

150

**DANKKE**

**DU**

**150 JAHRE GEBAG**

# INHALTE

- 004** Vorworte
- 012** 1872–1918  
Die frühe industrielle Entwicklung in Duisburg
- 060** 1918–1933  
Die GEBAG in der Weimarer Republik
- 110** 1933–1945  
Die GEBAG in der NS-Diktatur: Bauen für die „Volksgemeinschaft“
- 144** 1945–1960  
Zwischen Wiederaufbau und Wirtschaftswunder
- 182** 1960–1980  
Im Dreiklang von Bauen, Erhalten und Verwalten
- 244** 1980–2000  
Aufbrüche
- 292** 2000–2022  
Herausforderungen, Krisen und ein Happy End
- 338** Anhang

1872 war das Deutsche Kaiserreich gerade einmal ein Jahr alt. Damals war Deutschland geprägt vom Übergang in eine Industriegesellschaft. Das bedeutete massenhafte Abwanderung der Bevölkerung von ländlichen Gebieten in Industrieregionen. Ein großes Thema war in Duisburg wie in vielen anderen Städten Deutschlands zu dieser Zeit die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen für die Arbeiterschaft. Denn auch in Duisburg wuchs die Bevölkerung während der Hochindustrialisierung stark an. Wir alle kennen die Bilder von schäbigen Wohnküchen, in denen eine Familie mit mehreren Kindern wohnte. „Überbevölkert“ nannte eine Statistik im Deutschen Kaiserreich eine Wohnung, wenn 6 Personen und mehr im selben Zimmer wohnten.

Im Jahr 1872 wurde die GEBAG als Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG gegründet. Damit zählt sie heute zu den ältesten Wohnungsbaugesellschaften Deutschlands. Das ist ein stolzes Alter für ein Unternehmen. Einst gegründet gegen die bittere Wohnungsnot von Arbeiterfamilien, bietet die GEBAG heute guten, bezahlbaren Wohnraum für tausende Duisburgerinnen und Duisburger. 150 Jahre GEBAG – das steht für langjährige Qualität und für ein lebenswertes Duisburg.

Politik schafft Rahmenbedingungen, regelt, fördert und unterstützt. Für mich war es daher wichtig, dass wir bei der Öffentlichen Wohnraumförderung finanzielle Planbarkeit bekommen. Deshalb verstetigen wir die Mittel mindestens auf dem Niveau der vorangegangenen Legislaturperiode, also mindestens 5,5 Milliarden Euro bis 2027. Damit ist Planbarkeit für die Investoren gegeben. Wir werden prüfen, ob wir einen speziellen Förderbaustein

für Werkwohnungen über die öffentliche Wohnraumförderung anbieten, um gezielt Unternehmer darin zu unterstützen, Wohnungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schaffen. Und wir müssen vorankommen bei Studenten- und Azubiwohnungen.

Kommunale Wohnungsunternehmen wie die GEBAG haben sich als effektiv arbeitende Partner bei der Umsetzung der staatlichen Wohnungspolitik bewährt. Auf diese hocheffiziente und bewährte Zusammenarbeit setzen wir auch zukünftig. Denn der Bau, der Vertrieb, die Vermietung und die Bewirtschaftung von Wohnraum liegen aus gutem Grund in Ihren professionellen Händen. Ohne Ihr Engagement und Ihre Arbeit wären unsere gemeinsamen wohnungspolitischen Ziele nicht zu erreichen.

Zu Ihrem Geburtstag gratuliere ich Ihnen herzlich. Meine Glückwünsche verbinde ich mit einer Bitte: Wir brauchen Sie auch in Zukunft. Wir brauchen kommunale Wohnungsunternehmen, die mitinvestieren und sich der Zukunftsaufgaben annehmen, die mithelfen, Wohnungen und Wohnviertel klimagerecht und barrierefrei umzubauen. Da setze ich auch auf die GEBAG in Duisburg. Denn Sie sind in Nordrhein-Westfalen eine erfahrene und gewachsene Institution mit einer bedeutenden Expertise, auf die ich zähle.

Ihre

*Ina Scharrenbach MdB  
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen*



# Ina Scharrenbach

# Sören Link

Wohl nicht erst im Jahre 1872 war Duisburgs Bürgermeister Otto Keller klar, dass die Wohnraumangebote in der an wirtschaftlicher Bedeutung und Einwohnerzahl rasant gewachsenen Stadt Duisburg absolut unzureichend waren. Doch am 24. Dezember jenes Jahres wurde schließlich in die Tat umgesetzt, worum er zur Bekämpfung der Wohnungsnot lange mit Duisburger Unternehmen verhandelt und gerungen hatte: Die Duisburger Gemeinnützige Aktien-Baugesellschaft wurde mit Unterstützung der Wirtschaft begründet und ins Gesellschaftsregister eingetragen.

Die neue Gesellschaft hatte viel Arbeit, aber ebenso großen Erfolg. Preiswerter und familiengerechter Wohnraum entstand allerorten in Duisburg, oft in der Nähe zu Industrie und Arbeitsplätzen. 1922 wird die Stadt nahezu Alleinaktionärin, um den Anforderungen kommunaler Wohnungspolitik noch besser gerecht werden zu können. Und die nun städtische Wohnungsbaugesellschaft bewies ihre Verantwortungsbereitschaft, Kraft und Stärke in Zeiten von Inflation und Wirtschaftskrise ebenso nachdrücklich wie beim Wiederaufbau nach 1945 und der nachfolgenden städtebaulichen, struktur- und wohnungsbaupolitischen Fortentwicklung unserer Stadt.

Unsere Stadt und ihre Menschen haben der GEBAG viel zu verdanken. Nicht nur angesichts der Leistungen der vergangenen 150 Jahre, sondern auch aufgrund der gegenwärtigen und zukunftsfähigen Ausrichtung des Unternehmens. Wohn- und Lebensqualität in und für Duisburg zu gestalten, erschöpft sich für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens nicht allein in dem Anspruch, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten oder neu zu schaffen. Sondern

umfasst soziales Engagement abseits des Kerngeschäftes ebenso wie die Stadt- und Flächenentwicklung in bedeutenden Bereichen unserer Stadt, wobei 6-Seen-Wedau, das Mercatorviertel oder die Duisburger Dünen nur als Beispiele dienen.

Allen, die in den vergangenen 150 Jahren für die heutige GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH Verantwortung trugen und gearbeitet haben, will ich ebenso danken wie den aktuell so engagiert und erfolgreich agierenden Akteurinnen und Akteuren dieses Unternehmens, das als gestaltende Kraft und wichtiger Partner unserer Stadt für ein lebens- und liebenswertes Duisburg unverzichtbar war, ist und bleiben wird. Von Herzen gratuliere ich der GEBAG im Namen der Stadt Duisburg zum 150-jährigen Bestehen, freue mich auf den weiteren gemeinsamen Weg und wünsche unserer kommunalen Wohnungsgesellschaft auch für die Zukunft viel Erfolg und alles Gute.

Sören Link  
Oberbürgermeister Stadt Duisburg

„Die GEBAG baut Zukunft“ – getreu diesem Motto setzt sich die GEBAG seit ihrer Gründung 1872 für unsere Stadt Duisburg ein. Geschäftsführer Bernd Wortmeyer hat mit seinem Team die GEBAG aus der Krise geführt und das Unternehmen solide und zukunftsfähig aufgestellt. Dafür möchte ich mich an dieser Stelle noch einmal recht herzlich bedanken.

Die GEBAG kommt nicht nur ihrem originären Auftrag nach, guten und bezahlbaren Wohnraum für die Duisburgerinnen und Duisburger zu schaffen. Sie ist vielmehr gemeinsam mit der Stadtspitze die treibende Kraft, wenn es darum geht, Zukunftsprojekte umzusetzen und neue nachhaltige Perspektiven für unsere Stadt zu schaffen.

Mit dem Projekt „6-Seen-Wedau“ entsteht ein komplett neuer Stadtteil im Duisburger Süden. Dort werden viele Menschen ein schönes neues Zuhause finden. Beim Projekt „Wedau-Nord“ soll ein hochmodernes, zukunftsgerichtetes Technologie-Quartier geschaffen werden, welches signifikante Impulse für die Gesamtentwicklung der Stadt und der Region setzt. Im Fokus der Planung steht beispielsweise die geplante Weiterentwicklung der Universität Duisburg-Essen am Standort Duisburg.

Das alte Güterbahnhofsgebäude wurde endlich abgerissen. Hier werden wir uns bald an den „Duisburger Dünen“ und einem vielseitigen Quartier erfreuen können. Mit dem Theisen-Gelände in Hochfeld und dem Mercatorviertel in der Duisburger Innenstadt entstehen weitere zentrumsnahe Wohngebiete. Im Rahmen der Entwicklung des Mercatorviertels ist auch ein historisierender Neubau des Mercatorhauses geplant.

Die GEBAG unterstützt die Stadt auch bei dem Bau neuer Kindertageseinrichtungen. Somit übernimmt sie wichtige Verantwortung bei der Betreuung unserer Kleinsten. Die GEBAG setzt jedoch nicht nur Neubauprojekte um, sondern modernisiert auch im Bestand. Als Beispiele können die Straußsiedlung in Neudorf und der Citywohnpark genannt werden.

Aber auch in Sachen Klimaschutz leistet das kommunale Wohnungsunternehmen seinen Beitrag. Im Mai 2022 wurde mit den „Vierlinden-Höfen“ die erste Klimaschutzsiedlung in Duisburg fertiggestellt. Dort können Mieter beispielsweise den Strom vom eigenen Dach nutzen. Auch die vorhandene Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Klimas bei. Das Gute daran: Es sind mehrheitlich auch Wohnungen im öffentlich geförderten Bereich entstanden.

Ich bin davon überzeugt, dass die GEBAG auf diesem erfolgreichen Kurs auch in den kommenden Jahren ihre hervorragende Arbeit zum Wohle der Stadt Duisburg fortsetzt.

*B. Sagurna*

Bruno Sagurna  
Aufsichtsratsvorsitzender



**Bruno  
Sagurna**



# Bernd Wortmeyer

Auf stolze 150 Jahre kann die Duisburger GEBAG in diesem Jahr zurückblicken, damit ist die GEBAG zum Beispiel genauso alt wie die Stadt Cuxhaven, die Firma Pirelli oder auch der Yellowstone Nationalpark. Und sie ist sogar noch 25 Jahre älter als Aspirin, von dem wir ja eigentlich alle meinen, dass es das schon immer gegeben hat. Damit ist die GEBAG eine der ältesten Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland. Seit 2014 begleite ich sie als Alleingeschäftsführer auf einem Teil dieses Weges.

Gegründet im Dezember 1872 hat die GEBAG bis heute insgesamt etwa 14.400 Wohnungen in Duisburg gebaut. Bis auf rund 100 Eigentumswohnungen zum „Normalpreis“ wurde von Beginn an kostengünstig und sozial gebaut. Arbeiterhäuser, Geschosswohnungsbau, Altenwohnungen, Behelfswohnungen und Schlichtwohnungen während und nach dem 2. Weltkrieg, Großsiedlungen und (Miet-)Eigenheime für Großfamilien. Heute haben wir einen Wohnungsbestand von etwa 12.400 Einheiten – darunter auch viele öffentlich geförderte Wohnungen.

