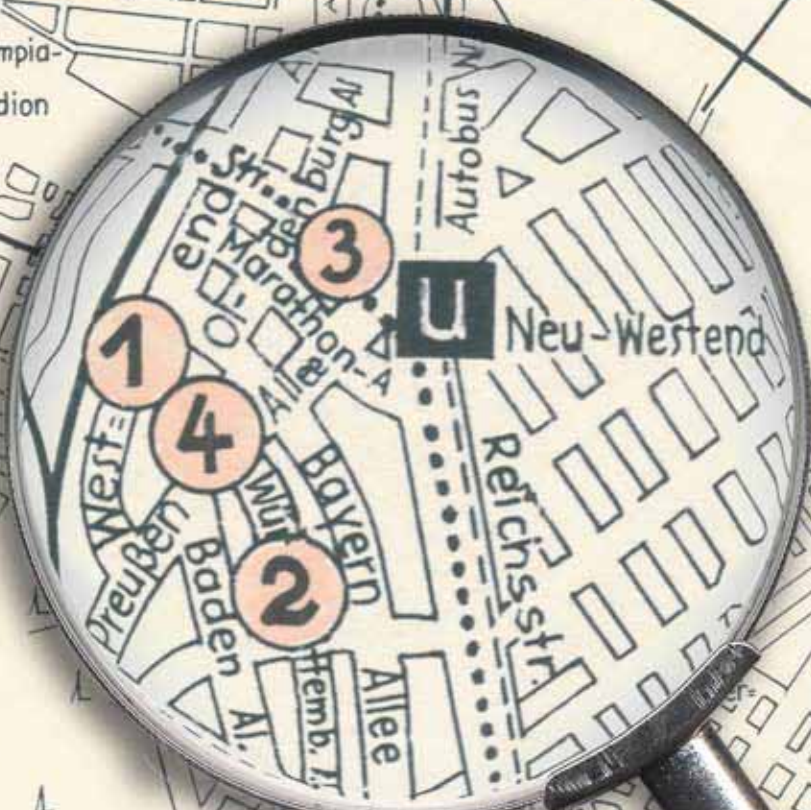
### 2.1 Die Entstehung

Die noch junge Gesellschaft, die später die Rheinwohnungsbau GmbH werden sollte, startete gleich mit einem ambitionierten Projekt. Bereits in den Jahren 1931 bis 1936 konnten in Berlin-Neu-Westend, dem heutigen Stadtteil von Charlottenburg-Wilmersdorf, die ersten Bauprojekte an der damaligen Mecklenburgallee (ab 1950 Marathonallee), der Oldenburgallee, der Preußenallee, der Westendallee und der Württembergallee realisiert werden. Damals wie heute handelt es sich hier um eine sehr gute Wohngegend. Bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts war Westend als Stadtteil von Charlottenburg eine Villengegend. Im Zuge der Industrialisierung und einhergehender Verstädterung erhöhte sich die Bevölkerungszahl des Viertels von 190.000 Einwohnern um die Jahrhundertwende auf 300.000 vor dem Ersten Weltkrieg, so dass der Neubau von Mietshäusern in großem Maßstab

# Lage des Hausbesitzes der Rheinwohnungsbau - G.m.b.H. Düsseldorf in Berlin-Charlottenburg / Neu-Westend.

- ① = Baublock Oldenburgallee
- ② = " Württembergallee
- ③ = " Marathonallee
- ④ = " Badenallee

M. 1:25 000





notwendig wurde. Vor allen Dingen war bezahlbarer Wohnraum für mittlere und untere Einkommensschichten dringend notwendig. Trotz dieser Vorgaben sollte der gewachsene Charakter von Alt-Westend durch eine „offene“ Miethausbebauung mit Vorgärten und grünen Innenhöfen bewahrt werden. Hinterhöfe, wie sonst in Berlin üblich, wurden nicht in Erwägung gezogen.

Offene Bebauung und große Grünflächen, diese Planungsziele wurden bei den 27 Wohnhäusern der Heimwohl AG Mivremia verwirklicht. Obwohl in Neu-Westend eine viergeschossige Etagenbebauung üblich war, wurden die Wohnhäuser zwei bis dreigeschossig gebaut. Die 230 Wohnungen hatten jeweils zwei- bis drei Zimmer, die Wohnfläche lag meistens unter 70 Quadratmeter. Die Ausstattung war für die damalige Zeit bemerkenswert gut: Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung, eingerichtete Küchen (Einbauschränke, Gas- oder Elektroherde, Doppelspülen) mit Holz-Terrazzo und Parkettböden im Wohnraum. Zu jeder Wohnung gehörte ein eigenes gefliestes Badezimmer und Toiletten. Die meisten Wohnungen verfügten über kleine Balkone, Wintergärten oder Loggien. Allein hier wird schon deutlich, wie sehr sich die Wohnungen vom allgemeinen üblichen Standard abhoben. Eine Besonderheit war auch, dass sich in einigen Häusern Bedienstetenräume, so genannte „Mädchenzimmer“, in der Mansarde befanden. Dies weist darauf hin, dass die Wohnungen nicht ausschließlich für die unteren und mittleren Einkommensschichten, sondern auch für besser verdienende Mieter konzipiert wurden. Treppenhäuser mit Holztreppe, Teppichböden und Stromzähler in schmucken Einbauschränken, das sind weitere Details, die zeigen, wie hochwertig damals hier gebaut wurde. Die Keller verfügten über Waschküchen und für Mieter bestand die Möglichkeit, zusätzliche Mansarden im Dachgeschoss anzumieten. Insgesamt wurden in den Häusern 103 Mansarden eingebaut.

Aus zwei Mietverträgen der Heimwohl AG Mivremia aus den Jahren 1934 und 1937 geht hervor, dass sich die Mieten für eine Dreizimmerwohnung auf 105 Reichsmark bzw. 118,50 Reichsmark - zuzüglich der Kosten für Warmwasser - beliefen.

Im gleichen Zeitraum bauten die Steyler in direkter Nachbarschaft die Kirche Mariae Verkündigung und das Anbetungskloster St. Gabriel. Ein Kirchenschiff und zwei angrenzende Klostertrakte bildeten den eigenwilligen Grundriss der Anlage. 1936 siedelten sich hier die Steyler Anbetungsschwestern, die Dienerinnen des Heiligen Geistes von der ewigen Anbetung, in der Bayernallee an. Diese „Rosa Nonnen von Charlottenburg“ (Gewänder sind rosa, da Rot die Farbe des Heiligen Geistes ist, in der Katholischen Kirche Rot aber nur von Männern getragen werden darf) leben in „Klausur“, ohne Kontakte zur Außenwelt. Nur in dringenden Fällen, für Arztbesuche etwa oder um sich Schuhe zu kaufen, verlassen sie die Klostermauern. Heute noch leben 17 Nonnen in St. Gabriel.



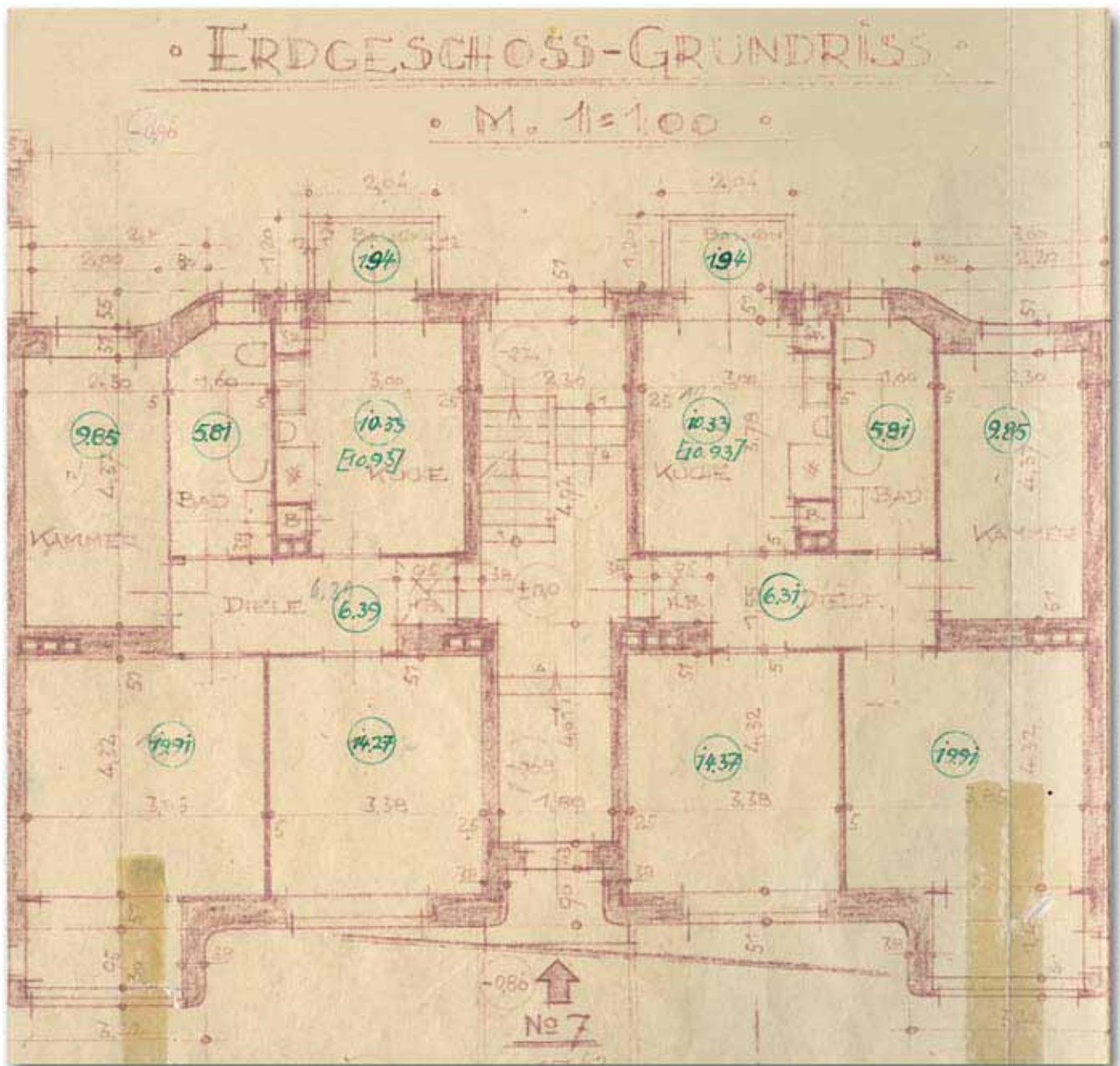
Mietverträge der Heimwohl AG in den 30er Jahren und der jeweils festgelegte Mietzins



Das Anbetungskloster im Anschluß an den Baublock Badenallee und die Kirche des Klosters an der Preußenallee



Nachkriegsaufnahme des Häuserblocks an der Ecke Marathonallee (früher Mecklenburgallee) und Preußenallee. Der Grundriß-Bauschein vom 28.10.1933 - zeigt den Schnitt von Erdgeschoßwohnungen auf der Mecklenburgallee.



An das Kloster grenzte die Oldenburgallee 49 und 49a, welche im Jahre 1936 von der Heimwohl AG Mivremia gebaut wurde. Nach Beendigung des 65. Lebensjahres zogen die Nonnen altersbedingt in dieses Gebäude. Hier verfügten sie über einzelne Zimmer und eine Gemeinschaftsküche, in der sie sich selbst versorgten oder versorgt wurden. Hier liegen die Ursprünge des Namens „Damenblock“.

Später wurde der gesamte „Damenblock“ zu Appartement-Wohnungen umgebaut, die für die damalige Zeit beispielhaft waren. Die Besonderheit dieser Appartement-Wohnungen bestand darin, dass sie allesamt über Mini-Einbauküchen und Einbauschränke verfügten. Im Wohnbereich konnte man es sich auf Eichenparkett gemütlich machen und seine wohlverdiente Ruhe in einer extra dafür gebauten Schlafnische finden. Die Bäder waren damals schon mit Badewanne, Waschbecken und separatem Toilettenbecken ausgestattet. Darüber hinaus verfügte der Keller über eine Waschküche und einen Raum zum Trocknen von Wäsche. Diese Raumeinteilung und -ausstattung wäre auch heute für Wohnungen dieser Art noch erstrebenswert. Da man von dem „Damenblock“ in den Garten des Klosters schauen konnte, durften hier anfänglich nur Damen wohnen, damit der Blick in das Kloster für Männer versperrt blieb.

Die Pflege der Anlagen, die Bedienung der zentralen Heizungs- und Warmwasser-Versorgungsanlagen und die Treppenhausreinigung wurden durch Hausmeister-Ehepaare besorgt. Die 230 Wohnungen wurden von einem ehrenamtlichen Vorstand verwaltet.

## 2.2 Kriegseinwirkungen und Nachkriegszeit

So wie in ganz Berlin waren auch die Häuser der Rheinwohnungsbau AG von Kriegseinwirkungen betroffen. In der Preußenallee 35a wurden zum Beispiel durch den Fliegerangriff vom 23. November 1943 die Wohnungen so zerstört, dass sie nicht mehr bewohnbar waren und den Bewohnern für mehrere Wochen Notwohnungen zugewiesen wurden.

Kriegsschäden im Westend (in der Marathonallee 20-24 und der Württembergallee 10 B)



Paul Maschke, ein Mieter der Preußenallee 35a, bittet in einem Einschreiben vom 29. Dezember 1943 an die noch damalige Rheinwohnungsbau AG um den Erlass der Miete für einen Monat:

„Meine Wohnung Preußen Allee 35a ist durch den Fliegerangriff am 23.11.1943 durch eine in den Hof gefallene Mine teilweise zerstört worden, so daß sie dem Vertrag entsprechend nicht mehr als bewohnbar anzusehen ist.