Auch wenn das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1990 abgeschafft wurde, arbeiten wir als kommunale Wohnungsgesellschaften weiter daran, Duisburgerinnen und Duisburgern ein Zuhause zu bieten – bezahlbar und in einer guten Wohnqualität. Das ist weiterhin einer unserer Leitsätze, auch wenn wir uns in den letzten Jahren deutlich breiter aufgestellt haben.

Gern blicken wir auf 150 Jahre zurück, aber genauso gern blicken wir auch nach vorn. Ob es weitere 150 Jahre werden, das kann ich sicher heute noch nicht sagen, aber auch in den nächsten

Jahren wird die GEBAG sich immer für die Stadt Duisburg einsetzen. Sowohl als Anbieterin von qualitativem Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen, als auch als Stadtentwicklerin mit den großen Flächen 6-Seen Wedau, Technologie-Quartier Wedau Nord und den Duisburger Dünen, die wir im Sinne der Stadt Duisburg entwickeln werden. Und wie entwickeln sie natürlich mit Blick auf die Zukunft: smart, nachhaltig und resilient.

Ich möchte es an dieser Stelle nicht versäumen, mich bei allen aktuellen und ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEBAG zu bedanken, die es tagtäglich ermöglicht haben oder noch ermöglichen, dass die GEBAG eine Erfolgsgeschichte schreibt. Und wir bedanken uns bei der Stadt Duisburg und ihren Bürgerinnen und Bürgern, denn ohne sie gäbe es keine GEBAG. Getreu unserem Jubiläumsmotto: Danke DU!

Begleiten Sie uns auf den nächsten Seiten dieser Chronik einmal durch unsere langjährige Geschichte und durch die Veränderungen der Wohnwelten der letzten 150 Jahre bis hin zu unseren aktuellen Themenfeldern. Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Ihr

*Bernd Wortmeyer  
Geschäftsführer bei GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH*

**DIE FRÜHE INDUSTRIELLE  
ENTWICKLUNG  
IN DUISBURG**

**1872-1918**

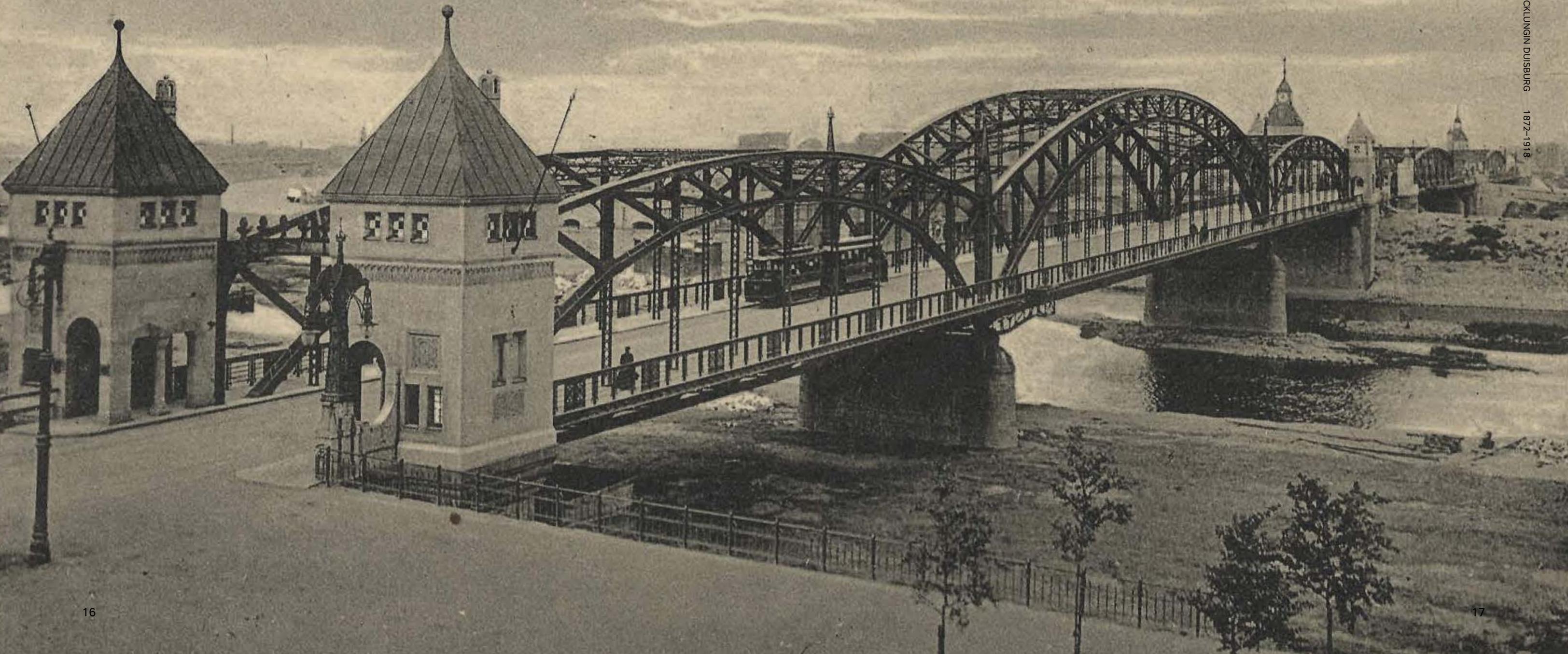


# Die frühe industrielle Entwicklung in Duisburg

In den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts war das zur preussischen Rheinprovinz gehörende Duisburg ein beschaulicher Ort. Wenig deutete darauf hin, dass er hundert Jahre später zu einer von Hochöfen, Fabriksschloten und Fördertürmen geprägten Industriestadt mit dem weltweit größten Binnenhafen anwachsen würde. Im Norden bildete die Ruhr eine natürliche Grenze, im Süden reichte die knapp 5.000 Einwohner zählende Stadt bis zur damaligen Rheininsel Wanheimerort. Auch das noch weiter südlich gelegene Wanheim-Angerhausen sowie Duissern im Osten und Neudorf im Südosten gehörten als Landgemeinden zu Duisburg. Die Eingemeindung von Ruhrtort und Meiderich in die Gesamtstadt Duisburg erfolgte erst 1905.<sup>1</sup>

Der mit der Gründung des Deutschen Zollvereins 1834 geschaffene einheitliche Wirtschaftsraum und der Ausbau der Rheinschifffahrt schufen die Basis für die Aufwärtsentwicklung Duisburgs zum bedeutenden Umschlagplatz wichtiger Transportgüter wie Kohlen und Eisenerz.

Die verkehrsgünstige Lage Duisburgs brachte bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts wirtschaftliche Vorteile (hier Ansichten von 1905 bzw. 1915).





Bereits um 1900 fuhr auf der Königstraße eine Straßenbahn. Die Königstraße hieß bis Mitte des 19. Jahrhunderts noch Schwedenallee, wurde jedoch nach dem Besuch des Königs von Preußen, Friedrich Wilhelm IV., im Jahr 1847 in Königstraße umbenannt.

Der wirtschaftliche Pluspunkt der Stadt beruhte wesentlich auf seiner günstigen Verkehrslage. Seit 1832 verband ein Kanal den Stadtkern wie einst im Mittelalter wieder mit dem Rhein. 1844 wurde der Ruhrkanal dem Verkehr übergeben.<sup>2</sup> Zwei Jahre später erhielt Duisburg Anbindung an die Strecke der Köln-Mindener Eisenbahn-Gesellschaft; seit 1862 führte die Ost-West-Verbindung der Bergisch-Märkischen Bahn über Dortmund, Bochum, Essen bis nach Duisburg. Schließlich erweiterte die Rheinische Bahn 1866 ihre Streckenführung um das südwestlich der Duisburger Altstadt gelegene Hochfeld. Durch die „Rheinische“ entwickelte sich die Stadt zum wichtigen Eisenbahnknotenpunkt, zumal die Ruhr eingeschränkt schiffbar war.<sup>3</sup>

Den Auftakt zu Duisburgs industrieller Entwicklung bildeten neben Tabakfabriken und Zuckerraffinerien zunächst chemische Erzeugnisse: Die 1824 von Friedrich Wilhelm Curtius errichtete Schwefelfabrik stellte genau wie die 1838 gegründete Sodafabrik Grundstoffe für die textilverarbeitenden Gewerbe her.

Ein Standortvorteil für Duisburgs industriellen Werdegang lag in seiner Nähe zum Ruhrkohlebecken begründet, das zu den größten Kohlelagerstätten der Erde gehört. Seit etwa 1800 ermöglichte der Einsatz von Dampfmaschinen die Abteufe immer tieferer Schächte, um die steigende Nachfrage der Industriebetriebe in der Region zu befriedigen.<sup>4</sup>

Parallel zur wachsenden Anzahl der Zechen im Duisburger Raum entwickelte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Eisen- und Stahlindustrie.

Auf das erste industriell fertigende Eisenwerk, die 1844 auf der Hochfelder Seite des Rheinkanals errichtete Eisengießerei und Maschinenfabrik Borussiahütte<sup>5</sup> und das 1853 fertiggestellte erste Hochofenwerk „Niederrheinische Hütte“ folgten rasch weitere Walz- und Stahlwerke, Maschinen- und weitere Chemiefabriken. Kupfer- und Zinkhütten siedelten sich in Duisburg an und auch die Tabak- und die Textilindustrie blühten weiter auf.

Bald standen am Hochfelder Rheinufer und im Norden der Stadt Schwerindustrie-Betriebe dicht an dicht. Zwei Jahre vor Gründung der GEBAG waren in Duisburg 107 Puddelöfen in Betrieb, in denen aus Roheisen durch Zuführung von Sauerstoff schmiedbarer Stahl hergestellt wurde.<sup>6</sup>

Bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs expandierte die Duisburger Schwerindustrie trotz mehrmaliger konjunktureller Einbrüche außerordentlich. Sie bestimmte den Verlauf der Industrialisierung und begründete den Aufstieg Duisburgs zur „Stadt Montan“.<sup>7</sup>



# EINWOHNERENTWICKLUNG UND WOHNUNG SNOT

Die stürmische Entwicklung Duisburgs zum Industriestandort bewirkte einen kontinuierlichen Zustrom auswärtiger Arbeitskräfte. Bereits zwischen 1840 und 1871 verdreifachte sich die Einwohnerzahl im Duisburger Stadtgebiet. Im Bereich der Altstadt und den Vierteln Hochfeld (Feldmark), Neuenkamp-Kaßlerfeld, Duissern und Neudorf lebten bei der Reichsgründung 1871 30.000 Menschen.<sup>8</sup> Der Wohnungsbau hielt mit dem rasanten Bevölkerungswachstum nicht Schritt. Privater Baugrund befand sich in den Händen von Spekulanten, die Bodenpreise und Mieten in die Höhe trieben. Besonders beengt lebten die Menschen in Hochfeld, wo sich die Großindustrie konzentrierte. Vorhandene Flächen wurden anstatt für dringend benötigte Wohnhäuser für Industriebauten verbraucht. Gleiches galt für die Nachbarorte Ruhrort und Meiderich.