Die hinteren Räume, mein Schlafzimmer, das daneben liegende Bad, die Küche und der Flur sind am schwersten beschädigt. Die Fensterahmen sind teils vollständig herausgerissen, teils zersplittert, sodaß genannte Räume, trotzdem ich sie mit Brettern verschlagen und außerdem noch mit Pappe abgedichtet habe, noch immer luftdurchlässig sind und in diesen Räumen nur künstliche Beleuchtung vorhanden ist. (...) Die Türen zu den vorderen Räumen und die Wohnungseingangstür sind alle herausgerissen und zersplittert gewesen, ... . Auch die von uns Hausbewohnern außerordentlich primitiv hergestellten Türen, besser gesagt Verschlüsse, zum Vorder- und Hinterausgang des Hauses stellen keine Sicherheit mehr für unsere Wohnungen und Keller dar.

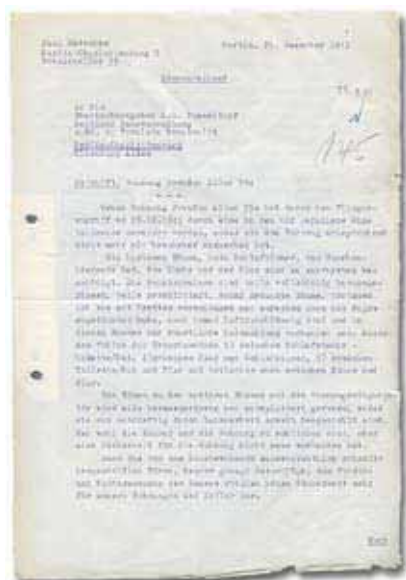
Nach dem Angriff waren die Wohnungen überhaupt nicht bewohnbar und uns wurde eine Notwohnung, in der wir drei Wochen gewohnt haben, zugewiesen. Am 16.12. wurde auch diese Wohnung durch Feindeinwirkung zerstört, und wir mußten, da keine Quartiere mehr zu haben waren, in die Preußen-Allee zurückziehen, wo wir das Haus und die Wohnungen durch fieberhafte Tätigkeit einigermaßen hergerichtet hatten. Zu unserem Leidwesen war der Heizkessel defekt, so daß die Wohnungen vorerst nicht geheizt werden konnten, und wir bis zum 20. bzw. 22.12. (seit dem 22. sind die Räume erst richtig erwärmt worden) uns in der eiskalten Wohnung aufhalten mußten.

Weder die Böden noch Mansarden sind infolge Zerstörung der Fenster, Decken- und Türen zu benutzen.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Zustände bitte ich um Erlass der Miete für einen Monat. Für die kommende Zeit bitte ich um Mietminderung um 2/3.“

Wenn man bedenkt, unter welchen Voraussetzungen heute Mieter eine Mietkürzung durchsetzen, ist der damalige Vorschlag, eine Monatsmiete einzubehalten, unter den gegebenen Umständen ein noch bescheidener Wunsch.

Am Ende des Krieges waren von den 27 Häusern mit 230 Wohnungen zwei Häuser mit 16 Wohnungen total zerstört. Zwei Bescheiden des Bezirksamtes Charlottenburg vom 13. Oktober 1952 und 21. November 1952 ist zu entnehmen, welche Schäden die Würtembergallee 9-10 und die Marathonallee 16-24 im Detail zu verzeichnen hatten. Beide wurden mit einem Schadensgrad von nur 11 Prozent selbstverständlich für Instandsetzungswürdig befunden.



Das Einschreiben von Paul Maschke vom 29.12.1943 an die Berliner Hausverwaltung der Rheinwohnungsbau AG

Abt. Bau- und Wohnungswesen

— Amt für Stadtplanung —

Akt.-Z.: Stapla Durchf. 3/M.  
Block 286

Herrn Breckwoldt

An .....  
(Name des Eigentümers, Vertreters oder Treuhänders)

Berlin-Charlottenburg

Oldenburg Allee 12



## Bescheid über Gebäudeschäden und über die Abräumung von Baumaterialien (Schadensbescheid)

für das Grundstück Marathon Allee Straße Nr. 16-24

Grundbuch Band 301 Blatt 9837 KBl. 1 Parzelle Nr. 3061 -62-63-3103-04-05-06  
286

Wohnblock

Wirtschaftsart und Lage:

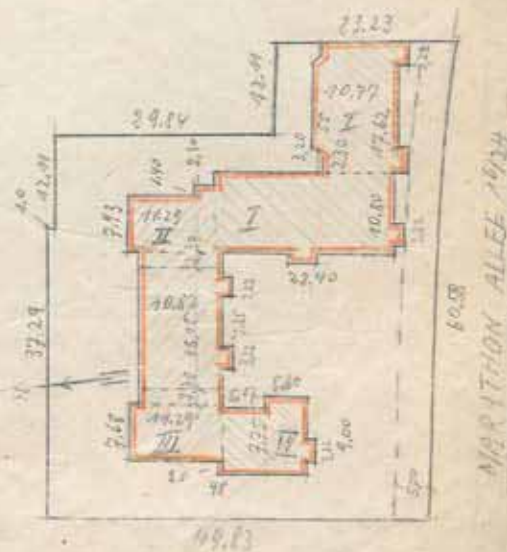
(I) Nach einer Besichtigung durch die Abteilung Bau- und Wohnungswesen des hiesigen Bezirksamts werden die Schäden an den Bauwerken auf dem oben bezeichneten Grundstück in Übereinstimmung mit den Bedingungen des Befehls der Alliierten Kommandantur Nr. BK/O (46) 60 vom 23. Januar 1946 und der Ausführungsbestimmungen über die Schadensermittlung und die Abräumung von Grundstücken in Groß-Berlin vom 8. September 1947 (Verordnungsbblatt von Groß-Berlin 1947 S. 209 ff.) wie folgt geschätzt:

Erhebungsteil*):	I	II	III	IV	
Schadensgrad:	0	8%✓	92%✓	88%✓	Lageplanskizze
Instandsetzungswürdig:	ja✓	ja	nein	nein	

### Begründung des Schadensgrades

Die oben angegebenen Werte des Schadensgrades ergeben sich aus folgenden Einzelwerten:

	I	II	III	IV
1. Dach .....	-	3,5✓	4,2✓	7,4✓
2. Decken .....	-	1,0✓	11,2✓	10,7✓
3. Wände .....	-	1,9✓	16,3✓	14,1✓
4. Leichte Trennwände .....	-	-	2,8✓	2,5✓
5. Traggerippe usw. ....	-	-	-	-
6. Gründung .....	-	-	-	-
7. Fußböden .....	-	0,4✓	4,8✓	4,5✓
8. Putz- und Oberflächenbehandlung .....	-	0,7✓	8,0✓	9,0✓
9. Treppen .....	-	-	4,1✓	3,7✓
10. Fenster .....	-	-	6,8✓	5,5✓
11. Türen .....	-	-	6,2✓	5,9✓
12. Keller- u. Bodenverschläge einschl. Türen .....	-	0,2✓	0,2✓	-
13. Maler- u. Tapeziererarbeit .....	-	0,6✓	5,9✓	5,2✓
14. Be- und Entwässerung ..	-	-	8,0✓	6,8✓
15. Gas- u. Stromversorgung ..	-	-	2,1✓	1,7✓
16. Heizung .....	-	-	5,5✓	5,5✓
17. Sonstige Einrichtungen ..	-	-	5,7✓	5,2✓
Summe:	0✓	8,3✓	91,8✓	87,7✓



\* Befinden sich auf einem Grundstück mehrere nicht zusammenhängend gebaute Bauwerke, so ist jedes für sich zu behandeln. Im Falle der Zerlegung eines größeren Bauwerks (Ziffer I [3] der Ausführungsbestimmungen über die Schadensermittlung und die Abräumung von Grundstücken in Groß-Berlin [VOBL 1947, S. 210]) ist diese durch eine Skizze im Schadensbescheid unter Bezeichnung der Abschnitte A, B, C usw. erkennbar zu machen.

Die Wohnraum-Zuweisung für Hildegard Schieffer vom 8. März 1946



Mieterin Walli Schmid, 88 Jahre, wohnt seit 56 Jahren auf der Oldenburgallee 46 a. „Als ich 1949 eingezogen bin, war die Ausstattung des Wohnraumes sehr anspruchsvoll, besonders Warmwasser und Zentralheizung waren damals nicht üblich.“



Nach dem Krieg war die Wohnungsnot in Berlin so groß, dass viele Berliner in noch bewohnbare Wohnungen eingewiesen wurden. Davon waren auch die Häuser der Rheinwohnungsbau betroffen. So wurde zum Beispiel Hildegard Schieffer in der Wohnung der Mieter Kirchner in der Oldenburgallee 46a vom Bezirksamt Charlottenburg aufgrund des Wohnungsgesetzes des Alliierten Kontrollrates vom 8. März 1946, ein Zimmer zugewiesen. Auch ein Personaldirektor der Deutschen Bank wurde in die Oldenburgallee 46a eingewiesen, nachdem die Briten seine Villa beschlagnahmt hatten.

Selbst der bekannte „Damenblock“ konnte nun männliche Bewohner nicht mehr außen vor lassen. Aufgrund der Wohnungsnot zogen hier auch Ehepaare ein. Aber es gab auch Mieter, die selbst aktiv wurden und sich um eine der damals schwer zu bekommenden Wohnungen bemühten. Zu dieser Zeit galt allerdings in Berlin der so genannte „Kopftausch“. Dies bedeutete, dass nur einer vom Westen nach dem Osten ziehen konnte, wenn gleichzeitig ein anderer vom Osten nach dem Westen zog und umgekehrt.

So berichtet die Mieterin Walli Schmid, Jahrgang 1917, wie sie 1949 mit ihrem Mann an die Wohnung der Oldenburgallee 46a gelangte:

„Ich sah damals einen Aushang, auf dem zwei Zimmer zur Untermiete angeboten wurden. Ich begab mich sofort zu der Dame, die die zwei Zimmer angeboten hat, sie hieß Elisabeth Kirchner. Wir bekamen die beiden Zimmer und ich bezahlte mit meinem Mann die gesamte Miete von 105 DM für die Wohnung, da es Frau Kirchner finanziell sehr schlecht ging. Sie hat die Miete nie bezahlt und hat sich später dann im Oktober 1949, so wie viele, das Leben genommen.“

Frau Schmid berichtet weiter, dass es ihr und ihrem Mann nicht möglich war, die Wohnung als Hauptmieter zu übernehmen, da einer der Hauptvertragsmieter, ein Vetter von Frau Kirchner mit dem Namen

Ernst Robert Schmidt, sich damals noch in russischer Gefangenschaft befand und nicht klar war, ob er wieder zurückkommen würde. Sie übernahm deshalb nur unter Vorbehalt mit ihrem Mann die Mietrückstände von Frau Kirchner.

Walli Schmidt: „Ich habe lange Jahre immer noch das Wohnungsschild von Ernst Robert Schmidt an der Tür gehabt, dass er, falls er hier vorbeikommt, sein altes Zuhause wiederfindet.“

Aber nicht nur die Wohnungsnot war groß, es bestand natürlich auch Lebensmittelknappheit. Auf den ehemals angelegten Grünflächen wurde nun von den Mietern der Rheinwohnungsbau Gemüse und Obst angepflanzt. Dieser „Gartenbau für den Eigenbedarf“ bestand bis zum Jahr 1952. In diesem Jahr wurde alles abgetragen und eine neue Gartenanlage geschaffen.



Ein Blick auf das Treppenhaus in der Oldenburgallee 46 a.

**RHEINWOHNUNGSBAU-AKTIENGESELLSCHAFT-DÜSSELDORF**  
GENEIGTE FÜR WOHNGELÖBTE VEREINBARUNG

Herrn  
Karl Schmidt  
Berlin-Charlottenburg 9  
Oldenburgallee 46a.

Fernsprecher: 1405 und 1453  
Sächsische Sparkasse Düsseldorf  
Posttelefonat: Köln Nr. 2284  
Postfach 481  
Berliner Hausverwaltung,  
Berlin-Charlottenburg 9,  
Oldenburgallee 12

**D Ü S S E L D O R F**  
H A K O L D S T R A S S E 3

Ihre Zeichen    Ihr Schreiben von    Unser Zeichen    Tag 11.3.52

Schm/Kr.

Beitrag: Mietrückstand Kirchner. - Kto.-Nr. 220.

Wir bestätigen die mit unserem verstorbenen Herrn Breckwoldt getroffene Vereinbarung, wonach Sie den Rückstand des Hauptmieters Kirchner in monatlichen Raten von DM 25,- neben der laufenden Miete abtragen.

Wir sind damit einverstanden, daß Sie Hauptmieter der Wohnung werden, falls Herr Kirchner nicht zurückkehrt und das Wohnungsamt seine Zustimmung hierzu gibt. Sollte der Hauptmieter zurückkehren und Anspruch auf seine Wohnung erheben, sind wir bereit, den von Ihnen abgetragenen Mietrückstand zurückzuerlösen und unsere Ansprüche gegen den ehemaligen Hauptmieter geltend zu machen.

Hochachtungsvoll

**RHEINWOHNUNGSBAU - AKTIENGESELLSCHAFT**

*Schmitz*                      *Krevet*  
Schmitz                      Krevet

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Direktor Ernst Jochenberg  
Vorstand: Dr. Carl Ebermayer

P. 16. - 34. 26. 1950.

Die Rheinwohnungsbau erklärt sich bereit, die von Familie Schmidt übernommenen Mietrückstände zurückzuerlösen, falls Herr Kirchner nicht aus der Kriegsgefangenschaft zurückkehren sollte.

## Wohnanlage Berlin-Neuwestend

1931 bis 1936	230 Wohnungen werden gebaut, gehobene Ausstattung der Wohnungen, u.a. mit Zentralheizung, Warmwasserversorgung und Parkett
bis 1961	Beseitigung der Kriegsschäden
1975	Sanierung und Neugestaltung der Fassaden, Austausch der Holzfenster gegen Kunststofffenster
2004	Kernsanierung z.B. des „Damenblocks“: Aus 32 Appartements werden hier 18 exklusiv ausgestattete Wohnungen mit 77–110 Quadratmetern







Instandsetzung der Häuser auf der Württembergallee und auf der Oldenburgallee.

Die Rheinwohnungsbau AG bemühte sich in der Nachkriegszeit, die schlimmsten Schäden notdürftig zu beseitigen, um die Wohnungen wieder bewohnbar zu machen. Erst nach der Währungsreform 1948 konnte mit der Instandsetzung der Häuser begonnen werden. So wurde zum Beispiel 1952 das Drahtglas der Fenster durch richtiges Glas ersetzt und die Gartenanlagen neu geschaffen. Im Wesentlichen waren die Arbeiten bis zum April 1961 abgeschlossen und haben fast 800.000 DM gekostet. In den späteren Jahren wurden die Mansarden zu Dachgeschosswohnungen ausgebaut. So entstanden vier zusätzliche Wohneinheiten. Ab 1975 tauschte man die alten Holzfenster gegen Kunststofffenster aus, sanierte die Fassaden und gestaltete sie neu. Die Bäder wurden in den 90er-Jahren komplett renoviert. 2004 erfolgte eine Kernsanierung des „Damenblocks“, der inzwischen unter Denkmalschutz steht. Aus 32 Apartments wurden 18 großzügige Wohnungen zwischen 77 und 110 Quadratmetern. Ausgestattet mit Fußbodenheizung, Eichenparkett, hochwertigen Bädern und Balkonen. Ganz im Trend der Zeit, denn die Nachfrage nach großzügigen Altbauwohnungen steigt, besonders bei jungen Leuten.

Die Rheinwohnungsbau GmbH kommt dieser Nachfrage besonders in Charlottenburg nach. Denn hier hat man schon immer gut gelebt und am grünen Rand der Metropole nicht selten hochherrschaftlich gewohnt.



Hier entstehen 18 Mietwohnungen im denkmalgeschützten Bestand:

**Ausstattung:** Fußbodenheizung, Eichenparkett, hochwertig geflieste Bäder, Balkon bzw. Terrasse

**Wohnungsgrößen:**

4X	2 Zimmer	ca. 61 - 84 m <sup>2</sup>
3X	2 ½ Zimmer	ca. 77 m <sup>2</sup>
11x	3 Zimmer	ca. 78 - 110 m <sup>2</sup>

**Fertigstellung:** voraussichtlich Dezember 2004

**Verwaltung / Vermietung durch:**  
Königstadt Liegenschaften-Verwaltungs-GmbH  
Heilbronner Straße 10  
10711 Berlin

**Ansprechpartnerin:** Frau Hahn

Tel.: (030) 89 52 85 0  
Fax: (030) 89 52 85 20  
E-Mail: info@koenigstadt.de  
Tel.: (030) 89 52 85 29

### 3. Die Rheinwohnungsbau GmbH – ein Generationenprojekt

#### 3.1 Zu Besuch bei zwei Familien, die schon „ein Leben lang“ der Rheinwohnungsbau die Treue halten

Die Häuser an der Bernburger Straße in Düsseldorfer-Eller lassen den Betrachter nicht unbedingt errahnen, welche Geschichten diese Backstein verlinkerten Mauern erzählen können. Schlicht kommen die Fassaden daher, grundsolide gebaut. Rheinische Bauweise aus den 20er- und 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts.



Rheinische Bauweise - schlicht und solide.

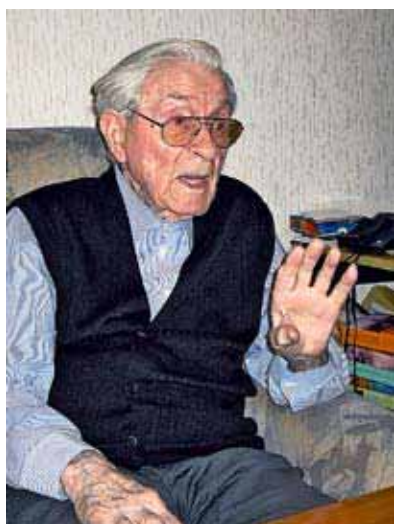
### 3.2 Klönchen und Reibekuchen



1928 in Eller-Lierenfeld.

Seit 1928 ist Irmgard Ernst hier zu Hause. Wenn sie auf die Hausgemeinschaft von damals zu sprechen kommt, gerät sie geradezu ins Schwärmen. „Nur ein Beispiel“, die noch sehr rüstige und drahtig wirkende Frau kommt ohne Umschweife ins Erzählen „im Parterre die Nachbarin: Wenn die Reibekuchen backte, sagte die immer: ‚Irmgard, soll ich Dir ein paar einpacken?‘ Da hab’ ich natürlich nie nein gesagt. Auch für ein Klönchen auf der Treppe, dafür war immer Zeit.“

### 3.3 Ein Spaziergang mit Folgen



Paul Klein und seine Tochter Ursula erzählen von damals.

Auch die Familie Klein ist der Rheinwohnungsbau als Mieter immer treu geblieben. Allein diese Zahl. 67 Jahre! So lange wohnen sie schon am Gatherweg. In der heutigen, schnelllebigen Zeit fast schon spektakulär. Dabei fing alles ganz unspektakulär an. Mit einem Sonntagsspaziergang. 1936 war das. Vielleicht auch 1937. Die Familienangaben schwanken bei diesem Punkt ein bisschen. Familie Klein wohnte damals noch auf der Ronsdorfer Straße. Seit 1912. Doch die Wohnung dort wurde allmählich zu klein. Ein Kind war unterwegs. Und eine Zwei-Zimmer-Wohnung für Vater, Mutter, Kind und die Großmutter: Das ging nicht mehr.

Zum Glück wurde in der Nachbarschaft gebaut. Die Rohbauten am Gatherweg waren ansprechend, also schritt der Familienvorstand nach dem Sonntagsspaziergang zur Tat. Paul Klein bewarb sich schriftlich und bekam von der Rheinwohnungsbau den Zuschlag. „Wir kamen ja aus kleinen Verhältnissen. Für uns war das eine sehr schöne Wohnung.“ Und eine für damalige Verhältnisse sehr moderne. Sie hatte ein Badezimmer. Mit Toilette und Badewanne. Für die 30er-Jahre fast schon eine Luxuswohnung, war damals doch noch die Toilette auf halber Treppe eher Standard als Ausnahme.

Auf 49 Quadratmeter zog dann die Familie ein. Wie gesagt: Vater, Mutter, Kind und die verwitwete Großmutter. „Das war früher normal“, erinnert sich Paul Klein. „Mein verstorbener Vater war Steinmetz. Eine Arbeiterwitwe wie meine Mutter bekam oft keine Rente. Aber sie hatte ja uns.“ 183 Reichsmark brutto verdiente er damals, 36 Reichsmark gingen für die Miete drauf. Ein karges Leben, aber ein glückliches. Jedenfalls in der Erinnerung.

Vor allem Ursula, seine Tochter, die hier aufwuchs, kommt sofort ins Schwärmen. „Ich hatte eine schöne Kindheit. Wenn Sie mal nach draußen schauen: Dort, wo jetzt die Garagen sind, da war früher alles Wiese. Herrlich!“

Viele Familien mit Kindern zogen hierher, genossen die Stadtrandlage im Grünen. Und wenn auch die Stadt Düsseldorf diese grüne Lunge

inzwischen vereinnahmt hat: Viele sind geblieben. Viele Jahrzehnte lang. Wenn auch nicht alle so lange wie die Erstmietler Klein, die am 8. März 1938 hier eingezogen sind. Gatterweg 69.

Der Mietvertrag für die Familie Klein von der Rhein-Wohnungsbau AG.

**Mietvertrag**

D *W* ..... Rheinwohnungsbau-Aktiengesellschaft  
Düsseldorf  
(genaue Anschrift der Vermieterin) **Kreuzstrasse 68** ..... Ruf 165 63  
(im folgenden kurz die Vermieterin genannt)

schließt mit  
Herrn *Herr Paul Klein* ..... und seiner  
Ehefrau *Wilhelmine* geb. *Leger* .....  
(im folgenden kurz der Mieter genannt) den nachfolgenden Mietvertrag ab.

§ 1.

(1) Die Vermieterin überläßt dem Mieter für die Zeit vom *1. März*  
..... 193*8* ab zu Wohn- und .....  
zwecken die in ihrem Hause *Gatterweg* ..... Straße  
Nr. *69* im *II* ..... Geschos (rechts, links, Mitte) gelegene Wohnung Nr. ~~188~~ *189*  
und ..... bestehend aus  
*3* ..... Zimmern und Zubehör.

### 3.4 Mein Gott, 77 Jahre!



Irmgard Ernst ist Erstmietlerin im Haus Bernburger Str. 42.

*„Sonne und Kinderlachen, Freude, gegenseitige Achtung und Hilfe können bei uns nur zu Hause sein, wenn alle Genossen bestrebt sind, mitzuarbeiten an dem gemeinsamen Werk.(...) Wenn früher gemeinsame Sorgen uns einten, heute freuen wir uns des gemeinschaftlichen Besitzes.“*

*(Aus einem Brief an die „Genossen der ‚Heimat Düsseldorf-Eller‘, unterzeichnet von Wilhelm zur Nieden „für Vorstand und Aufsichtsrat“)*

Diesen Brief vom November 1936 hütet Irmgard Ernst wie alle Unterlagen zu „ihrer“ Rheinwohnungsbau-Wohnung wie einen Schatz. Ihre Eltern sind 1928 hierher nach Eller gezogen. Zunächst als Genossenschaftsmitglieder, dann als Mieter der Rheinwohnungsbau, die den Wohnungsbestand der Genossenschaft übernahm.

Seit 1928 also. „Mein Gott, das sind ja 77 Jahre. Das ist doch furchtbar!“ Ist es natürlich nicht. Denn auch Irmgard Ernst hat sich all die Jahre sehr wohl gefühlt. 10 Jahre war sie alt, als sie mit ihren Eltern hierher zog.

„Man muss sich das mal vorstellen. Ich bin als Kind mit dem Reifen rund um das Eller Rathaus gelaufen. Wir haben auf der Straße gespielt, auf der Fahrbahn. Hier war alles Feld. Kuhwiesen. Bäume rauschten. Und Pferdefuhrwerke waren häufiger zu sehen als Autos. Wenn ich das heute jungen Menschen erzähle, die lachen sich kaputt.“

Auch sie kann sich noch erinnern, dass sich die Eltern nach dem Umzug viel besser stellten. Zuvor hatte die Familie in einem Zimmer gelebt. Das war zwar klein, aber nach Weltkrieg und Wirtschaftskrise durchaus üblich. Jetzt war alles anders. „Das waren Super-Wohnungen damals. Auch vom Schnitt. Ich führ' Sie gerne rum. Richtig modern. Heute noch. Kein Wunder, dass sich damals jeder drum schlug, eine solche Wohnung zu kriegen.“

### 3.5 Ein Paradies für Kinder

Wie der Familie Klein war auch der Familie Ernst eines ganz wichtig: Ein Badezimmer zu haben. Mit Toilette. „Das waren hier in der Gegend die ersten Wohnungen, die so ausgestattet waren.“ Glücklicher, wer hier wohnen konnte. Handwerker wohnten hier, Eisenbahner und Bankangestellte. Respektable Leute also, wenn auch nicht vermögend. Doch Kinder hatten sie alle. Und denen gefiel es hier besonders gut. „Wir hatten als Kinder ein beschauliches Leben. Die Kinder von heute sind doch da arm dran, sitzen doch nur zu Hause.“ Aber wenigstens haben viele Kinder doch heute ein eigenes Zimmer, möchte man einwenden. Denn daran war damals nicht zu denken.

Wohnanlage in Eller-Lierenfeld.





# Rheinwohnungsbau Aktiengesellschaft

Düsseldorf, Alexanderplatz 4. Telefon 16563

---

---

Ein gedeihliches Zusammenleben und Beisammenwohnen in einer großen Hausgemeinschaft ist nur möglich bei Einhaltung bestimmter, für alle Hausbewohner geltender Vorschriften und Anordnungen. Manche persönlichen Wünsche und Eigenheiten müssen dabei hinter die Interessen der gesamten Hausgemeinschaft zurückgestellt werden. Auch hier gilt der Grundsatz:

„Gemeinnutz geht vor Eigennutz“.

Nachfolgende Hausordnung, die eine Ergänzung des mit jedem Mieter abgeschlossenen Vertrages bildet, bitten wir im eigenen und im Gesamtinteresse genauestens zu beachten:

## Hausordnung.

Die Mieträume sind schonend zu behandeln. Der Mieter hat alle Schäden, die durch unsachgemäße Behandlung verursacht werden, auf seine Kosten beseitigen zu lassen. Jede bauliche Veränderung in- und außerhalb der Mieträume bedarf der schriftlichen Genehmigung der Vermieterin.

Die Mieter haben für Ruhe und Ordnung, sowie für verständiges Benehmen gegenüber den übrigen Hausbewohnern Sorge zu tragen und unterwerfen sich den jeweiligen Anordnungen der Vermieterin. Musizieren u. ä. ist nur bis 22 Uhr gestattet. Nähmaschinen und sonstige geräuscherzeugende Maschinen sind durch zweckmäßige Unterlagen schallsicher aufzustellen. Das Öffnen und Schließen der Fenster und Türen hat in angemessener Weise, und nicht durch Zuschlagen oder -werfen zu erfolgen. Lärm ist untersagt.

Küche, Schlafzimmer, Diele, Bad. Für fünf Personen. Kein Wunder, dass die Kinder viel vor der Tür waren...und dort ihren Spaß hatten!

„Ich kann mich noch gut erinnern, dass wir viele Streiche ausheckten. In einem Haus wohnten zum Beispiel ein Herr Haase, ein Herr Piese und ein Herr von der Bank mit ihren Familien. Wir machten uns also einen Spaß daraus, zu klingeln und laut zu rufen: ‚Hase pisst von der Bank!‘“ Die verspotteten Familien nahmen es den Kindern nicht allzu krumm. Schließlich hatten alle Kinder, die in den engen Wohnungen oder auf der Kuhwiese auf dumme Gedanken kamen.