Kommunalen Wohnungsbau gab es nicht; in privat finanzierten Mietshäusern lebten vielköpfige Familien meist auf engstem Raum. Die ungesunden Wohnverhältnisse begünstigten die Ausbreitung der Tuberkulose; das Scharlachfieber forderte wiederholt Todesopfer. 1866 und 1867 starben in den überfüllten Wohnhäusern Hunderte Frauen, Männer und Kinder an der Cholera. 1871 steckten sich knapp 3.000 Duisburger mit Pocken an.<sup>9</sup>

Die ersten Werksiedlungen im Duisburger Raum entstanden erst in den 1890er Jahren. Der frühe Werkswohnungsbau im Ruhrgebiet war zunächst auf die Versorgung von Meistern, Steigern und Facharbeitern mit Wohnraum beschränkt, mit der Absicht, Stammbesitzer zu gewinnen. Abgesehen von ihrem geringen Umfang hatten die Werkskolonien in unmittelbarer Nähe zur Arbeitsstätte auch gravierende Nachteile: Manche

Unternehmen legten vertraglich fest, dass bei Kündigung oder der Beteiligung an Streiks die Wohnung unverzüglich zu räumen war.<sup>10</sup>

Eine Begleiterscheinung des knappen Wohnraums waren die ständigen Wohnsitzwechsel der Industriearbeiter. Sie tauschten nicht nur für höhere Löhne den Arbeitsplatz und oft auch den Wohnort. Je mehr Nachwuchs sich einstellte, desto mehr zählte jeder Quadratmeter. Auch die Suche nach größerem und bezahlbarem Wohnraum bestimmte einen Teil des Arbeiterlebens. Bei Verdienstaussfällen durch Krankheit oder Arbeitslosigkeit drohte nicht selten Obdachlosigkeit.

Die Schaffung menschenwürdiger Wohnungen war das Gebot der Stunde. Damalige Begründungen betonten den „sittlichen Zusammenhang der Familie“, der unter der gegebenen Situation leiden

müsse und „den Mann häufig ins Wirtshaus und dem Trunke zuführt, bei der Frau den Trieb zur Aufrechterhaltung häuslicher Ordnung, Sauberkeit und Sparsamkeit untergräbt, die Kinder der Verwahrlosung entgegenreibt, kurz eine Brutstätte wird der Verwilderung, Rohheit und Liederlichkeit“ und nicht zuletzt „Veranlassung zu geschlechtlichen Verirrungen“ gebe.<sup>11</sup>

# Ein erster Gründungsversuch

Nachdem der Verwaltungsjurist Otto Keller 1863 das Amt des Duisburger Bürgermeisters übernommen hatte, sann er entschlossen auf eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in den Arbeiterquartieren. Im städtischen Verwaltungsbericht von 1864 beschrieb Keller die beklagenswerten Zustände. Er sah hier „ein lohnendes Feld für eine gemeinnützige Baugesellschaft.“<sup>12</sup>

Der Idee folgten bald konkrete Schritte. Am 15. Februar 1865 lud Bürgermeister Keller 27 Duisburger Industrielle zu einer Gründungsversammlung am 23. Februar ein. Es zeigten jedoch nur fünf Männer Interesse, unter ihnen die späteren GEBAG-Mitgründer Arnold Böninger und Friedrich Curtius. Die sechs Anwesenden bildeten eine Gründungskommission und verfassten einen „Prospectus zur Bildung einer Gesellschaft behufs Erbauung von Häusern für Arbeiter“.<sup>13</sup>

Darin wurden die Gründe und die konkreten Überlegungen zur Verwirklichung einer gemeinnützigen Baugesellschaft ausführlich beschrieben. Die Wohnverhältnisse der Duisburger Fabrikarbeiter konnten kaum schlimmer sein: Häufig waren die

Behausungen, wie es im Prospectus hieß, „eng, niedrig, dumpfig, feucht und im jämmerlichsten Bauzustande“,<sup>14</sup> oft lebten bis zu acht Personen in einem Raum. Arbeiterfamilien müssten jedoch, „um menschlich und der Gesundheit entsprechend zu wohnen, mindestens drei bewohnbare, in gutem Zustande befindliche Räume, einen kleinen Hofraum und wo möglich ein Gärtchen haben“.

Die künftige gemeinnützige Baugesellschaft, für die Unterstützer gesucht wurden, wollte den Arbeitern die Möglichkeit zum Hauserwerb geben, jedoch nicht selbst als Bauherr auftreten. Stattdessen beabsichtigte sie, günstige Bauplätze und Darlehen zu beschaffen und sich bei Veräußerung des Hauses ein Vorkaufsrecht zu sichern.<sup>15</sup> Zur Ausführung sollten ausschließlich Einfamilienhäuser mit Gärten kommen. Letzteres stellte eine sehr fortschrittliche Forderung dar. Seit Mitte des Jahrhunderts fanden Arbeitergärten als Selbstversorgungs- und Erholungsräume zunehmende Verbreitung; im Ruhrgebiet hatte zuerst die Gutehoffnungshütte in Eisenheim 1844 eine Arbeiterkolonie mit eigenen Gärten errichtet.<sup>16</sup>



Kein geringerer als der streitbare Pädagoge, Sozialist und Philosoph Albert Friedrich Lange war zu diesem Zeitpunkt Sekretär der Duisburger Handelskammer. Er beschäftigte sich eingehend mit dem britischen Baugenossenschaftswesen und der Schaffung von Hauseigentum für Industriearbeiter.<sup>17</sup> Es ist ein reizvoller Gedanke, dass Lange und Keller über die unterschiedlichen Ansätze zur Lösung der Wohnungsprobleme – genossenschaftliche Selbsthilfe oder Aktiengesellschaft – ins Gespräch kamen. Verbürgt ist es nicht. Verbürgt ist

allerdings, dass 1865 von unbekannter Seite auch die Initiative zur Gründung einer ersten Duisburger Baugenossenschaft ergriffen wurde.<sup>18</sup>

Für Otto Keller und seine Mitstreiter kam eine genossenschaftliche Lösung nicht in Frage. Sie erbaten sich stattdessen bei einem Bauverein, der 1853 mit der „cité ouvrière“ in Mülhausen im Elsass eine Arbeitersiedlung mit Aktienkapital errichtet hatte, Statuten.

Nur eine Handvoll Unternehmer unterstützte die Idee, Beihilfe zur „ferneren Selbsthilfe des Arbeiterstandes“ durch den Eigenbau von Kleinhäusern zu leisten und alle Gewinninteressen außer acht zu lassen. Nicht einmal die Hälfte der anvisierten Aktienzeichnung in Höhe von 20.000 Talern kam zusammen. Die Gründungskommission löste sich am 1. Juni 1865 auf, das bislang gezeichnete Aktienkapital in Höhe von 8.100 Talern wurde zurückerstattet.<sup>19</sup>

Doch Otto Keller ließ sich nicht entmutigen. Auch in den Folgejahren wies er laut den Duisburger Verwaltungsberichten wiederholt auf die dringend gebotene Schaffung gesunder und preiswerter Arbeiterwohnungen hin.

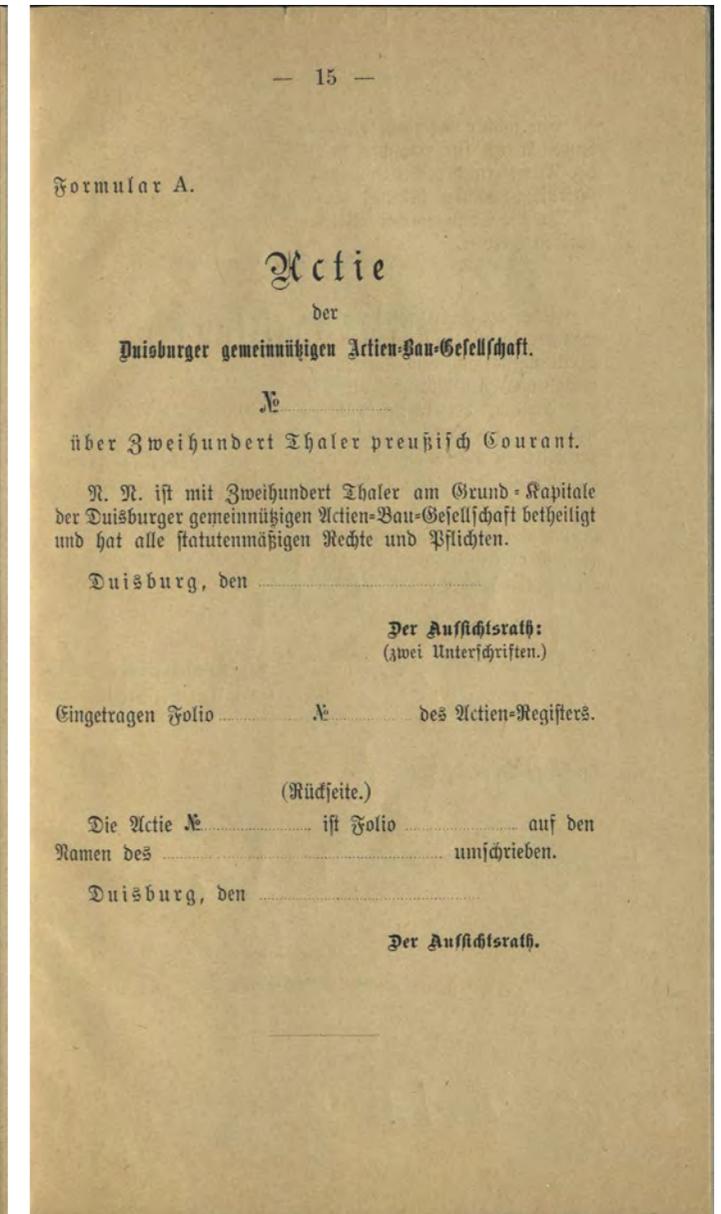
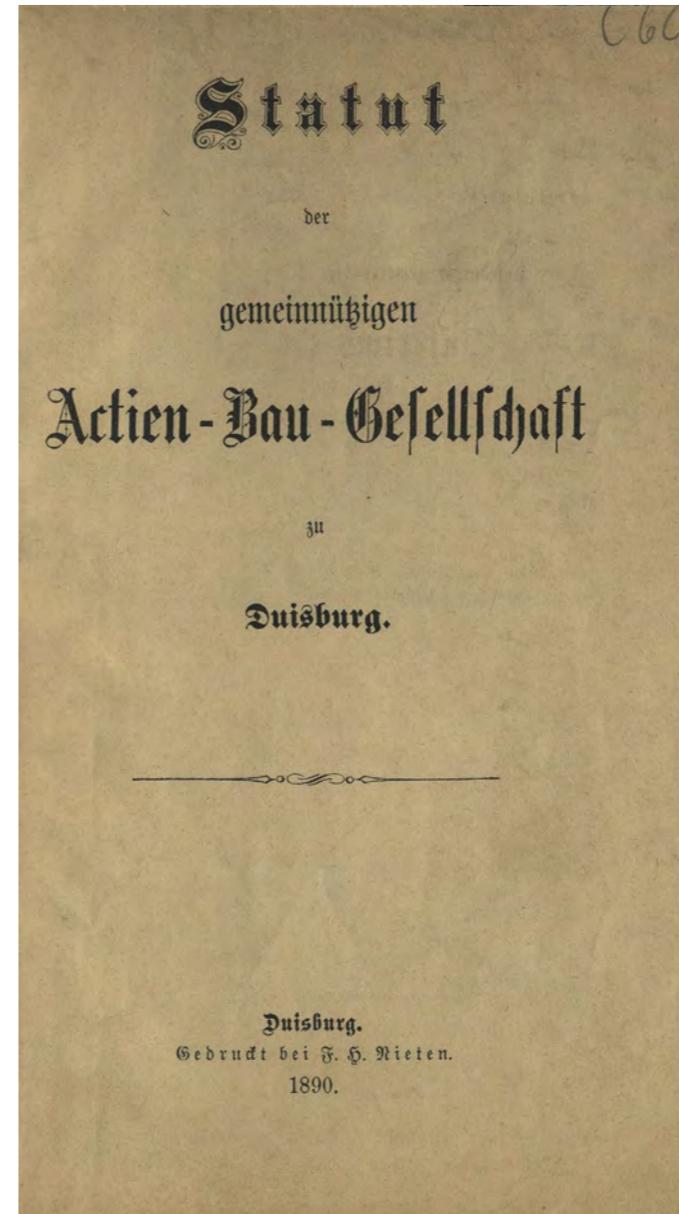