### 3.6 Mi(e)t-Spielregeln

*„Stolz bekennt sich Vorstand und Aufsichtsrat zu dem Werk, zu unseren neuen, schönen und geräumigen Wohnungen.(...) Gewisse Vorkommnisse geben uns (allerdings) Anlaß zu berechtigten Klagen. Nicht nur dass die Häuser teilweise sogar mit Ölfarbe verschmiert und verunreinigt waren. (...) Eben gereinigt, sind gewisse Mauerteile an ganzen Wohnungen wieder bemalt und beschmiert.“*

*(Aus einem Brief an die „Genossen der ‚Heimat Düsseldorf-Eller‘, unterzeichnet von Wilhelm zur Nieden „für Vorstand und Aufsichtsrat“)*

Dieser Brief aus dem Jahre 1936 könnte von heute sein. Wenn es auch Graffiti damals noch nicht gab, Schmierereien gab es wohl schon immer...und die Jagd nach den „Schmierfinken“. Fünf Reichsmark lobte der Vorstand aus, um die Übeltäter dingfest zu machen.

Doch allzu viel Kontrolle war gar nicht notwendig. Die Hausgemeinschaft funktionierte auch ohne Strafandrohung sehr gut. Alle Mieter wussten: Eine solche Wohnung findet man nicht überall. Also wurde sehr auf eine funktionierende Hausgemeinschaft geachtet, die feste Regel hatte.

### 3.7 Wäsche – ganz in weiß

Irmgard Klein wühlt in ihren Unterlagen. Viele vergilbte Blätter schlafen in einem Schnellhefter. Ihr ganz persönliches Rheinwohnungsbau-Archiv. Vollständig, wie es sich gehört. „Hier, sehen Sie mal!“ Sie hält ein Mitteilungsblatt der Rheinwohnungsbau wie eine Trophäe in der Hand. „Waschtag! Ach, wenn ich nur daran denke!“

Irmgard Ernst faltet die Hände auf Brusthöhe, wirft den Kopf ein wenig nach hinten, lächelt ein entspanntes, nein: ein verklärtes Lächeln. „Schon um 5 Uhr rasten wir auf die Wiese, um den besten Platz an den Wäschestangen zu bekommen.

### Verhütet Hausunfälle!

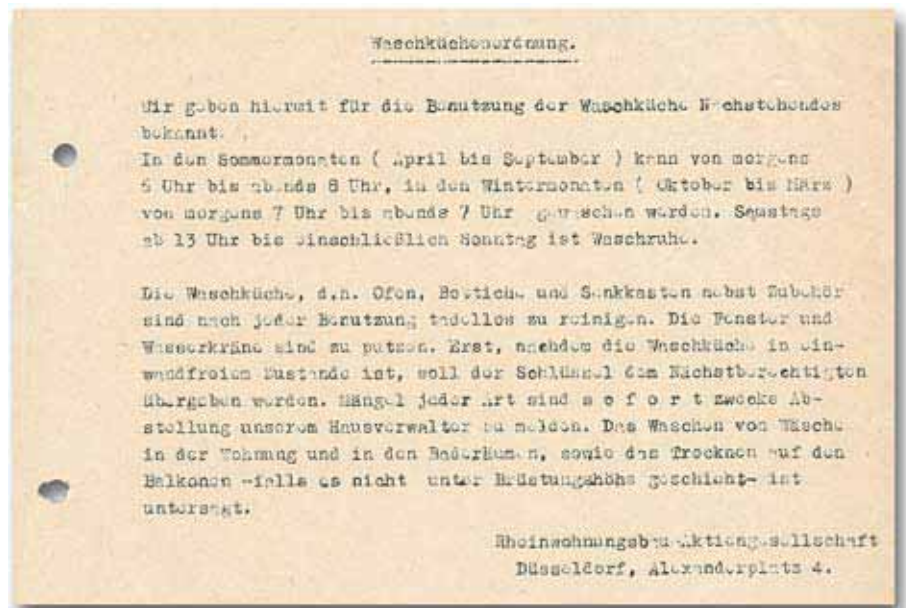


### Waschküchenordnung.

Wir geben hiermit für die Benutzung der Waschküche Nachstehendes bekannt:

In den Sommermonaten (April bis September) kann von morgens 6 Uhr bis abends 8 Uhr, in den Wintermonaten (Oktober bis März) von morgens 7 Uhr bis abends 7 Uhr gewaschen werden. Samstags ab 13 Uhr bis einschließlich Sonntag ist Waschruhe.

(Mitteilungsblatt der Rheinwohnungsbau AG, 1941)



Wir spannten die Leine und dann war das unser Trockenplatz.“ Waschtage, das war vor allem für die Hausfrauen richtig Arbeit. Alle vier Wochen bekam jede Mietpartie zwei bis drei Tage für die gesamte Wäsche. Eine Heidenarbeit.

Auch Paul Klein aus Lierenfeld kann sich noch gut erinnern. „Waschtage war bei uns immer Montag“, erinnert er sich. „War alles genau eingeteilt.“

Seine Frau Wilhelmine, auch das weiß er noch sehr gut, bestand darauf, dass die Wassertemperatur stimmte. „Der Kessel musste kochen. Da war mit meiner Frau nicht zu diskutieren.“ Weiße Wäsche: Nicht nur in der Henkelstadt eine Frage der Hausfrauenehre!

Auch bei den Kleins aus Eller war das so: Weiße Wäsche war die Visitenkarte eines Haushaltes. Und auch hier musste der Kessel brodeln.

### 3.8 Miete - nur in bar

Und da wäre noch etwas, woran sich die beiden langjährigen Mieter noch gerne erinnern. An die *Mietkassierung*. Das hört sich für heutige Ohren ein bisschen antiquiert an. Dies ist es im Zeitalter von Girokonto und Online-Banking auch. Jeden Monat musste die Miete in bar entrichtet werden. Hierzu kam an festen Tagen und natürlich zu bestimmten Zeiten ein Bediensteter der Rheinwohnungsbau vorbei und nahm die Monatsmiete in Empfang und quittierte sie in einem Büchlein mit dem schönen in Frakturschrift aufgedruckten Titel *Mietquittierungskarte*.



Die Mietquittierungskarte der Familie Ernst.

Was heute so mancher Zeitgenosse als umständlich und vor allem als Zeitverschwendung sehen würde: Irmgard Ernst ist da ganz anderer Meinung. „In dem kleinen Raum auf der Konradstraße, im Hinterhof; da traf man sich. Kein Wunder, dass man damals noch mehr Leute kannte, die hier wohnen. Heute sind ja alle so beschäftigt.“

Miete-Quittungs-Karte 1941

Wohnungsnummer: 13/1432  
 Name: U. Ernst  
 Konto-Nummer: 13/1432

Baublock: Gannet A  
 Straße Nr. 38, I. Stockw. 2.  
 Seite 1

Sammelbogen Nr.	Datum 1941	Monat	Mietzahlung	Wassergeldzahlung	Sonstige Zahlung	Mahngeldzahlung	Unterschrift des Buchhalters	Unterschrift des Kassierers
36	20.1.	Jan.	33.-				Karkopf	J. H. H. H.
66	4.2.	Febr.	33.-				Kleinmilt	H. H. H.
113	4.3.	März	33.-				Kleinmilt	H. H. H.
146	4.4.	April	33.-		100.-		Kleinmilt	H. H. H.
200	7.5.	Mai	33.-				Kleinmilt	H. H. H.
264	4.6.	Juni	33.-				Kleinmilt	H. H. H.
312	2.7.	Juli	33.-		100.-		Kleinmilt	H. H. H.
367	4.8.	Aug.	33.-				H. H. H.	H. H. H.
419	4.9.	Sept.	33.-				H. H. H.	H. H. H.
475	2.10.	Oktober	33.-		200.-		Kleinmilt	H. H. H.
533	4.11.	Nov.	33.-				Kleinmilt	H. H. H.
592	2.12.	Dez.	33.-				Kleinmilt	H. H. H.

Außerhalb des Mietzahltages können Zahlungen auf unser Postscheck- oder Bankkonto geleistet werden. Pünktliche Zahlung liegt in Ihrem Interesse, da durch Mohnung für Sie Kosten entstehen.

Das Mietjahr 1941 im Überblick:

Jeder Zahlungseintrag wurde sorgfältig von den zuständigen Buchhaltern und Kassierern abgezeichnet. Und unter dem Strich: Die Anfänge modernen Zahlungsverkehrs. Außerhalb des Mietzahltages waren auch Zahlungen auf das Postscheckkonto möglich.

Die Miethaftung in Ihrem Baublock findet statt am \_\_\_\_\_ Werktag im Monat  
(Der Samstag zählt nicht als Werktag)

von \_\_\_\_\_ Uhr bis \_\_\_\_\_ Uhr und von \_\_\_\_\_ Uhr bis \_\_\_\_\_ Uhr.

„Der Samstag zählt nicht als Werktag.“

Die Barzahlung der Miete erfordert eine spezielle Organisation. Die graue Banderole konnte man über die Mietquittungskarte schieben. Sie erinnerte daran, an welchen Tagen und zu welchen Zeiten der Rheinwohnungsbau-Mitarbeiter kam, um die Miete in Empfang zu nehmen.

# RHEINWOHNUNGSBAU · G.M.B.H. · DÜSSELDORF

GEMEINNOTZIGES WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Rheinwohnungsbau · G.m.b.H. · 4 Düsseldorf-Nord, Postfach Nr. 10351

Ihr Zeichen

Büro: Düsseldorf, Sternstraße 71

Herrn

Fernsprech-Sammel-Nr. 49 05 05

Jakob Lammertz

Ihr Schreiben vom

Stadt-Sparkasse Düsseldorf  
Konto-Nr. 48088 876

4000 Düsseldorf-Eller 1  
Konradstr. 17

Unser Zeichen

017/087 81, 3L

Schl/Wr.

Tag

26. Juni 1969

Deutsche Bank AG, Düsseldorf  
Konto-Nr. 3802 261

Postscheckkonto: Köln Nr. 22384

Postanschrift:

4 DÜSSELDORF-NORD  
POSTFACH NR. 10351

Betrifft: Wohnungsverbesserung

Sehr geehrter Mieter!

Sie sind mit der Bitte an uns herangetreten, Ihre Wohnung in gewissem Umfange modernisieren zu lassen. Es sollen folgende Arbeiten ausgeführt werden:

Verlegung einer Nachtstromspeicherheizung  
in Ihrer Wohnung.

Die Rheinwohnungsbau GmbH. übernimmt weder Renovierungs- noch Reinigungs- odersonstige Nebenkosten.

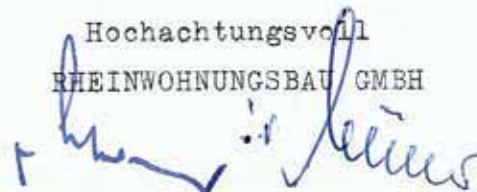
Wir sind bereit, Ihrem Wunsche zu entsprechen. Mit dieser zusätzlichen Ausstattung wird eine dauernde Verbesserung des Wohnwertes Ihrer Wohnung erzielt. Dies bedingt gleichzeitig eine Anhebung der Miete. Daraus ergibt sich ein Mietaufschlag von

monatlich	DM 49,20
+ bisherige Miete	" 141,80
neue Miete	DM 191,00
	=====

Falls Sie gewillt sind, diesen Zuschlag zu zahlen, erbitten wir Ihr schriftliches Einverständnis auf der beigefügten Zweitschrift. Sofort nach Rückerhalt dieser Durchschrift erfolgt unsere Auftragserteilung.

Die neue Miete ist ab 1. des Monats zu zahlen, der auf die Fertigstellung der Arbeiten folgt. ~~Es ist möglich, daß die endgültige Rechnungssumme gegenüber dem Kostenveranschlag abweicht. In diesem Falle ändert sich auch geringfügig der vorgenannte Mietaufschlag.~~

Hochachtungsvoll  
RHEINWOHNUNGSBAU GMBH



### 3.9 „Wir sind ja anhänglich“

Waschtage, Mitkassierung: Routinen aus einer Zeit, die man sich heute nur schwer vorstellen kann. Und obwohl beide Familien, die Kleins aus Lierenfeld und die Ernst' aus Eller, sich immer wohl gefühlt haben in ihren Wohnungen: Allzu üppig war der Wohnraum auch nach dem Zweiten Weltkrieg nicht bemessen. Doch beklagen will sich heute niemand mehr. Beide Familien hatten großes Glück: Ihre Häuser an der Bernburger Straße und am Gatherweg kamen unbeschadet durch den Krieg. In Düsseldorf ein echter Glückfall. Nur vier Prozent aller Wohnhäuser blieben nach den unzähligen Bombennächten unversehrt. Es herrschte wie schon nach dem Ersten Weltkrieg große Wohnungsnot.

Wie schon in den späten 20er-Jahren zeigte sich: Glücklich, wer eine solche Wohnung hat. Auch, wenn die Kleins mit sechs Personen auf knapp 50 Quadratmeter leben mussten. Daran hat sich seit Einzug nichts geändert. Ganz klar: So manches Kind hätte gerne ein eigenes Zimmer gehabt. Trotzdem: Es ging. Denn: Ausziehen? Das kam nie in Frage. „Außerdem“, so Irmgard Ernst mit einem Augenzwinkern, „wir sind ja anhänglich.“

Gleiches gilt für die Kleins. Ursula Klein, die Tochter, wohnt heute im gleichen Haus, auf der gleichen Etage, gegenüber der Wohnung, in der sie aufgewachsen ist. Eine Nichte wohnt ebenfalls in der Siedlung. Und auch der „leeve Jong“ der Familie Ernst – immerhin auch schon um die 60 – wohnt in Rufweite. Die Rheinwohnungsbau – ein Generationenprojekt.

### 3.10 Alte Bausubstanz – technisch immer auf Höhe der Zeit

„Was haben die nicht alles machen lassen an dem Haus in all' den Jahren!“ Paul Klein weiß alles noch ganz genau: In den 70er-Jahren kam das wenig bedauerte Ende der Kohleöfen. Nachtstromspeicherheizungen kamen, um dann in den 90er-Jahren gegen eine Gaszentralheizung ausgetauscht zu werden. Außerdem wurden in den 80er-Jahren die alten Holzgerahmten Fenster gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Doch diese großen Modernisierungsschübe waren nicht alles. Bei Auszug eines Mieters wurde die Wohnung umfassend renoviert und saniert. Alte Bausubstanz immer technisch auf der Höhe der Zeit.

„Das war vorbildlich. Man hat gesehen: Die Rheinwohnungsbau investiert. Das sieht man der Wohnanlage hier in Lierenfeld auch an,“ so Paul Klein. „Deshalb war für meinen Sohn schon früh klar: Auch ich werde einmal eine Wohnung in einer Wohnungsgesellschaft anmieten. Da wird alles prompt repariert und man wird fair behandelt.“



### 3.11 Wir-Gefühl – Immer noch

Vieles hat sich verändert in all den Jahren, keine Frage. Die Hausgemeinschaft, die sei nicht mehr wie früher, sagen beide Familien. Doch es ist keine Klage. Eher eine Feststellung. „Die Leute achten nicht mehr so auf das Haus, in dem wir alle wohnen.“ Die 87-Jährige Irmgard Ernst legt viel Wert auf ein Wir-Gefühl im Haus.

Das es immer noch gibt. Augenblicke lang. Wenn Manuela, das schwarzafrikanische Mädchen von oben mit ihrem Bruder vorbeischaut, dann geht ihr das Herz auf. Jeden Tag kommen die beiden. Und als sie im Krankenhaus lag, kamen Manuela und ihre ganze Familie sie besuchen, kümmerten sich um „ihre Nachbarin“. „Ich hab’ gehört, die Kinder haben so was angedeutet, die Familie zieht vielleicht weg.“ Zum ersten Mal kommt Irmgard Ernst ins Stocken. „Glauben Sie mir, das tut weh, wenn die weggehen. Da knabber’ ich jetzt schon dran.“ Noch ist es nicht soweit. Noch knabbern die Kinder von oben an den Wurstbrotten der Frau Ernst, die sie immer für die Kinder bereithält.

Wie damals die Dame aus der Parterre-Wohnung, die immer Reibeckuchen für die kleine Irmgard hatte, als diese so alt war wie Manuela heute. In der Bernburger Straße. Nummer 38. Vor über 70 Jahren.

„Die Rheinwohnungsbau investiert. Das sieht man der Wohnanlage hier in Lierenfeld auch an.“

Modernisierung alter Bausubstanz am Beispiel der Unterbacherstraße.







#### 4. Neue Wege im Wohnungswesen – Die Rheinwohnungsbau GmbH als Sozialmanager

Die sozialen Probleme in der Bundesrepublik Deutschland nehmen immer mehr zu. Arbeitslosigkeit mit ihren materiellen Folgen, die Verschuldung vieler Menschen bis hin zur privaten Insolvenz und die Überalterung der Gesellschaft sind nur einige wenige Schlagworte. Hinzu kommt, dass zunehmend Familien auseinander brechen und immer mehr Menschen unterschiedlicher ethnischer und religiöser Herkunft in unmittelbarer Nähe zusammen leben und wohnen.

Alle diese Probleme nehmen auch die Wohnungsunternehmen durch ausbleibende Mietzahlungen, Nachbarschaftskonflikte, Vandalismus, Beschwerden sowie steigende Fluktuations- und Leerstandsdaten wahr.

Für die Wohnungsunternehmen bedeutet dies, kurzfristiges wirtschaftliches Denken durch langfristiges, nachhaltiges Denken zu ersetzen, um somit Renditen zu sichern. Sozialmanagement als eigenständiger Unternehmenszweig gewinnt dementsprechend zunehmend an Bedeutung.

Dieser Erkenntnis folgt auch die Rheinwohnungsbau GmbH. Es geht darum, den Lebensaspekt des „Wohnens“ für ihre Mieter möglichst positiv auszufüllen. Das Unternehmen verbindet soziale Verantwortung mit wirtschaftlichem Handeln. Sowohl der wohltätige Aspekt als auch der Gedanke, dass sich soziale Arbeit für das Unternehmen „auszahlt“, spielen dabei eine Rolle. „Wohnumfeldverbesserung“, „Kundenbindung“ und „Mieterzufriedenheit“ sind die Aufgaben, die an Bedeutung gewinnen.

*„Wir wollen keine Konkurrenz zu den sozialen Trägern und Institutionen sein. Vielmehr suchen wir die Kooperation und den Kontakt mit beiden. Netzwerke sind für uns unerlässlich. Wir sind für jedes Projekt und die Gemeinwesenarbeit auf der Suche nach gangbaren und guten Lösungen“*,

betont Manfred Franck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH.

Zwei Beispiele der Rheinwohnungsbau GmbH sollen hier näher beleuchtet werden. Zum einen handelt es sich um ein Beispiel sozialen Managements in einem multikulturellen Wohngebiet, zum anderen um ein ähnlich gelagertes Projekt mit mehreren Wohlfahrtsverbänden.



Geschäftsführer Manfred Franck

#### 4.1 Das Jagenberggelände in Düsseldorf-Bilk – vom sozialen Brennpunkt zum „sozialen Miteinander“

Ende der 90er-Jahre galt das Jagenberggelände als problematisches und somit unattraktives Wohngebiet. Nachbarschaftskonflikte, Vandalismus und Lärmbelästigungen waren an der Tagesordnung. Das Wohnquartier war auf dem besten Weg, ein „sozialer Brennpunkt“ zu werden. Grund hierfür war die Belegung von 350 Wohneinheiten durch das Städtische Wohnungsamt mit sozial schwachen Familien aus 23 Nationen. Ein großer Teil der Familien stammte aus Marokko, der Türkei, aus Polen und aus verschiedenen Ländern Afrikas. Ein multikulturelles Konfliktpotential, welches durch die enge Bebauung noch verschärft wurde. Hinzu kam, dass zu wenig Platz zum Spielen für Kinder vorhanden war, und die Jugendlichen keine Treffpunkte hatten.



Um diese Probleme in den Griff zu bekommen, gründeten im Mai 1999 die vier beteiligten Wohnungsunternehmen (neben der Rheinwohnungsbau GmbH, die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG, die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) und die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG) und Vertreter verschiedener Ämter der Stadt Düsseldorf (Amt für Wohnungswesen, Jugendamt und Sozialdienst), den Arbeitskreis „Leben und Wohnen im Jagenberggelände“ in Form eines „Runden Tisches“. Ziel des Arbeitskreises war es, die Situation im Stadtteil in regelmäßigen Treffen gemeinsam zu bewerten, negativen Entwicklungen entgegenzuwirken und bestehende Probleme zu lösen. Diese Treffen des Arbeitskreises finden bis heute in regelmäßigen Abständen statt.



Bereits fünf Monate später, im Oktober 1999, war der erste Erfolg zu verzeichnen. Der „Runde Tisch“ bewirkte, dass die Rheinwohnungsbau GmbH wie auch die anderen Wohnungsunternehmen das Belegungsrecht für ihre Wohnungen zurück erhielten. Bei der Rheinwohnungsbau GmbH handelte es sich um die neu gebaute Häuserzeile neben dem Salzmannbau. Durch ihr Servicebüro in dem Wohnquartier und einen eigenen Hausmeister vor Ort hatte die Rheinwohnungsbau GmbH bessere Möglichkeiten, die passenden Familien für ihre Wohnobjekte auszusuchen als das Amt für Wohnungswesen.



Jagenberggelände: Neubau der Häuserzeile neben dem Salzmannbau.

Die Wohnungsunternehmen stellten im März 2001 Sondermittel in Höhe von 120.000 DM als Anschubfinanzierung von Projekten und Maßnahmen zur Verfügung. Eine Streetworkerstelle für Jugendarbeit wurde finanziert und Organisationen wie der Kinderschutzbund und die „Aktion Gemeinwesen und Beratung“ (AGB) bekamen Gelder für Sprachförderkurse und Hausaufgabenbetreuung. Während der Kurse lernen Frauen und Mütter nicht nur die deutsche Sprache, sondern sie lernen sich auch untereinander näher kennen. Die Kinder werden während der Zeit des Kurses vor Ort betreut. Darüber hinaus bietet die AGB an der nahegelegenen Grundschule eine Nachmittagsbe-



treuung für die Schüler an. Durch die finanziell gute Ausstattung war sie auch in der Lage, Berufsfindungs- und Coachingprogramme für Jugendliche durchzuführen.

Um religiöse Barrieren zu überwinden, führte die AGB in 2004 eine Projektreihe mit dem Namen „Abraham trifft Ibrahim“ durch, die ebenfalls über die Sondermittel finanziert wurde. Im Rahmen dieser Projektreihe wurde das „Zuckerfest“ im Saal des Bürgerhauses gefeiert. Beim „Zuckerfest“ handelt es sich um das Abschlussfest des Ramadans, welches mit unserem Weihnachtsfest vergleichbar ist.

*„Es waren sehr viele muslimische Familien aus dem Wohnquartier hier im Saal und haben gefeiert. Ziel war es auch, nicht-muslimische Familien hierher zu bekommen und sie zu einem Austausch mit muslimischen Familien zu bewegen. Erfahrungsgemäß ist die Hemmschwelle für nicht-muslimische Familien ziemlich groß. Doch es ist uns gelungen, einige zum Mitfeiern zu bewegen“, so Armin Dusend, der Leiter des Bürgerhauses Bilk.*

Am „Runden Tisch“ entstand auch die Idee zu einem alljährlichen Nachbarschaftsfest. Seit 2002 wird dieses Fest von Armin Dusend unter Mithilfe der Rheinwohnungsbau GmbH und der anderen Partner organisiert.

Alle diese Ideen, Projekte und Maßnahmen, die in den vergangenen Jahren durch den Arbeitskreis „Leben und Wohnen im Jagenberggelände“ initiiert und gefördert wurden, haben dazu geführt, dass „der



Das alljährliche Nachbarschaftsfest auf dem Jagenberggelände.

Zusammenhalt zwischen den Menschen durch die vielen Aktionen und Veranstaltungen größer geworden ist“, resümiert Armin Dusend. Die Gesamtatmosphäre im Wohnquartier habe sich deutlich verbessert. „Die Kinder kennen inzwischen den Hausmeister und wissen, dass sie bestimmte Dinge nicht dürfen. So schmeißen sie nicht mehr mit Äpfeln auf Balkone, da sie wissen, dass der Hausmeister über das Nachbarschaftsfest die Mutter kennt“, so Armin Dusend.

Die Anschubfinanzierung der Wohnungsunternehmen bei der AGB zeigte Wirkung. Alle Maßnahmen und Möglichkeiten können fortgesetzt werden, da die „Aktion Mensch“ hierfür Gelder mit einem Gesamtvolumen von 250.000 Euro über einen Zeitraum von drei Jahren zur Verfügung stellt.

Sehr positiv vor Ort hat sich auch ausgewirkt, dass man sich der Kinder annahm. Hausaufgabenbetreuung, Sprachförderung sowie eine Zusammenarbeit mit der Grundschule sind da nur einige Punkte. Aus den Kindern von damals sind Jugendliche geworden. Durch die gemeinsamen Aktivitäten über all die Jahre gibt es kaum noch Konflikte. Heute sitzen sie, ungeachtet ihrer Nationalität und Religion, zusammen auf der Schulbank und verbringen gemeinsam ihre Freizeit.

Trotz allen Engagements ist ein Manko geblieben: Für die Jugendlichen gibt es immer noch zu wenig Angebote, Räume und Möglichkeiten einer sinnvollen Freizeitgestaltung. Im Sinne einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnklimas ist dies ein Anliegen des Arbeitskreises und der Rheinwohnungsbau GmbH für die Zukunft.

## 4.2 Das Projekt „Die Wohnung“ in der „Eller-Aue“ – Gemeinwesenarbeit als Hilfe zur Selbsthilfe

Etwa 3700 Menschen leben heute im Süd-Osten von Eller – durch die Autobahn abgeschnitten vom Zentrum des Stadtteils. Manche nennen es Eller-Süd-Ost, andere sagen Eller-Reisholz, aber im Prinzip hat das Viertel keinen offiziellen Namen. Es existiert aber nicht nur kein Name, sondern auch keine Infrastruktur. Die Anbindung an Öffentliche Verkehrsmittel ist sehr schlecht. Außer zu den Pendlerzeiten verkehrt ein Bus einmal in der Stunde. Im Wohnumfeld besteht für die Einwohner nur eine Einkaufsmöglichkeit, eine Kneipe musste schließen. Außer einem Zahnarzt vor Ort fehlen weitere Ärzte. Weder eine Apotheke, noch eine Bank oder Poststelle existieren.

Im Wohngebiet befinden sich verschiedene soziale Einrichtungen, die von den Stadtteilbewohnern als Belastung empfunden werden. So gibt es ein Wohnheim für psychisch Kranke (Paul-Gerlach-Haus der AWO), mehrere Einrichtungen „Betreutes Wohnen“ für auffällig gewordene Jugendliche und für alkoholranke Menschen am Hasseler Richtweg, ein Obdachlosenheim am Hasseler Richtweg und ein Wohnheim für körperbehinderte Menschen in den Maisbanden.



Wohnviertel in der „Eller-Aue“ - hier der Hasseler Richtweg.



Weiterhin wird der Bereich Peter-Richarz-Str. 30-52 unter den Anwohnern als sozialer Brennpunkt empfunden. Hier leben schwerpunktmäßig Aussiedler aus Russland in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Mit 14,6 Prozent liegt der Anteil von Ausländern unter dem Schnitt der Stadt Düsseldorf mit 18,1 Prozent. Allerdings kommt fast jeder zehnte aus osteuropäischen Ländern oder Russland.



Familien mit Kindern prägen das Bild im Viertel. Durch drei städtische und einen konfessionellen Kindergarten stehen ausreichend Betreuungsplätze für Kinder zur Verfügung; eine Grundschule ist vorhanden. Für die älteren Kinder und Jugendlichen existieren hingegen keine Angebote oder Institutionen, was im Stadtteil zu Konflikten führt. Jeder fünfte Bewohner ist unter 18 Jahren. Dies liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Außergewöhnlich häufig sind hier Jugendliche arbeitslos. Das Viertel ist in seiner Struktur sehr heterogen. So wohnen hier neben vielen sozial schwachen Familien auch Menschen teils seit über 30 Jahren in ihren Einfamilienhäusern. Soziale Kontakte bestehen zwischen diesen beiden Gruppen in der Regel nicht.