*Arbeitersiedlungen nach dem Vorbild der cité ouvrière im Elsass entstanden im 19. Jahrhundert in ganz Deutschland und natürlich auch im Ruhrgebiet. Hier eine Ansicht der Siedlung Johannenhof in Duisburg-Homberg.*

# Die Gründung der Duisburger gemeinnützigen Actien-Bau-Gesellschaft

Nach Ende des deutsch-französischen Krieges waren den unterlegenen Franzosen fünf Milliarden Franc Kriegsschädigung auferlegt worden. Die Summe, die in mehreren Raten in die deutsche Volkswirtschaft floss, entsprach in etwa dem 1,5-fachen Geldumlauf im Reich.<sup>20</sup> Als am 18. Januar 1871 die Gründung des Deutschen Reiches erfolgte, transferierte der Kapitalmarkt das zusätzliche Geld unter anderem in die Gründung von Aktiengesellschaften. Im gründerzeitlichen Wirtschaftsboom entstanden in nur zwei Jahren über 900 Aktiengesellschaften, davon 93 Berg- u. Hüttenwerke.<sup>21</sup> Auch in Duisburg mehrte sich die Produktion in neuen Zechen, Hütten und Fabriken.

1872 war ein Hochkonjunkturjahr. Es war also kein Zufall, dass ein erneuter Vorstoß des Bürgermeisters, eine private Initiative zur Gründung einer gemeinnützigen Baugesellschaft mit dem Aktienkapital Duisburger Industrieller jetzt mehr Erfolg versprach. Die Liquidität war allgemein hoch und auch den örtlichen Industriearbenten leuchtete angesichts der um sich greifenden Bodenspekulation ein, dass weder private noch werkseigene Wohnungsbaumaßnahmen das Problem fehlender Unterbringung löste.



Nach erneuter Einladung des Bürgermeisters Otto Keller schlossen sich am 1. November 1872 die Anwesenden zusammen, um eine „Duisburger gemeinnützige Actien-Bau-Gesellschaft“<sup>22</sup> zu gründen. Laut Statut bezweckte sie, „den weniger bemittelten Einwohnern Duisburgs billige, gesunde, gut eingerichtete, das Familienleben fördernde Wohnungen und Gelegenheit zum eigentümlichen Erwerb derselben zu verschaffen. Daher ist Gegenstand des Unternehmens der An- und Verkauf von Grundstücken, der Bau von Häusern, die Vermietung oder der Verkauf derselben unter den Verhältnissen der Käufer angepassten erleichternden Bedingungen, sowie Herstellung, An- und Verkauf von Baumaterialien.“<sup>23</sup>

Im Gegensatz zum gescheiterten Gründungsversuch von 1865 hatten sich die Initiatoren jetzt entschieden, selbst die Bautätigkeit aufzunehmen, sowohl von Eigentums- als auch von Mietshäusern. Mit dem Beschluss, selbst als Baustoffproduzent aufzutreten, wurde die Voraussetzung geschaffen, sich vom Baustoffmarkt zu lösen und durch günstigere Herstellung von Baumaterialien die Baupreise niedrig zu halten.

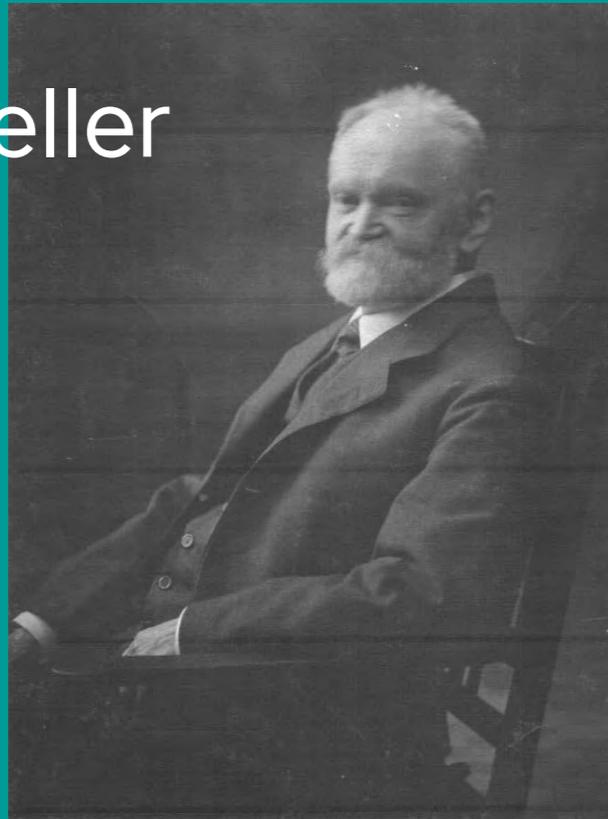
32 Aktionäre zeichneten insgesamt 250 Aktien zu je 200 Talern, bei einer maximalen Verzinsung von fünf Prozent. Neben mehreren namhaften Duisburger Fabrikanten sowie einem Schuldirektor, einem Pastor und einem städtischen Justizbeamten erwarb auch Friedrich Krupp, der Bruder des Essener Großindustriellen Alfred Krupp, 25 Aktien.<sup>24</sup> Mit diesen 50.000 Talern beziehungsweise 150.000 Mark Startkapital wollte die GEBAG nun die Arbeit aufnehmen.<sup>25</sup>

Nach der Zustimmung zum vorbereiteten Gründungsstatut wählte die konstituierende Generalversammlung Vorstand und Aufsichtsrat. Den Vorsitz übernahm Bürgermeister Otto Keller, in das Vorstandsamt wurden außerdem Friedrich Curtius und Rudolf Schönstedt gewählt. Den Aufsichtsrat bildeten der Mediziner Dr. Ernst Weber als Vorsitzender, der Zuckerfabrikant Theodor vom Rath und der Tabakindustrielle Arnold Böninger. Die beiden Letztgenannten entstammten alteingesessenen Duisburger Unternehmerfamilien. Mit der amtlichen Registrierung am 24. Dezember 1872 war die Gründung der GEBAG offiziell vollzogen. Mit Beginn des neuen Jahres schritten die Gesellschafter zur Tat.



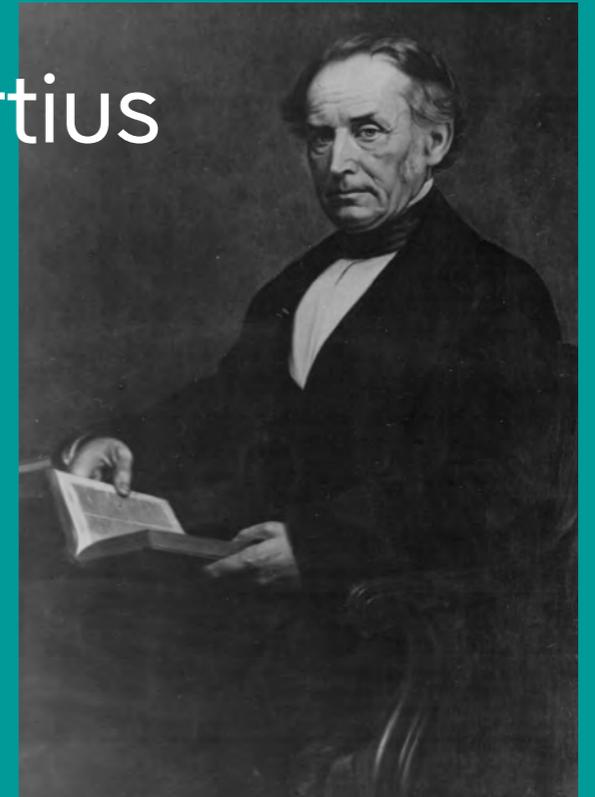
# Mitglieder des ersten Vorstandes

**Otto Keller**  
(1839–1907)



Der Politiker und Bankdirektor Otto Keller war seinerzeit ein populärer Gestalter der Duisburger Verhältnisse. Geboren wurde er am 8. Mai 1839 in Hamm/Westfalen. Nach Abschluss seines Jurastudiums arbeitete Otto Keller zunächst als Gerichts-assessor beim preußischen Bergamt in Tarnowitz in Oberschlesien und einige Jahre als Jurist beim Appellationsgericht in Hamm. Von 1863 bis 1873 bekleidete er das Amt des Bürgermeisters der Stadt Duisburg. Otto Keller war der erste Duisburger Abgeordnete im Reichstag des 1866 gegründeten Norddeutschen Bundes.<sup>26</sup> Von 1867 bis 1868 vertrat er den Wahlkreis Düsseldorf-Mühlheim als Parlamentsabgeordneter der Nationalliberalen Partei im Norddeutschen Reichstag. Nach 1867 war er Direktor der Duisburg-Ruhrorter Bank. Otto Keller starb am 13. Juli 1907 in Duisburg.<sup>27</sup>

**Friedrich Curtius**  
(1832–1905)



Friedrich Eduard Curtius wurde am 8. April 1832 als Sohn des Chemiefabrikanten Friedrich Wilhelm Curtius (1782–1862) in Duisburg geboren. Er hatte in Hamburg eine kaufmännische Lehre absolviert und anschließend kurz bei Justus von Liebig in Gießen Chemie studiert, bevor er Teilhaber der chemischen Fabriken seines Vaters unter der Firma Friedrich Curtius u. Friedrich Curtius u. Co. in Duisburg wurde.<sup>28</sup> Friedrich Curtius hatte sich bereits 1865 an der Seite Otto Kellers für die Gründung einer gemeinnützigen Baugesellschaft engagiert. Er starb 1905. Sein älterer Bruder Julius Curtius (1818–1885), Gründer der Duisburger Ultramarinfabrik und später auch der Kupferhütte, gehörte ebenfalls zu den ersten Aktionären der GEBAG.

**Rudolf Schönstedt**  
(1831–1915)



Der 1831 in Broich Mülheim/Ruhr geborene Rudolf Schönstedt hatte 1864 in Duisburg eine Baumwoll-Buntweberei gegründet.<sup>29</sup> Über ihn ist wenig bekannt. 1880 hatte er eine technische Neuerung an seinen Webmaschinen patentieren lassen. Sein Unternehmen wurde noch 1902 im Duisburger Handelskammerbericht aufgeführt, er starb 1915 in Mülheim/Ruhr.<sup>30</sup>

# DIE ERSTEN BAUPROJEKTE

Das Niederungsgebiet im Norden Duisburgs ließ eine Bebauung vorerst nicht zu. Ausdehnungsmöglichkeiten für die Baulanderschließung bestanden im 19. Jahrhundert nur in den Vororten im Süden, Südwesten und Osten.<sup>31</sup> Dort in den Außenvierteln Neudorf und Wanheimerort erwarb die GEBAG 1873 ihre ersten Baugrundstücke, insgesamt 57 Morgen für 20.050 Taler. Davon entfielen 42 Morgen (10,7 Hektar) auf eine zuvor als Ackerland genutzte Fläche, auf der unmittelbar mit dem Bau der Kolonie Zum Lith begonnen wurde. In Neudorf erwarb die GEBAG 15 Morgen (3,9 Hektar) günstigen Baulandes.<sup>32</sup> Mit dem Kauf beider Flächen war der Baulandbedarf der GEBAG für mehr als 30 Jahre gedeckt.

Mit der Errichtung zweier Vierfachhäuser in Wanheimerort nahm die GEBAG die Umsetzung ihres Gründungszwecks in Angriff. Die Häuser bildeten den Grundstein der späteren Kolonie Zum Lith. Im Duisburger Volksmund wurde dieser in den Straßen Zum Lith, Tannen- und Ahornstraße realisierte Gebäudetyp „Quartalshäuser“ genannt: Unter einem Giebeldach befanden sich kreuzförmig geteilt vier Einzelhäuser. Zu jeder Wohnung gehörten vier Zimmer, eine Küche, Keller und Bodenraum sowie einer Toilette in einem kleinen Anbau. Dieser

Bautyp war zur damaligen Zeit häufig in Arbeitersiedlungen zu finden. Somit erhielten noch 1873 die ersten Arbeiterfamilien ein neues, wenn auch kleines Zuhause mit 500 Quadratmetern Gartenland, Brunnen und Pumpe, zum Baupreis von 1.525 Talern.<sup>33</sup> So steht es zumindest im Verwaltungsbericht der Stadt Duisburg von 1873.

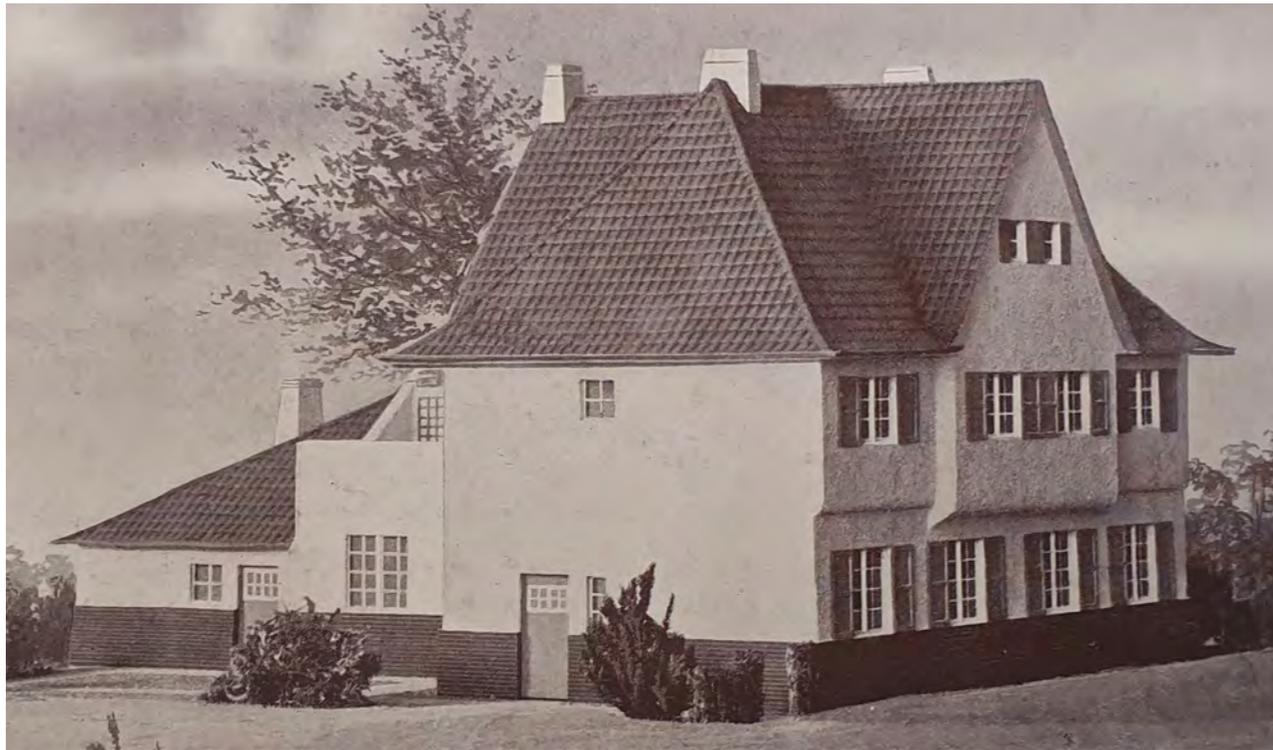
In einer Untersuchung über Industriearbeiter als Hauseigentümer von 1982 behauptet der Autor hingegen, die GEBAG habe unter dem Dach ihrer ersten Vierfachhäuser jeweils separate Wohnungen im Erd- und Obergeschoss von nur 23,72 Quadratmetern Größe errichtet, jeweils aus einem Zimmer und Küche bestehend.<sup>34</sup> Er nennt jedoch keine Quelle. Für die Wohnverhältnisse von Arbeiterfamilien mit mehreren Kindern hätte dieses Eigentum in räumlicher Hinsicht keinerlei Verbesserung bedeutet.

Mit den Vierfachhäusern machte die GEBAG keine zufriedenstellenden Erfahrungen. Noch 1900 klagte der Vorstand, dass aufgrund der schlechten Zahlungsmoral mehrmals verkaufte Häuser dieses Typs zurückgenommen und neue Käufer gesucht werden mussten.<sup>35</sup>





*Die Gebäude in der Aktienstraße gehörten zu den ersten Bestandsobjekten der GEBAG.*



Die Bautätigkeit der GEBAG folgte der Konjunktur, und um diese war es bald nach der Gründung schlecht bestellt. Schon in der zweiten Jahreshälfte 1873 konstatierte der Duisburger Handelskammerbericht eine kriselnde Geschäftswelt und sprach von einer „vollständigen Flaute“<sup>36</sup> am Jahresende. Im gesamten Reich waren die durch ungebremste Spekulation künstlich in die Höhe getriebenen Aktienkurse ins Bodenlose gefallen und hatten eine Welle von Konkursen ausgelöst. Der Gründerkrach hatte Duisburg erreicht.

Hochöfen wurden heruntergefahren, in allen Industriezweigen brachen die Absatzzahlen ein und ganze Belegschaften wurden entlassen. Wer Beschäftigung hatte, musste mit Lohnkürzungen rechnen. Steigende Lebensmittelpreise erhöhten die Not zusätzlich. Die Stadt vergab bis 1878 kommunale Notarbeiten, um Familienvätern ein kleines

Einkommen zu sichern.<sup>37</sup> Noch bis 1880 klagte die Handelskammer gleichbleibend: „Nennenswerthe Besserung ist in keiner Branche eingetreten.“<sup>38</sup>

Die GEBAG finanzierte ihre Bauvorhaben vorerst ausschließlich aus dem überschaubaren Aktienkapital, welches sich aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse vorerst nicht vergrößerte. Es war eine denkbar ungünstige Zeit, um Industriearbeiter als Hauseigentümer zu gewinnen. Und so wurden zwischen 1873 bis 1875 insgesamt nur vier Vierfachhäuser und zwei Doppelhäuser fertiggestellt und mangels Interesses auch nicht verkauft, sondern vermietet, bevor sogar eine zwölfjährige Baupause eintrat. Erst 1887 nahm die GEBAG wieder die Bautätigkeit auf – ein letztes Mal errichtete sie auf dem Gelände Zum Lith zwei Vierfachhäuser.



1890 wurde beschlossen, eine Aufstockung des Aktienkapitals um 150.000 Mark in Anteilen zu je 1.200 Mark vorzunehmen. Die GEBAG hatte große Pläne: 40 bis 50 neue Häuser sollten errichtet werden. Doch es fanden sich nicht genug zeichnungswillige Aktionäre, sodass der Vorstand bei lediglich fünf veräußerten Aktien Abstand von seinen Zielvorstellungen nehmen musste. Doch jetzt trat die Stadt erstmals selbst als Aktionärin auf und erwarb zehn Anteile in Höhe von 12.000 Mark.<sup>39</sup>

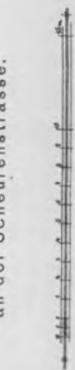
Mithilfe von Darlehen konnte die GEBAG zu Beginn der 1890er Jahre dennoch umfangreiche Bautätigkeiten aufnehmen, jetzt auch auf der 1873 erworbenen Fläche in Neudorf. Noch bis Anfang der 1860er Jahre war die 1770 auf Veranlassung Friedrichs II. gegründete Bauernsiedlung Neudorf ein unbedeutender Ort an der östlichen Grenze Duisburgs gewesen. Die Aufschließung der alten

Verkehrs- und Feldwege erfolgte im Rahmen des Häuserbaus seit 1890 zum großen Teil erst durch die gemeinnützige Baugesellschaft. In diesem Jahr wurde eine Straße angelegt, die auf Beschluss der Baukommission am 19. Dezember den Namen „Actienstraße“ erhielt. 1892 wurde sie über den Sternbuschweg hinaus bis zur Lotharstraße und darüber hinaus unter dem Namen „Aktienweg“ verlängert.<sup>40</sup>

1891 hatten sich laut städtischem Verwaltungsbericht in Neudorf bereits „vielfach kleine Leute für den eignen Bedarf Wohnhäuser gebaut“.<sup>41</sup> Zwischen 1891 und 1895 entstanden in der Aktienstraße und am Sternbuschweg 23 andert-halbgeschossige Doppelhäuser.<sup>42</sup>



Miethöfnerhäuser der Stadt Düsseldorf  
an der Scheurenstrasse.



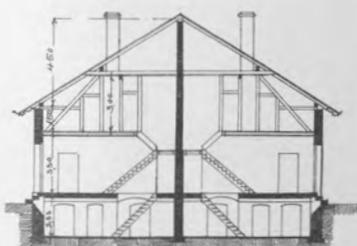
Gemeinnützige Aktien-Baugesellschaft zu Duisburg.  
Arbeiterwohnhäuser.