Das Viertel Eller-Südost zu beleben, die Infrastruktur zu verbessern und ein Wir-Gefühl herauszuarbeiten, und damit die Lebensqualität im Stadtteil entscheidend zu verbessern, dieser Aufgabe hat sich das Projekt „Die Wohnung“ gestellt. Vor allem die Identität der Bewohner mit ihrem Stadtteil soll gefördert werden, aber auch die Eigeninitiative und Aktivität durch Vernetzung mit Institutionen vor Ort.

*„Es gab zwar keine drängenden Probleme, aber man brauchte einen Katalysator, der Nachbarschaft herstellt, der Kontakte knüpft und der für ehrenamtliches Engagement sorgt. Das ist „Die Wohnung“, sagt Susanne Schön, Leiterin des Projektes.*

Im Interesse ihrer Mieter unterstützt und fördert die Rheinwohnungsbau GmbH in Zusammenarbeit mit anderen Trägern die Arbeit „Der Wohnung“ vor Ort. Zwischen den einzelnen Kooperationspartnern existiert eine Geschäftsvereinbarung, welche die Zusammenarbeit regelt. Man trifft sich regelmäßig, fällt gemeinschaftlich Entscheidungen und überlegt weitere Arbeitsschritte zu anstehenden Problemen.



Susanne Schön, Leiterin des Projektes „Die Wohnung“.



Um eine präzise Analyse der Lage zu bekommen, führte im Jahr 2003 Professor Eichner, der Sozialraum-Management an der Fachhochschule Düsseldorf lehrt, eine Studie zur Lebensqualität im Stadtteil durch. Die Studie mit dem Titel „Wohnqualität in Eller-Süd-Ost“ kam zu dem Ergebnis, dass es kaum Einkaufsmöglichkeiten, wenig Zusammenhalt und keine klare Identität im Viertel gibt. Die aktuellen Ergebnisse gaben nach Einschätzung von Professor Eichner auf den ersten Blick zwar keinen Anlass zur Sorge, waren aber problematisch in Blick auf die Zukunft des Quartiers. So drohte dem Viertel Desinteresse, Vereinzelung und Langeweile, aus denen sich dann soziale Konflikte ergeben könnten. Professor Eichner kam zu dem Schluss, dass für die Zukunft Aktionen geplant werden sollten, um den Stadtteil nicht auseinander brechen zu lassen.

### 4.3 „Anstoss für Eller-Süd-Ost“

Der Trägerverbund „Der Wohnung“, darunter auch die beiden beteiligten Wohnungsunternehmen Rheinwohnungsbau GmbH und Wogedo, die ehemalige Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost, nahm diese Ergebnisse zum Anlass, eine Initiative für mehr Lebensqualität im Stadtteil ins Leben zu rufen. Die Kampagne „Anstoß für Eller-Süd-Ost“ war geboren.

Als ersten Anstoß finanzierten die Rheinwohnungsbau GmbH und die Wogedo zum Endspiel der Fußball Europameisterschaft am 4. Juli 2004 eine Großbildleinwand im Wendehammer des Hasseler Richtwegs, wo die Nachbarn gemeinsam das Spiel verfolgen konnten. Die Bewirtschaftung wurde dabei auch von Bürgern aus Eller-



Die Kampagne „Anstoß für Eller-Süd-Ost“: Vorstellung der Sponsoren.

Südost übernommen. Die Rheinwohnungsbau GmbH nahm zu den Geschäftleuten und Institutionen im Viertel Kontakt auf, um sie als Mitstreiter für die Kampagne zu gewinnen.

Im Rahmen verschiedener Feste wurden Namensvorschläge für das Quartier gesammelt. Ein „Wohlfühlname“ sollte für diesen Stadtteil gefunden werden. Ein repräsentativer Ausschuss von Bürgern des Stadtteils entschied sich mittlerweile für den Namen „Eller-Aue“.

Eine weitere Maßnahme der Kampagne war die Aktion „Wir räumen zusammen unser Viertel auf“, an der sich die vier Kindertagesstätten und die Grundschule beteiligten.

#### 4.4 Weitere identitätsstiftende Maßnahmen

Jedes Jahr findet, angeregt von „Die Wohnung“ und unter Mitwirkung der beiden Wohnungsgesellschaften Rheinwohnungsbau GmbH und Wogedo, ein Straßenfest statt. Dieses wird mittlerweile von den Anwohnern begeistert aufgenommen und regt viele an, mitzumachen. Ein Mehr an Nachbarschaft ist jetzt da. Auch Jugendliche konnten begeistert werden, die als besonders „schwierig“ gelten. So kochten im Jahr 2004 Familien Spezialitäten aus ihren Heimatregionen. Kinder und Jugendliche tobten sich bei Streetsoccer-Turnieren aus und auf der Bühne gab es Live-Musik. Auch „Gorotki“, eine russisches Spiel, das unserem Kegeln ähnelt, konnte ausprobiert werden.

Um die Bewohner der ehemaligen UdSSR, die den größten Anteil der „Ausländer“ in der Siedlung ausmachen, stärker in das Viertel zu integrieren, arbeitet „Die Wohnung“ mit dem Verein „RADUGA – Düsseldorfer Zentrum für russisch-deutsche Kultur“ zusammen. Ehrenamtliche des Vereins bieten Themenabende und Freizeitangebote für die Zuwanderer an - unterstützt von Mitarbeitern des Trägerverbundes. So finden Themenabende zum „Politischen System der Bundesrepublik“ statt, aber es werden auch Deutschkurse angeboten, um das Hauptproblem der Integration – die fehlenden Sprachkenntnisse – zu beseitigen.

*„Durch die Kooperation mit der Rheinwohnungsbau GmbH und der Wogedo ist das Projekt ‚Die Wohnung‘ schnell in Fahrt gekommen“,*

so Projektleiterin Susanne Schön, die bei der AWO angestellt ist. Als besonders positiv wirken sich für sie die kurzen Wege zu den beiden Wohnungsbauunternehmen aus. Susanne Schön macht das an einem Beispiel deutlich:

*„Viele Sachspenden, die kurzfristig für ehrenamtliche Angebote benötigt werden, können so unbürokratisch und schnell besorgt werden und helfen uns so im Kleinen, das Viertel weiter zu beleben.“*

## 5. Das Projekt Hafen

### 5.1 Am neuen Medienhafens entsteht Düsseldorfs erste Solarsiedlung.

In einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, unmittelbar am Medienhafen, präsentiert sich ein neues Quartier mit Vorbildcharakter: die erste Solarsiedlung der Landeshauptstadt. 101 attraktive und großzügige Wohnungen sowie repräsentative Büroräume und Ladenlokale entstehen hier bis zum Jahr 2007. Mit diesem zukunftsweisenden Projekt erfüllt die Rheinwohnungsbau GmbH nachhaltig die stetig steigenden Anforderungen an modernes und individuelles Wohnen und Arbeiten.

**GUTER FANG!**  
DREI PERLEN FÜR CLEVERMIETER®:  
Moderne Architektur. Innovative Solartechnik. Mitten im Leben.

Rheinwohnungsbau  
am Medienhafen

Auf der Sonnenseite  
zu Hause

**IHRE VORTEILE  
AUF EINEN BLICK:**

- Attraktive Mietwohnungen zu vorteilhaften Preisen
- 2- bis 4-Zimmer- und Penthouse-Wohnungen von 55 bis 130 m²
- Mit Balkon oder Terrasse, Wohnküche, Parkett und Fußbodenheizung
- Mietgärten im Erdgeschoss
- Tiefgarage mit Einzelboxen
- Provisionsfreie Vermietung

50  
Zusatzleistungen  
in Miete

ARCHITECTEN: H. G. M. B.  
www.rheinwohnungsbau-am-medienhafen.de

Eigentümer und Bauherr:  
Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf  
Baustraße 74 | 40225 Düsseldorf

Beratung und Vermarktung:  
Eckardt Wollmann, Postfach 11, D-40225 Düsseldorf  
Telefon: 0211 48 17 12-12  
E-Mail: medienhafen@eckardt-wollmann.de

Rheinwohnungsbau GmbH  
Düsseldorf

Wortmarktschwerer

P&Z

Ein guter Fang: Moderne Architektur, innovative Solartechnik und alles mitten im Leben!



Der Düsseldorfer Hafen entwickelte sich seit den 80er Jahren vom Industriestandort zum Szenetreff der neuen Medienbranche. In den alten Getreidesilos fanden Dienstleister und Zulieferer der Medienindustrie ein faszinierendes Ambiente. Für deren Arbeitnehmer fehlten jedoch entsprechende Wohnungen. Aus diesem Grund riss die Rheinwohnungsbau GmbH auf ihrem Areal an der Hammer Straße die ehemaligen Arbeiterwohnungen aus dem Jahr 1938 ab und errichtet dort eine der ersten Solarsiedlungen in NRW. Die Kosten des ehrgeizigen Projektes belaufen sich auf 21 Millionen Euro.

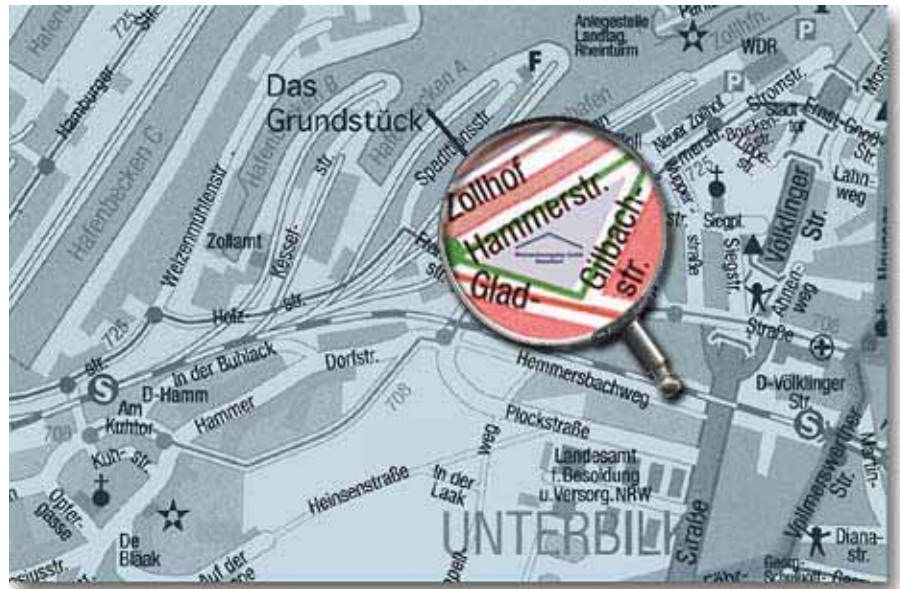
Der Düsseldorfer Medienhafen liegt im Stadtteil Unterbilk, unweit der Innenstadt und der beliebten Rheinuferpromenade. Mit einer Vielzahl an Restaurants, Clubs und Kinos hat sich der Medienhafen in den letzten Jahren zu Düsseldorfs angesagtestem Ausgehviertel entwickelt. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus. Die nicht weit entfernten Rheinwiesen mit ihren reizvollen Rad- und Spazierwegen sowie weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten runden den Wohnkomfort des Medienhafens ab.

Die verkehrsgünstige Lage mit dem südlichen Zubringer und der Autobahnanbindung an die BAB 46, 59 und 57 machen den Medienhafen auch für Pendler attraktiv. Mit der Straßenbahnlinie 708 und

Die alten Arbeiterwohnungen aus der Vorkriegszeit. Unten nach dem Abriß die Baustelle am Medienhafen.



Die verkehrsgünstige Lage des Grundstücks im Dreieck von Gladbacher Straße, Hammerstraße und Hammerstraße.



#### Die Gebäude:

Ausgezeichnete Lage und hervorragende Infrastruktur

Moderne Architektur mit gehobener Ausstattung

Zukunftsweisende Nutzung regenerativer Energien

101 Wohnungen mit insgesamt 9.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Variable Grundrisse, Barrierefreiheit in allen Erdgeschosswohnungen

Geschützter Wohnhof mit hoher Aufenthaltsqualität

Private Tiefgarage mit 137 Parkplätzen

Verwaltungsgebäude mit 1.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Zwei Ladenlokale mit 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche

den Buslinien 725 und 726 erreicht man die Innenstadt oder den Hauptbahnhof in etwa 14 bis 16 Minuten. Die S-Bahn Station an der Völklinger Straße befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Weil die Rheinwohnungsbau GmbH als ehemals gemeinnütziges Unternehmen nicht auf Gewinnmaximierung abzielt und ihr zudem das Areal an der Hammer Straße gehörte, kann sie ihren Mietern ein faires Angebot machen: Für Neumieter liegt der Quadratmeterpreis etwa 10 Prozent unter Marktniveau. Viele Altm Mieter – darunter Mieter, die hier seit über 50 Jahren wohnen – wollten im Viertel bleiben. Ihnen wurde eine Wohnung garantiert und sie bezahlen weniger.

## 5.2 Lebensräume

Das Wohnprojekt zeichnet sich durch moderne Architektur und höchsten Wohnkomfort aus. In den 2- bis 4-Zimmer- und Penthouse-Wohnungen von 51 bis 130 m<sup>2</sup> finden Alleinstehende, Paare, Senioren und selbstverständlich Familien ein Zuhause, das ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht. Die Grundrisse aller Wohnungen lassen viel Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten und werden unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht.



### 5.3 Die Ausstattung

Hatten die Alt-Wohnungen eine Größe bis maximal 60 Quadratmeter - die meisten waren nur zirka 50 Quadratmeter groß -, sind die neuen viel großzügiger geschnitten. Es sind Drei- und Vierzimmer-Wohnungen mit 78 bis 107 Quadratmetern, alle mit Balkon oder Terrasse, sowie einige Penthouse-Appartements an der Hammer Straße mit 130 Quadratmetern Fläche.

Auch an der Ausstattung wurde nicht gespart: Parkett und Fußbodenheizung sind Standard, in den Treppenhäusern ist Naturstein verarbeitet. Eine Tiefgarage bietet Platz für 137 Fahrzeuge. Der Raum zwischen den Häusern dient als Treffpunkt für die Bewohner. Auf dem "Wohnhof" stört kein Verkehrslärm das soziale Miteinander, weil die Lücken zwischen den einzelnen Häusern durch transparente Treppenhäuser geschlossen sind.