Vorderansicht

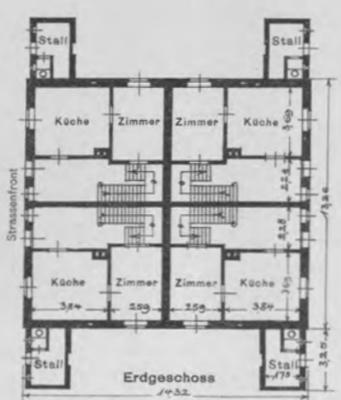


Seitenansicht

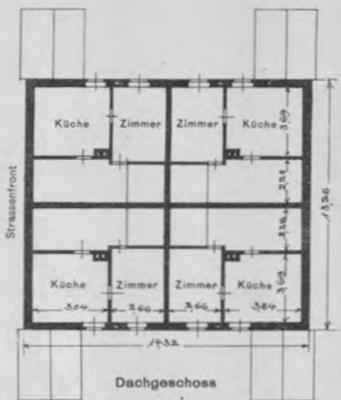


Querschnitt

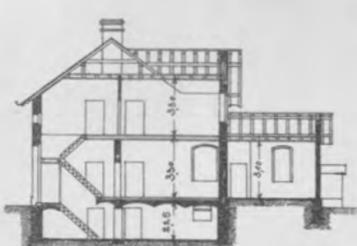
Bauart I.



Erdgeschoss

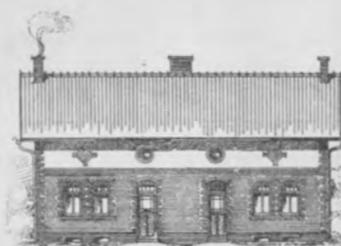


Dachgeschoss



Schnitt

Bauart II



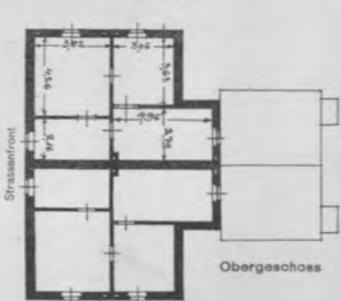
Vorderansicht



Seitenansicht



Erdgeschoss



Obergeschoss

Von Planungen für weitere Neubauten in Neudorf und Duisern musste vorerst Abstand genommen werden. Die Bodenpreise waren dort so massiv gestiegen, dass der Vorstand befürchtete, für entsprechend teurere Häuser keine Käufer zu finden. Nun hieß es „ruhig abzuwarten, bis die Baulust sich unseren Grundstücken am Lith nähert“.43 Dort standen noch 9,3 ha zur Verfügung, die in den folgenden Jahren mit siebzehn Doppelhäusern und vier Einfamilienhäusern bebaut wurden.44 Im Zuge der Bauarbeiten in Wanheimerort für die neuen Doppel- und Einfamilienhäuser schuf die GEBAG dort 1897 neue Straßenzüge, für die seitens der Stadt ein „leichterer Ausbau, als sonst vorgeschrieben“, genehmigt worden war.45 Die Beschotterung bestand aus Kies oder Kesselasche, neben einer geringeren Straßenbreite fielen auch bei der Konstruktion des Bürgersteiges geringere Kosten an: Er wurde mit Asche aufgefüllt und mit einem Randstein von der Fahrbahn abgegrenzt.

Um die gemeinnützige Bautätigkeit weiter zu stimulieren, entschied die Stadtverordnetenversammlung am 19. April 1898, die billigere Form des Straßenausbaus ab sofort für alle „Arbeiterwohnstraßen“ Duisburgs zu genehmigen.46 Zwei Monate später, am 15. Juni, legte die städtische Baukommission die Namen und Linienführungen der künftigen Straßen fest: Ahorn-, Ulmen- und Tannenstraße sowie Dornstraße. Den Beschluss zur Anlegung der ebenfalls zum GEBAG-Siedlungsgelände gehörenden Platanen- und Ginsterstraße fasste die Stadtverordnetenversammlung erst sechs Jahre später, die Bebauung begann aber erst 1914.47 Die Baumbezeichnungen sollten an die Reste des alten Duisburger Waldgebietes erinnern, die sich dort erhalten hatten.48

Noch 1898 beschloss die Stadt weitere Vergünstigungen: Künftig übernahm sie in den Eigenheimsiedlungen für Arbeiter die Straßen- und Kanalbaukosten zur Hälfte und den Gehwegausbau vollständig. Die Anlieger durften die Zahlung der anteiligen Kosten bei dreiprozentiger Verzinsung auf drei Jahresraten strecken. Was ein „Arbeiterwohnhaus“ im fraglichen Sinne sei, definierte die Baukommission in konkreten Maßen: Nicht höher als zehn Meter, mit nicht mehr als drei bis vier Wohnungen, die wiederum nicht mehr als zwei bis drei Zimmer haben durften. Der gewerbliche Arbeiterwohnungsbau war von den Vergünstigungen ausgenommen. Der städtischen Baukommission oblag die Prüfung der Verhältnisse.49 Auch die GEBAG errichtete zwischen 1897 und 1906 insgesamt sieben mehrgeschossige Wohngebäude, die anschließend verkauft wurden – ob sie deshalb aus den Vergünstigungen fielen, ist nicht bekannt.

In den neu angelegten Straßen schritten die Bauarbeiten rasch voran. Das Duisburger Adressbuch listete ein Jahr später schon sechzehn Häuser in der Ahornstraße, zwölf weitere in der Tannenstraße und acht Häuser in der Ulmenstraße auf. In der Dornstraße entstanden bis 1900 ebenfalls acht Häuser. Nicht alle, aber doch einen großen Teil der Neubauten hatte die GEBAG errichtet.50 Als das Jahrhundert zu Ende ging, blickte der Vorstand zufrieden auf das Erreichte. Seit ihrer Gründung hatte das gemeinnützige Unternehmen 236 Wohnungen in 55 Gebäuden mit einem Gesamtwert von knapp 590.000 Mark fertiggestellt.51

Nachdem die GEBAG in den Anfängen, mitten der Gründerkrise, die bittere Erfahrung gemacht hatte, dass sie für ihre Bauten in der Kolonie zum Lith weder Käufer noch ausreichend Mieter fand, stieg der Absatz seit 1890 erfreulich an. Seit 1896 baute die GEBAG überhaupt nicht mehr, ohne dass eine Garantie für die Abnahme ihrer Häuser bestand: Erst wenn Interessenten einen Kaufvertrag oder Kaufvorvertrag unterzeichnet hatten, begannen auf dem jeweiligen Grundstück die Bauarbeiten.<sup>52</sup>

Doch woher nahmen die Industriearbeiter das Geld für den Kauf ihrer Eigenheime? Das Arbeitseinkommen eines Familienvaters ließ im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts kaum Spielraum, Anzahlungsraten für ein Siedlungshaus anzusparen. Im Gegenteil: Selbst bei gelernten Arbeitern musste oft die Ehefrau dazuverdienen oder eine Bettstelle musste an Schlafgänger vermietet werden.<sup>53</sup>

Wahrscheinlicher als der Ankauf eines Hauses aus Erspartem sind finanzielle Unterstützungen durch Verwandte sowie ererbtes oder erworbenes Kapital aus Verkaufserlösen bäuerlicher Immobilien. Viele Duisburger Arbeiter stammten aus dem landwirtschaftlich geprägten Umland, wo der Verkauf von Grundeigentum an die expandierende Industrie an der Tagesordnung war, zum Beispiel am Hochfelder Rheinufer oder in Neudorf, wo die GEBAG die ersten Siedlerstellen errichtete. Tatsächlich waren im Jahr 1895 35 von 67 Eigentümern oder Kaufinteressenten der GEBAG aus ländlichen Gemeinden zugewandert.<sup>54</sup>

Ein Teil der Siedler in den Kolonien Zum Lith und Neudorf erhielt ein zinsloses Darlehen der „Stiftung der Geschwister Momm für fleißige Arbeiter-Familien der Stadt Duisburg zur Erwerbung eigener Wohnungen“. Das Stiftungskapital von 30.000 Mark hatten vier Geschwister des in Manchester verstorbenen Johann Wilhelm Momm im April 1875 der Stadt geschenkt. Sie bezweckten damit „die Hebung der Sparsamkeitsliebe, des Wohlstandes, der Selbstachtung und Moralität“ der Arbeiterfamilien als Hausbesitzer.<sup>55</sup>

Eine fünfköpfige Kommission des Magistrats unter Vorsitz des Oberbürgermeisters suchte die Bewerber aus. Zwischen 1884 und 1913 wurden pro Jahr zwischen zwei und sechs Darlehen zum Kauf eigenen Wohnraums vergeben, insgesamt 102 Darlehen, am häufigsten in Höhe von 1.500 oder 1.000 Mark. Nur ein Viertel der Empfänger sind namentlich noch nachzuweisen, aber sieben von ihnen erwarben ein Siedlungshaus der GEBAG. Doch es ist anzunehmen, dass mehr Käufer der ersten Siedlungen der Gemeinnützigen Aktien-Baugesellschaft ihre Anzahlungsrate mit diesem Darlehen beglichen.<sup>56</sup>

Im Rahmen der von Reichskanzler Otto von Bismarck eingeführten staatlichen Sozialversicherung ergab sich in den 1890er Jahren eine neue Finanzierungsmöglichkeit. Die Bestimmungen des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes von 1889 ermöglichten es gemeinnützigen Baugesellschaften, Rücklagen aus Versicherungsbeiträgen zu günstigen Bedingungen für den Arbeiterwohnungsbau einzusetzen.<sup>57</sup> Die GEBAG konnte seither von der Versicherungsanstalt der Rheinprovinzen regelmäßig Darlehen zum Bau weiterer Häuser beantragen. Auch die städtische Sparkasse gewährte Vorteile: Sie verringerte die Hypothekenzinsen auf Arbeiterwohnhäuser mit Bürgerschaft der Landesversicherungsanstalt um ein Viertel des üblichen Zinsfußes.<sup>58</sup>

# Der Kaufvertrag

Ein überlieferter Vertrag auf den Namen Georg Kühnle vom Spätsommer 1894 nennt die finanziellen Verpflichtungen, die ein Arbeiter beim Hauskauf einging. Die Kosten von 5.140 Mark für sein künftiges Eigenheim in der Aktienstraße Nr. 43 sollte Kühnle mit Abschlagzahlungen von jährlich 300 tilgen. Eine erste Abschlagzahlung musste bis zum 20. September 1894 geleistet werden, anschließend zahlte er monatlich 25 Mark Mietzins und Abschlag. Bis der gesamte Kaufpreis abbezahlt war, verstand die GEBAG das Vertragsverhältnis zwischen beiden Parteien als Mietverhältnis.<sup>59</sup> Wenn die Hälfte der Abschlagzahlungen zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen getilgt war, erfolgten der Abschluss des eigentlichen Kaufvertrages und die hypothekarische Eintragung des verbleibenden Kaufpreises.

Die Kaufanzahlungsraten waren enorm niedrig und mit entsprechend langfristigen Abzahlungsraten verbunden. Unter Auflagen durften auch Kostgänger aufgenommen werden. Unter diesen günstigen Voraussetzungen ließ sich bis zur Jahrhundertwende der Traum vom Hauseigentum für Hunderte Duisburger Industriearbeiter und ihre Familien verwirklichen. Kamen die Käufer regelmäßig ihren Zahlungsverpflichtungen nach, konnten sie sich nach elf Jahren, frei von Schulden, stolze Hausbesitzer nennen.

Der Kaufvertrag nannte noch eine weitere Bedingung für die Eigentumsübertragung: Auf dem verkauften Grundstück durfte es keine Anbauten für separate Wohnungen geben, Aufstockungen zur Unterbringung einer weiteren Familie waren hingegen erlaubt.<sup>60</sup>

Leipzig, 1894. W. M. M. = W. M. M.

Leipzig, 1894. W. M. M. = W. M. M.  
 Bethel zu Gadderbaum bei Bielefeld als kaufmännischer Vertreter  
 des Leinwand- und Leinwand-Handels, Abrechnungs- und  
 Kassens  
 wurde für die vorstehende Darlegung abgepflichtet:  
 Ein Anwalt Bethel vorzuziehen von

dem  
 nach  
 Zahlung mit 100.000 Mark für die Grundstücke, die  
 demselben durch Grundstücke zu M.

unmittelbar ist, in dem von ihm anerkanntem abgepflichteten  
 Kassens unter vorstehender Leitung:

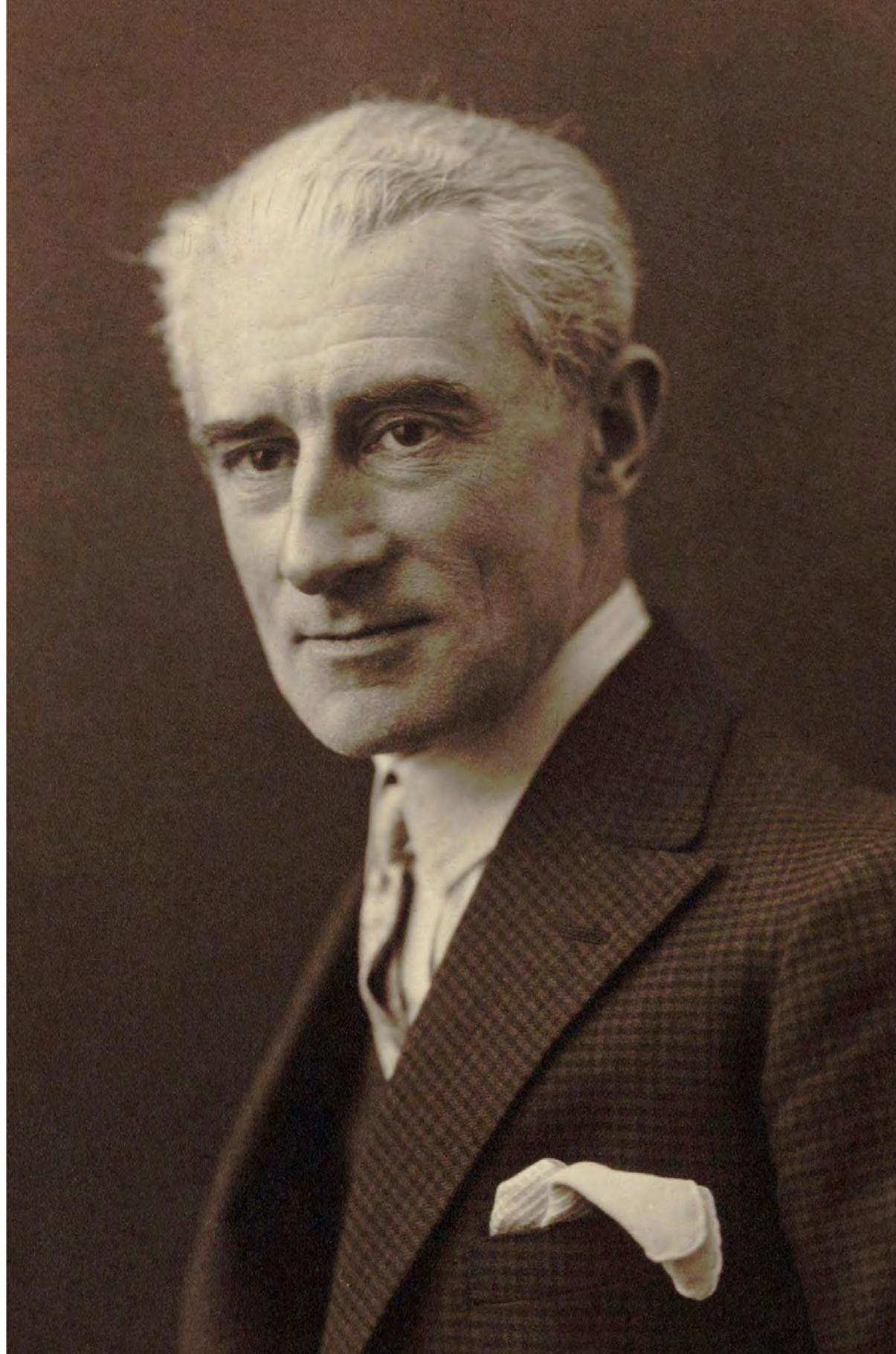
§ 1.  
 Das  
 ist, wenn zum W. M. M. sind für die Dauer des Kaufes  
 zuzugewandt zu werden, für die Dauer des Kaufes  
 für die zu zahlen, wobei von dem Tage der Zahlung von mit 3 1/2  
 1/10 Zinsen vorzuzahlen.

Die Kaufbedingung dieses Kaufes kann nur durch den  
 dem, wenn sowohl die Kaufbedingung als die Kaufbedingung der  
 Kaufbedingung (siehe Kaufbedingung, Kaufbedingung) für die Dauer  
 der Kaufbedingung sind.

- § 2.  
 Das Kaufbedingung ist:
1. Eine jährliche W. M. M. (d. h. zur Verzinsung des Kaufpreises  
 von demselben von demselben und Grundstücke): M
  2. 2 % dieses Kaufpreises als Annuität (S. 8) mit
  3. Dem zur Leistung der Leistung zum Kaufpreises  
 (siehe § 4 des Kaufpreises) mit 5 % des  
 Kaufpreises mit . . . . .

zusammen mit M  
 Die Zahlung erfolgt in monatlichen Raten postnumerando  
 für die Dauer des Kaufes. In dem Kaufbedingung des Kaufpreises  
 dem

# Duisburg zwischen 1900 und 1914



Nach zwei Jahrzehnten setzte 1895 im Deutschen Reich eine stabile Hochkonjunktur ein. Die Hochindustrialisierung entwickelte eine ungeheure Dynamik. Bis 1913 verdoppelte sich die Gesamtproduktion von Industrie und Handwerk. Die Erfolge der rheinisch-westfälischen Schwerindustrie basierten vor allem auf Unternehmenszusammenschlüssen in Zechen sowie der Errichtung von Konzernen als Mischwerken.<sup>61</sup>

Als der **Komponist Maurice Ravel** 1905 kurz in Duisburg weilte, begeisterte ihn der Anblick der Industrieanlagen, der „Schlösser aus flüssigem Metall, dieser glühenden Kathedralen, der wunderbaren Symphonie von Transmissionen, von Pfiffen, von furchtbaren Hammerschlägen“.<sup>62</sup> Das von Ravel als wildromantischer „roter, düsterer, brennender Himmel“ beschriebene Panorama wurde aus unzähligen Industrieanlagen gebildet. Die Konzerne wucherten aus der Stadt heraus und veränderten für immer die Physiognomie Duisburgs links und rechts des Rheines.

1902 erfolgte die Eingemeindung der Dörfer Wanheim und Angerhausen in die Stadtgemeinde Duisburg. Kurz bevor sich 1905 die Städte Duisburg, Ruhrort und Meiderich zu „Groß-Duisburg“ zusammenschlossen, zählte die Stadt 106.700 Einwohner. Meiderich war erst 1895 zur Stadt erklärt worden. Das Mitte des 19. Jahrhunderts noch beschauliche Dorf wuchs durch die Abteufung von Kohlevorkommen und die Gründung von Stahlwerken bis 1900 auf mehr als 33.000 Einwohner an.<sup>63</sup>

Mit den Zuzüglern stieg auch die Wohnungsnot weiter an. Die Duisburger Handelskammer sah das 1902 durchaus anders. In ihrem Jahresbericht widmete sie sich der Citybildung, die durch Abbrüche, Umbauten und neu errichtete Geschäftshäuser in den Hauptgeschäftsstraßen voranschritt. In den „Vororten“ wie Neudorf, Wanheimerort oder Duissern entwickelte sich der private Mietwohnungsbau gut. Daher sei grundsätzlich „an Arbeiterwohnungen durchaus kein Mangel mehr vorhanden.“<sup>64</sup>