Für Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte ist ein barrierefreier Zugang ins Erdgeschoss möglich. An der Gladbacher und Gilbachstraße wird dreigeschossig gebaut, an der Hammer Straße viergeschossig inklusive Aufzüge. Dass gesellschaftliche Phänomene sich auch in der Architektur widerspiegeln, beweist der Zuschnitt der Wohnungen: Eine großzügige Wohnküche gehört zum Standard.

Auch die Kinderzimmer fallen größer aus. Ein zweites Badezimmer ist selbstverständlich. Die Holzfenster sind mit Wärme- und Schallschutzverglasung versehen. Von außen sind sie mit wartungsfreiem Aluminium verblendet. Einige Wohnungen verfügen über begehbare Kleiderschränke.

Grundriss Wohnungstyp 26  
4-Raumwohnung 108,00 qm  
1. + 2. Obergeschoss links  
Gilbachstrasse 13 + 15



Grundriss Wohnungstyp 8  
4-Raumwohnung 140,53 qm

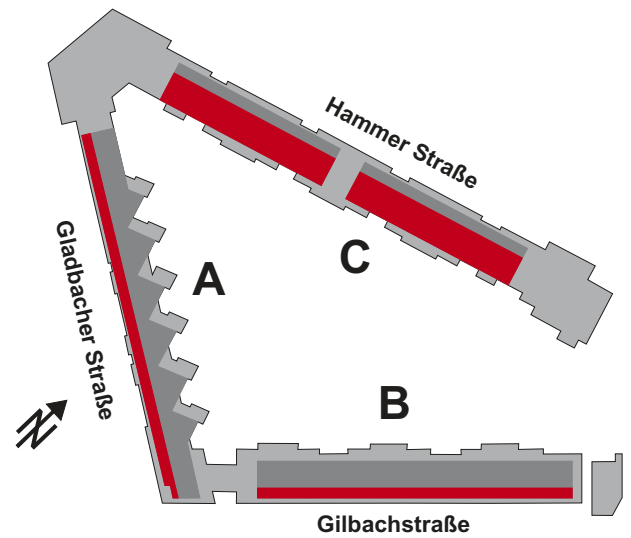
Dachgeschoss  
Hammer Strasse 60



## Mögliche Dachflächen für aktivesolare Nutzung

	Haus	Azimuth*)	Höhenwinkel	Fläche (m <sup>2</sup> )
Glabbacher Straße	A	17°	42°	193
Gilbachstraße	B	-60°	40°	183
Hammer Straße	C	-32°	11°	548

\*) 0 Süden, -90 Osten, +90 Westen





## 5.4 Düsseldorfs erste Solarsiedlung!

Die Nutzung regenerativer Energien ist in Zeiten ständig steigender Kosten für Gas und Öl aktueller denn je. So gewinnen die „warmen“ Bestandteile an der Gesamtmiete zunehmend an Bedeutung und werden mitunter zum entscheidenden Faktor bei der Anmietung einer neuen Wohnung. So entstand der Plan für die erste Solarsiedlung im Rahmen des Projektes „50 Solarsiedlungen in NRW“.

Der Begriff „Solarsiedlung“ gibt bereits Auskunft darüber, welches primäre Ziel verfolgt wird: die Nutzung kostenloser Sonnenenergie. Bei Baumaßnahmen in innerstädtischen Bereichen ist der Einsatz von Solartechnologie aufgrund der intensiven Bebauung häufig stark eingeschränkt. So sind die bisher realisierten Solarsiedlungen überwiegend in Randbezirken oder in weniger dicht bebauten Stadtteilen zu finden. Eine Lage wie am Düsseldorfer Medienhafen ist bislang einzigartig.

Und so funktioniert es: Das in Bad und Küche benötigte warme Wasser wird im Jahresdurchschnitt zu 50 Prozent über die auf der südlichen Dachfläche der Häuserzeile Gladbacher Straße vorhandene solarthermische Anlage (zirka 260 Quadratmeter Kollektorfläche) bereitgestellt. Sozusagen kostenlos, da außer Strom für die Pumpentechnik und Steuerung keine Energie für die Warmwasserbereitung benötigt wird. Den Rest stellt die Fernheizung (aus Kraft-Wärme-Kopplung und damit CO<sup>2</sup>-günstig) zur Verfügung. Aber das alleine reichte noch nicht aus, um das Qualitätssiegel „Solarsiedlung“ zu erhalten. Voraussetzung war ein ganzheitliches Energiekonzept mit dem Ziel, nicht mehr als 35 kWh Heizenergie



Mit vereinten Kräften: Der erste Spatenstich im Medienhafen.



Die Solarsiedlung bietet viel Diskussionsstoff.





#### Energetisches Konzept Wohngebäude:

„3-Liter-Haus“

101 Wohneinheiten

3 kWp fassadenintegrierte Fotovoltaik-Anlagen

Deckung mit Fernwärme aus KWK

Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung und regenerativer Luftvorwärmung (Erdsonden)

260 m<sup>2</sup> thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung

Heizwärmebedarf: 52 kWh/m<sup>2</sup>a, davon ca. 45 % aus Wärmerückgewinnung und regenerativen Energien (Erdsonden)

Restwärmebedarf 29 kWh/m<sup>2</sup>a

Kühlung zu 100 % aus regenerativen Energien (Erdsonden)

Optimiertes Tageslichtkonzept zur Strom-einsparung

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr zu benötigen. Also ein so genanntes „3-Liter-Haus“. Dies bedeutet gegenüber den nach der Energieeinsparverordnung im Neubau einzuhaltenden Grenzwerten eine deutliche Unterschreitung. Dementsprechend besteht das Energiekonzept aus der bereits beschriebenen solarthermischen Anlage zur Aufbereitung des Warmwassers, einer optimierten Dämmung der Gebäudehülle, der Nutzung der passiven solaren Energie (Wärme durch Sonneneinfall in der Heizperiode), Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung zur Deckung des restlichen Bedarfs an Heiz- und Warmwasserenergie sowie einer kontrollierten zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für alle Wohnungen.

Die letztgenannte Komponente ist vielen sicherlich unbekannt. Lüftungsanlagen in Büro- und Gewerbebauten sind heute selbstverständlich. Aber auch im modernen Wohnungsbau wird diese Technik immer mehr angewandt. Gerade bei innerstädtischen Lagen wie dem Medienhafen findet zentrumsnahes und lebendiges Leben und Wohnen nah an Lärmemissionen statt. So bestand die Aufgabe der Rheinwohnungsbau GmbH darin, das Leben an diesem Standort so komfortabel wie möglich zu gestalten. Das Lüftungssystem ist derartig konstruiert, dass ein regelmäßiger Luftaustausch in der Wohnung erfolgt, ohne ein Fenster öffnen zu müssen. Über geschickt angeordnete Zu- und Abluftöffnungen wird verbrauchte Luft abgesaugt und durch frische Luft ersetzt. So entsteht ein exzellentes Raumklima, vor allem zu Nachtzeiten – trotz geschlossener Fenster in den Schlafräumen. Die innerhalb der Wohnung untergebrachte Technik erlaubt allen Wohnungsnutzern, die Lüftungsanlage ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen. Die per Computer kontrollierte Lüftung übernimmt das bei diesem Bau- und Dämmstandard notwendige manuelle Lüftungsverhalten des Bewohners und verteilt den Luftaustausch über 24 Stunden. An die Stelle der üblichen Stoß- und Querlüftung tritt künftig ein geringerer, aber dafür permanenter Luftaustausch. Und dies auch in Zeiten, in denen der Mieter nicht zu Hause ist. Dank vollkommen getrennter Kanalsysteme gibt es auch keinen „Luftkontakt“ mit dem Nachbarn.

Der Clou an dieser Lüftungstechnik ist der Entzug der Wärme aus der verbrauchten (erwärmten) Luft und deren Wiedereingliederung in den Energiekreislauf – die so genannte „Wärmerückgewinnung“.

Aus gestalterischen Gründen und um die Solartechnik auch sichtbar zu machen, sind auf der Fassade Photovoltaikmodule zur Stromgewinnung installiert. Der so gewonnene Strom muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechend in das öffentliche Netz eingespeist werden. Die Erträge dienen aber dazu, die Kosten für den Allgemeinstrom (Treppenhaus, Keller, Außenanlagenbeleuchtung etc.) zu minimieren. Also auch hier profitieren die Mieter vom Einsatz regenerativer Energien.

## 5.5 Ziele und Erfolge

Mit dem Einsatz dieser innovativen Technik wird auch ein gesellschaftliches Ziel verfolgt: die dauerhafte Reduzierung der CO<sup>2</sup>-Emissionen. Als Leitprojekt der Landesinitiative „Zukunftsenergien NRW“ zeichnet sich das Mietwohnkonzept „Rheinwohnungsbau am Medienhafen“ durch einen ganzheitlichen und effizienten Einsatz innovativer Solartechnologie und regenerativer Energien aus.

Darüber hinaus ist dieses Projekt aber auch ein Beispiel für das nachhaltige Wirtschaften der Rheinwohnungsbau GmbH in Zeiten eines rückläufigen Wohnungsmarktes. Die Ziele – Umsetzung zukunftsorientierter Konzepte und moderner Architektur für menschlicheres Wohnen – werden im Medienhafen beispielhaft und höchst erfolgreich umgesetzt.





## 6. Die Rheinwohnungsbau – ein Team

### 6.1 Der Mensch im Mittelpunkt: Die Mitarbeiter der Rheinwohnungsbau stellen sich und ihre Arbeit vor - und ihre Visionen

Manfred Franck und Thomas Hummelsbeck sind zwei gestandene Manager im Wohnungsbau und doch gehen den beiden Geschäftsführern solche Sätze über die Lippen: „Wir wollen bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen.“ Oder: „In ökologisch sinnvolles Bauen investieren und wirtschaftlich solide arbeiten: Das ist Basis unseres Handelns.“ Seltsame, weil „unmodische“ Aussagen sind das für zwei Männer, die in erster Linie für ihr Unternehmen Geld erwirtschaften müssen. Schließlich ist „ihre“ Rheinwohnungsbau eine GmbH – für die wirtschaftliches Denken und soziales Handeln keine Widersprüche sein müssen.

### 6.2 Die Wurzel: Sozialer Wohnungsbau

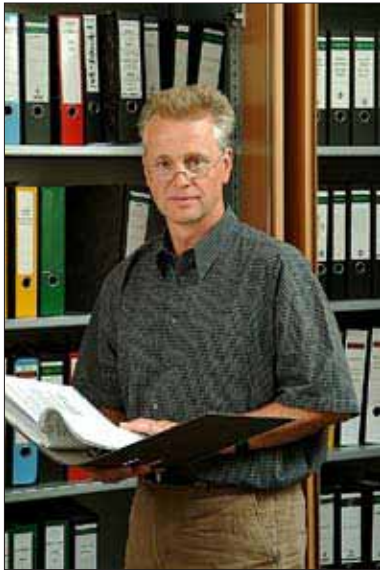
Noch heute ist das Erzbistum Köln der größte Gesellschafter. „Keine Frage: Das ist unser Ursprung“, so Franck, „die sogenannten ‚kleinen Leute‘. Heute sind wir jedoch breiter aufgestellt. Durch Modernisierung, Kernsanierung, bis hin zu Abriss und Neubau schaffen wir auch exklusive Wohnquartiere.“ Mit einer dementsprechend höheren Miete und einem neuen Kundenstamm, wie das Projekt im Düsseldorfer Medienhafen zeigt.

Top ausgestattete Wohnungen in einer sehr nachgefragten Lage mit ganzheitlichem ökologischen Konzept. Ein Vorzeigeprojekt, ein wichtiger Schritt in die Zukunft. Aber auch ein schmerzhafter für viele Altmietler, die mitunter schon seit Jahrzehnten hier zu Hause waren. Deren Häuser mussten nun abgerissen werden, um Platz zu schaffen für diese Anlage.



„Wir sind ein Dienstleister, der um jeden Kunden kämpft.“

Manfred Franck, 51 Jahre, Geschäftsführer, seit 36 Jahren bei der Rheinwohnungsbau.



„60 Prozent ist Psychologie vor Ort. Man muss die Leute mitnehmen“.

Wolfgang Schwarzer, 50 Jahre, stellv. Abteilungsleiter Technische Betreuung, seit 16 Jahren bei der Rheinwohnungsbau.



„Die Mieter wissen immer, wo ich stecke.“

Uwe Graßmann, 53 Jahre, Hauswart, seit 6 Jahren bei der Rheinwohnungsbau.

### 6.3 „Die Leute mitnehmen“

„Wir hatten ganz schön Bammel vor der ersten Mieterversammlung“, erinnert sich Wolfgang Schwarzer, stellvertretender Abteilungsleiter der „Technischen Betreuung“. „Wir mussten schließlich 130 Altmietern andere Wohnungen geben. Für viele alte Menschen war das bestimmt nicht einfach. Aber: Wir sind mit Applaus aus der Sitzung gegangen.“ Wie wichtig der Umgang und der richtige Ton mit den Kunden ist, kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. „60 Prozent ist Psychologie vor Ort. Man muss die Leute mitnehmen“, so Schwarzer. Zum Beispiel bei aufwändigen Umbauarbeiten. „Wir haben in den letzten Jahren 250 Wohnungen auf Stand gebracht. Ganz konsequent.“

### 6.4 Sich nicht verstecken, Teil 1 – Der Techniker

Ganz konkret hieß das für die Mieter: Lärm, Staub, Gestank und ... viel Verständnis. Was Schwarzer unter einer gründlichen Sanierung eines älteren Hauses versteht, packt er in einfache Sätze: „Die kleinen ‚Bierkasten-Balkone‘ haben wir abgeschnitten. Wir haben das ganze Haus energetisch eingepackt, den Dachstuhl erneuert, um die Dachgeschosse ausbauen zu können und die Kellerdecken gedämmt. Zum Schluss sind große, neue Balkone aus Aluminium vor die Fassade gesetzt worden. Fertig.“

Fix und fertig waren da auch die Mieter. Sieben bis acht Monate Umbau: Das zehrt. Doch wenn der große Balkon dann zum ersten Mal begrünt worden ist, „dann wird ‚der Schwarzer‘ auch schon mal zum Kaffchen eingeladen“, schmunzelt der Mann, der so manches auf den Kopf stellt. „Da gibt es nette Rückkopplungen, denn die Leute sehen ja spätestens bei der nächsten Nebenkostenabrechnung, dass sich die ganze Arbeit und Mühe gelohnt hat.“ Eines lohnt auf jeden Fall immer: Die Kommunikation mit den Mietern suchen, ehrlich sein, sich nicht verstecken.

### 6.5 Sich nicht verstecken, Teil 2 – Der Hauswart

„Die wissen immer, wo ich stecke. Vor allem, wenn ich Rasen mähe. Dort, wo Lärm ist, ist auch der Hauswart.“ Uwe Graßmann lächelt entspannt. Ganz nach dem Motto: Lässt sich sowieso nicht ändern. Und dass er „es mal wieder abkriegt“, wenn die Mieter sich über irgendetwas ärgern. „Klar: Ich ärgere mich schon. Da kommt jemand mit einem Brief in der Hand winkend auf mich zu. Eine Mieterhöhung, die er nicht versteht. Ehrlich gesagt: Ich würde da lieber durchmähen, dann bin ich fertig. Aber wenn der dann so am Zaun steht, kann

man da nicht vorbeifahren. Also: Rasenmäher aus. Rübergegangen. Erklär' ich ihm das. Selbstverständlich.“ Reden mit den Menschen, auch wenn es einem manchmal nicht danach ist. Denn: Es gibt nicht nur nette Gespräche.

## 6.6 „Dafür bin ich eingestellt worden“, Teil 1 – Die Mietbuchhalterin

„Können Sie einen nicht mal in Ruhe lassen mit den andauernden Mahnschreiben?“ Diesen Satz hört Heike Dräger aus der Mietenbuchhaltung häufiger. Ihren Job nennt sie schlicht „Geldeintreiberin“. Und da bekommt sie so manches zu hören, was nicht druckreif ist. Ein dickes Fell braucht sie da schon. Manchmal hilft ja ihr trockener Witz. Zum Beispiel, wenn sie mal wieder einen säumigen Mieter anrufen muss und sich den Satz anhören muss: „Haben Sie eigentlich denn nichts anderes zu tun?“ Worauf sie kontert: „Nein, genau dafür bin ich eingestellt worden.“

Heike Drägers Job ist schwieriger geworden, weil die Zeiten schwieriger geworden sind. Immer mehr sozial schwache Mieter sind mit ihrer Miete im Rückstand und immer mehr bezahlen ihre Miete bei Heike Dräger sogar in bar. Für sie ein untrügliches Zeichen, dass es vielen Mietern schlechter geht als noch vor ein paar Jahren: „Je schlechter die wirtschaftliche Entwicklung, desto weniger Leute haben ein Girokonto.“

Eine nicht einfache, eine kommunikativ sehr anstrengende, aber auch schöne Arbeit hat Heike Dräger. Schön sind für sie die Momente wie dieser, als eine allein erziehende Mutter von drei Kindern bei ihr im Büro vorbeischaud, sie umarmt und mehrfach drückt. „Diese Frau hatte große finanzielle Probleme. Wir haben ihr großzügige Ratenzahlungen angeboten. Sie hat es geschafft. Mit uns.“

## 6.7 „Dafür bin ich eingestellt worden“, Teil 2 – Die Mieterbetreuerin

Für Claudia Wußmann sind solche Begegnungen auch echte Highlights. Wenn Neumieter sich bei ihr melden und sagen: „Ich fühl' mich wohl in meiner Wohnung“ oder „Schön, dass ich diese Wohnung bekommen habe“, dann sind so manch andere Telefonate vergessen. Nicht so nette Gespräche, denn auch Nachbarschaftsstreitigkeiten und deren Beilegung sind ihr Job. Der ihr nach all den Jahren immer noch Spaß macht. Sie ist trotz ihrer gerade mal 35 Jahre ein alter Hase bei der Rheinwohnungsbau. Was sich geändert hat? „Das Unternehmen ist moderner, fortschrittlicher und größer geworden. Und jünger.“



„Ich bin die Geldeintreiberin.“

Heike Dräger, 42 Jahre, Mietenbuchhaltung, seit 19 Jahren bei der Rheinwohnungsbau.



„Wir sind moderner, fortschrittlicher und größer geworden. Und jünger.“

Claudia Wußmann, 36 Jahre, Mieterbetreuung und Vermietung, seit 16 Jahren bei der Rheinwohnungsbau.



„Das Menschliche muss gefördert werden.“  
Thomas Hummelsbeck, 46 Jahre, Geschäftsführer, seit 4 Jahren bei der Rheinwohnungsbau.

„Wenn die Nachbarschaft funktioniert, geht es auch dem Unternehmen gut.“  
Gute Nachbarschaft rechnet sich immer.



## 6.8 „Wir sind ein Team“

Vor allem teamorientierter. Der Geschäftsführer Manfred Franck, schon länger als ein halbes Leben bei der Rheinwohnungsbau, kann sich noch gut an die „alten Zeiten“ erinnern, die nicht nur Gutes hatten. „Vor vierzig oder fünfzig Jahren war nicht alles besser, aber vieles anders. Früher gab es Wohnungsmangel und eine Riesennachfrage. Die Wohnungen haben sich ‚von allein‘ vermietet.

Heute sind wir ein Team, das um jeden Kunden kämpft.“ Um jeden. Allein stehend oder in einer Familie lebend, vermögend oder bedürftig, alt oder jung.

## 6.9 Das Miteinander stärken

Besonders am Herzen liegt den beiden Geschäftsführern das Miteinander von alten Menschen und jungen Familien. So arbeitet die Rheinwohnungsbau aktiv an einer Studie der Universität Wuppertal mit, die sich dem Thema „Altengerechtes Wohnen“ widmet. Dazu braucht es die jungen Familien und die Altmieten.

„Viele wollen ja im Alter was tun“, so Thomas Hummelsbeck. „Wir wollen ihr Potenzial nutzen für ein besseres Miteinander.“ Manfred Franck ergänzt: „Da profitiert einer vom anderen. So könnten die jungen Leute für die älteren Bewohner was mit einkaufen. Dafür passen die mal von Zeit zu Zeit auf die Kinder auf.“

## 6.10 Gute Nachbarschaft rechnet sich

Eine schöne Vision. Die Rheinwohnungsbau-Manager sind jedoch keine Traumtänzer. Thomas Hummelsbeck betont denn auch den kaufmännischen Aspekt: „In dieses Miteinander, diese gute Nachbarschaft haben wir immer schon investiert. Vor kurzem allein 150.000 Euro in die Spielplatzsanierung.“ Gut angelegtes Geld, wie er findet.

Und dann, ein weiteres Mal, sagt er einen dieser „unmodischen“ Sätze, die in die heutige Zeit so gar nicht passen wollen: „Wenn die Nachbarschaft funktioniert, geht es auch dem Unternehmen gut. Das ist mehr als nur ein Bekenntnis, Geld zu machen. Das Menschliche muss gefördert werden. Das ist für uns kein hohler Spruch.“

Unmodisch? Vielleicht ja der Trend von morgen.







## 7. Anhang

### 7.1 Amtsdauer der Vorstände (bis 1956)

1. Dr. Hans Simon, Rechtsanwalt, Köln 1931 – 1934
2. Erwin Thau, Direktor, Bonn 1931 – 1935
3. Dr. Wilhelm Minz, Direktor, Köln 1934 – 1935
4. Dr. Max Liertz, Rechtsanwalt, Düsseldorf 1935 – 1936
5. Kurt Bilz, Kaufmann, Düsseldorf 1935
6. Wilhelm zur Nieden, stellv. Verbandsführer, Düsseldorf 1936 – 1945  
(Vorsitzender 1941 – 1945)
7. Dr. Walther Hensel, Stadtsyndicus, Düsseldorf 1936 – 1937
8. Pater Paul Jung, Steyl (Holland) 1936 – 1938
9. Ernst-Emil Pfeiffer, Verbandsprüfer, Düsseldorf 1937 – 1938
10. Dr. Hermann Lamberz, Kaufmann, Düsseldorf 1939 – 1945
11. Dr.-Ing. Hermann Hecker, Düsseldorf 1945 – 1952
12. Dr. Wilhelm Füllenbach, Oberbürgermeister a.D., Düsseldorf 1946 - 1948  
(vom Aufsichtsrat in den Vorstand delegiert)
13. Dr. Carl Ebermeyer, Geschäftsführer, Düsseldorf 1948 – 1954
14. Paul Krevet, Direktor, Düsseldorf 1952 – 1956  
(ab 18.12.1956 Geschäftsführer)
15. Josef Schmitz, Direktor, Düsseldorf 1952 – 1956  
(ab 18.12.1956 Geschäftsführer)

### 7.2 Amtsdauer der Geschäftsführer (ab 1956)

1. Paul Krevet, Direktor, Düsseldorf 1956 – 1975
2. Josef Schmitz, Direktor, Düsseldorf 1956 – 1971
3. Theo Schorn, Direktor, Hochdahl 1974 – 1978
4. Josef Eugen Leonard, Direktor, Düsseldorf 1975 – 1998
5. Günter Pruchniewski, Geschäftsführer, Düsseldorf 1978 – 2001
6. Jürgen Steinbach, Geschäftsführer, Sprockhövel 1999 – 2001
7. Manfred Franck, Geschäftsführer, Neuss 2001 – heute
8. Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer, Düsseldorf 2002 – heute

### 7.3 Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder

1. Geheimer Finanzrat Robert Bürgers, Köln 1931 – 1934
2. Direktor Dr. Johannes Knümann, Düsseldorf, Vorsitzender 1931 – 1936
3. Albert Weiß, Fabrikant, Düsseldorf 1931 – 1935
4. Wilhelm Volmar, Fabrikant, Bonn 1934 – 1935
5. Senatspräsident, Dr. Rudolf Schetter, Köln 1934
6. Karl Freiherr von Elverfeldt, Schloß Langen bei Bentheim 1935 – 1939
7. Wilhelm Dold, Kaldenkirchen 1935 – 1936
8. Dr. Ing. e.h. Heinrich Vormbrock, Essen, Vors. 1936 – 1952
9. Ernst Emil Pfeiffer, Düsseldorf, stellvert. Vors. 1936 – 1937
10. Pater Heinrich Eidens, Bad Driburg 1936 – 1938
11. Rechtsanwältin Dr. h.c. Maria Müller-Lütgenau, Düsseldorf 1938 – 2005  
stellv. Vorsitzende 1969 – 1973, 1992 – 2004 Vorsitzende 1973 bis 1992
12. Stadtkämmerer Dr. Wilhelm Füllenbach, Düsseldorf 1938 – 1948
13. Rechtsanwalt Fritz Vormann, Düsseldorf 1938 – 1946  
stellv.. Vorsitzender 1945 - 1946
14. Staatssekretär a. D. Dr. Walther Gase, Bonn 1939 – 1989  
1945-1946 offen gehalten stellv. Vorsitzender 1964 – 1966
15. Geschäftsführer Dr. August Küster, Düsseldorf 1939 – 1951
16. Hauptgeschäftsführer u. Gauwirtschaftsberater  
Dipl. Kfm. Emeran Amon, Düsseldorf, stellv. Vorsitzender 1939 – 1945
17. Stadtkämmerer a.D. Dr. Rudolf Reisinger, Düsseldorf 1945 – 1979  
Vorsitzender 1966 - 1973
18. Dr. Wolfram Maiweg, Düsseldorf, stellv. Vorsitzender 1946 - 1969
19. Direktor Ernst Teckenberg, Düsseldorf, Vorsitzender 1951 - 1959
20. Wirtschaftsprüfer Dr. Carl Hast, Overath, 1951 – 1964  
Vorsitzender 1959 - 1964
21. Rechtsanwalt Dr. Helmut Schwarting, Düsseldorf 1956 - 1976
22. Direktor, Prälat Josef Kowalski, Köln 1959 - 1986
23. Ratsherr Heinrich Striefler, Düsseldorf 1965 - 1973
24. Ratsherr Josef Kürten, Düsseldorf 1966 - 1968
25. Ratsherr Heinrich Könn, Düsseldorf, 1968 - 1981  
stellv. Vorsitzender 1973 - 1981
26. Dipl. Volkswirt Johannes Ehling, Düsseldorf 1969 - 1975

27. Ratsherr Andreas Dahmen, Düsseldorf, 1973 - 1995  
stellv. Vorsitzender 1981 - 1995
28. Rechtsanwalt Wilhelm Torns, Essen 1975 - 1996
29. Geschäftsführer a. D. Paul Krevet, Düsseldorf 1975 - 1990
30. Dipl.-Ing. Siegfried Scholz, Ratingen 1976 - 2003
31. Ratsherr Joachim Erwin, Düsseldorf 1980 - 1985
32. Oberrechtsrat Klaus Mogge, Köln 1983 - heute
33. Ratsherr Dr. Hassbach, Düsseldorf 1985 - 1991
34. Finanzdirektor a.D. Helmut Schmelz, Bergisch Gladbach, 1986 - 2004  
Vorsitzender 1992 - 2004
35. Dipl. Kfm. Manfred Spies, Düsseldorf 1989 - 2004
36. Sparkassendirektor a. D. Wilhelm Esser, Düsseldorf 1990 - heute
37. Ratsherr Wolfgang Kamper, Düsseldorf 1990 - 1997
38. Ratsherr Karl Wagner, Düsseldorf 1995 - 1996
39. Ratsherr Rolf-Jürgen Bräer, Düsseldorf 1996 - 1997
40. Finanzdirektor Hermann J. Schon, Wesseling 1997 – heute  
seit 2004 Vorsitzender
41. Dipl.-Hdl. Werner Dacol, Köln 1997 - heute
42. Geschäftsführer a. D. Josef-Eugen Leonard, Düsseldorf 1999 - 2004
43. Dipl.-Math. Edith Fieger, Düsseldorf 2001 - heute