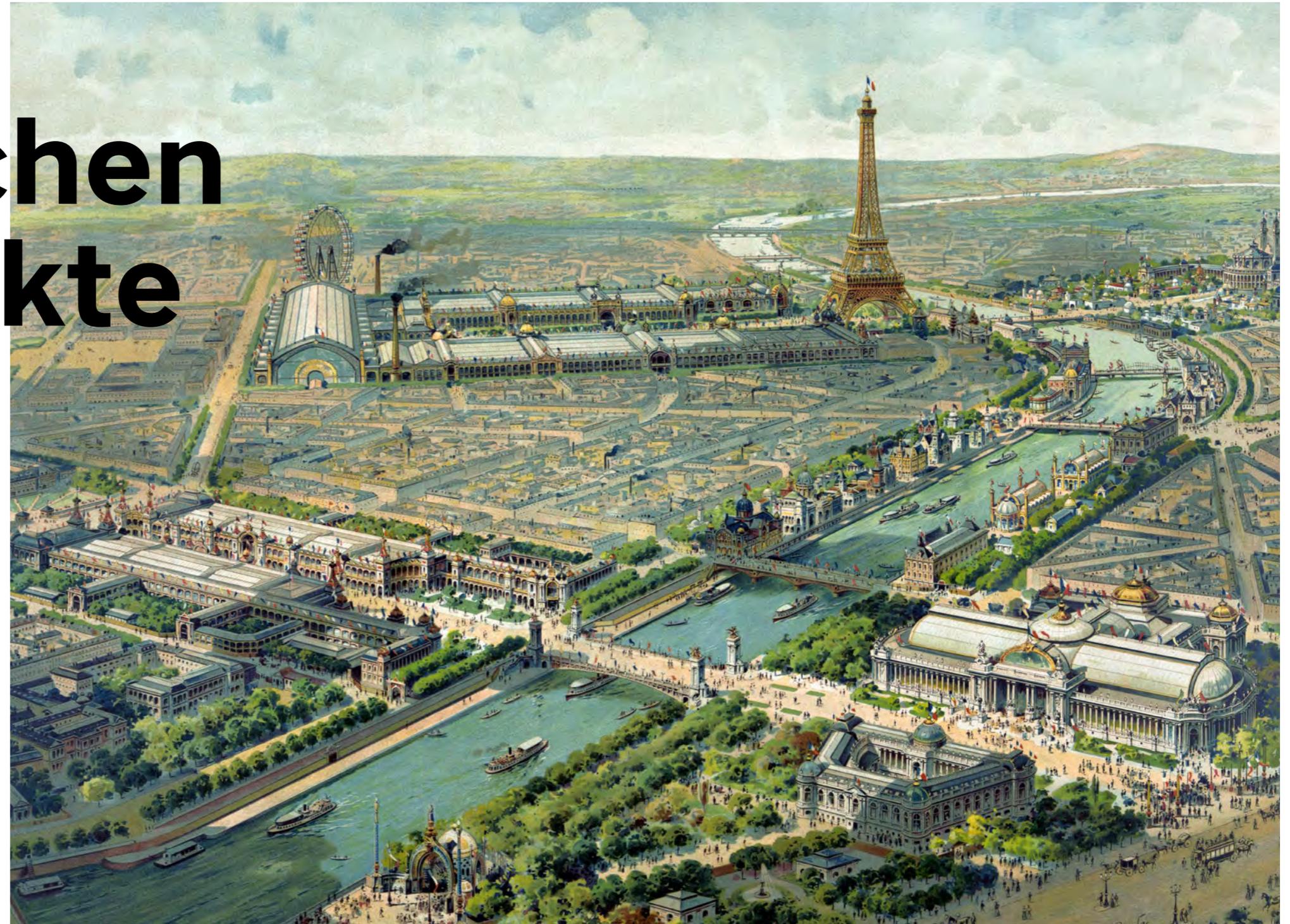
Gleichzeitig begleitete ein erhebliches Wandergeschehen die rasante industrielle Entwicklung im Duisburger Raum – vom Land in die Stadt und von einem Zechenort zum anderen. Um 1900 betrug die jährlichen Wanderungsraten bis zu 50 Prozent. Die Duisburger Stadthonoratioren sahen sowohl die Probleme fehlenden Wohnraumes, in dem untervermietete Bettstellen an „Schlafgänger“ die Regel waren, als auch die Folgen der ständigen Wohnortwechsel. Duisburg war eine „Stadt der Durchwanderer ohne feste soziale Grundlage“.<sup>65</sup>

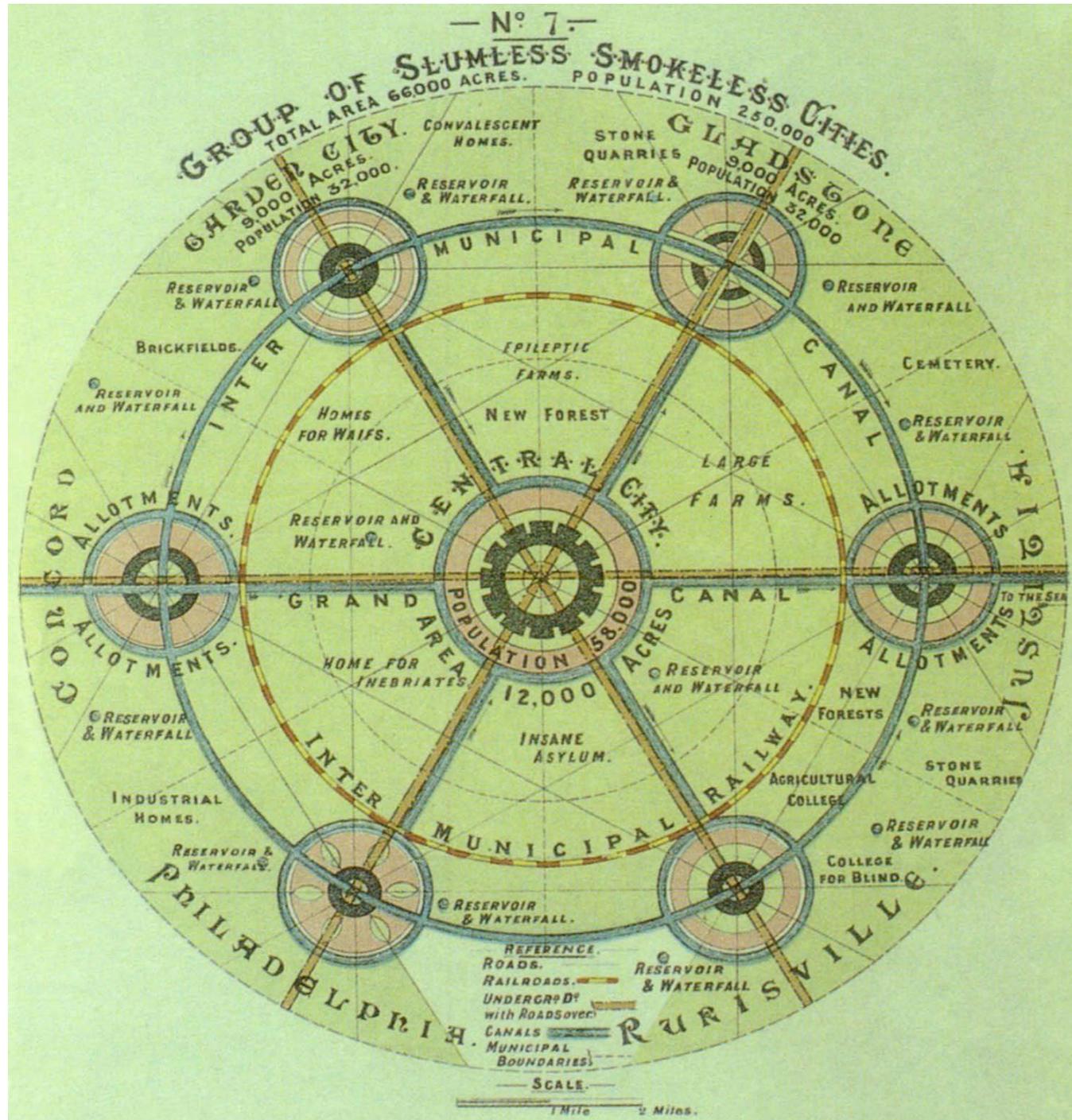
Was die Frauenrechtlerin Li Fischer-Eckert 1911 für das benachbarte Hamborn konstatierte, galt auch für Duisburg: „Niemandes Heimat! Das ist ungefähr der Eindruck, den man aus der Hand der Zahlen über die Fluktuation der Bevölkerung erlangt.“<sup>66</sup> Vor diesem Befund gewannen die Anstrengungen der GEBAG, Arbeiterfamilien zu Hausbesitz zu verhelfen, größere Bedeutung, als ein Dach über dem Kopf zu schaffen. Stabile familiäre und nachbarschaftliche Beziehungen und die Bindung an einen festen Ort wirkten der zunehmenden gesellschaftlichen Entwurzelung entgegen.

# Neue Flächen und Projekte

Das neue Jahrhundert begann für die GEBAG vielversprechend: Auf der **Weltausstellung in Paris** zeigte sie 1900 im Deutschen Haus im Rahmen der Sammelausstellung für soziale Wohlfahrtspflege „bildliche Darstellungen von Arbeiterhäusern“ und wurde dafür mit einer Urkunde ausgezeichnet.<sup>67</sup> Die Präsentation auf einer renommierten Leistungsschau der technisch-industriellen Moderne, die fast fünfzig Millionen Besucher anlockte, bedeutete eine große Anerkennung für die Duisburger Baugesellschaft: Mit dem Bau kleiner Eigentümshäuser für Arbeiter auf Mietkauf-Basis unter Verzicht auf Unternehmensgewinn war sie sozialpolitisch beispielgebend.

Nur ein Jahr später trübte ein Konjunkturreinbruch die Stimmung des Vorstandes. 1901 und in den beiden Folgejahren musste der Vorstand jeweils einräumen, dass Käufer ihre Zahlungsverpflichtungen nicht einhalten konnten oder den Wohnort wechselten und deshalb vom Vertrag zurücktraten. Auch die Nachfrage nach neuen Häusern brach spürbar ein.<sup>68</sup>





Der britische Stadtplaner Ebenezer Howard gilt als Erfinder der modernen Gartenstadt. Im Jahr 1902 veröffentlichte er sein „Garden City-Concept“: Wohnstädte sind ringförmig um die Kernstadt angeordnet und mit ihr sternförmig durch Straßen, Eisen- und U-Bahnen vernetzt sowie untereinander ringförmig verbunden. Seine Vision war jedoch wesentlich weitreichender als alle Gartenstädte, die in den folgenden Jahrzehnten in Deutschland realisiert wurden, und waren unter anderem auch geprägt von sozialreformerischen Ideen.

Wie jedes Jahr präsentierte der Vorstand 1902 auch zum 30-jährigen Jubiläum vor der Generalversammlung die neuesten Zahlen. Als Folge der immer noch schwächelnden Duisburger Wirtschaft blieben die Käufer aus, vier im Vorjahr begonnene Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus wurden jedoch bezugsfertig. Mit Hilfe zweier Darlehen der rheinischen Landesversicherungsanstalt in Gesamthöhe von 39.000 Mark baute die GEBAG zudem zwei weitere zweistöckige Häuser.<sup>69</sup>

In den 30 Jahren ihres Bestehens hatte die GEBAG jetzt insgesamt fünf mehrstöckige Häuser, zwei Einfachhäuser, 60 Doppelhäuser und sieben Vierfachhäuser gebaut. Die mehrstöckigen Häuser und insgesamt 135 Wohnungen hatte die GEBAG zum Preis von 821.692 Mark verkaufen können, allerdings waren sie bis auf ein Haus und 38 Wohnungen noch nicht abbezahlt.

Parallel zum Bau neuer Häuser schritt auch die Befestigung neuer Straßen in der Kolonie Zum Lith fort. 1902 verkündete der Vorstand die Fertigstellung der Dornstraße.<sup>70</sup>

Weil das Bauterrain am Lith erschöpft war, sah sich die Baugesellschaft nach über 30 Jahren erstmals wieder nach neuen Grundstücken um: 1904 konnte

sie sich in Hochfeld, in der Nähe des Grunewaldes zwischen Krummenhak- und Landwehrstraße, eine Fläche von knapp 3,77 Hektar für die geplante Kolonie Zum Krummenhak sichern. Dort begann zwei Jahre später mit dem ersten Spatenstich bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges die bislang umfangreichste Bauphase der GEBAG.<sup>71</sup>

Mit dem Geländekauf hatte die Baugesellschaft am 20. Juli 1904 bei der Stadt beantragt, auf dem Gelände eine zehn Meter breite Straße anzulegen, an der Arbeiterwohnungen entstehen sollten. Anfang 1906 erhielt sie den Namen Rudolfstraße zu Ehren des ersten Geschäftsführers der GEBAG Rudolf Schönstedt. Diesen Namen trägt sie nach einer Umbenennung seit 1938.<sup>72</sup> Die GEBAG ließ dort die ersten Gebäude errichten, die durch den Einbau von Toiletten mit Wasserspülung in hygienischer Hinsicht einen großen Fortschritt darstellten. Ihre Form und Außengestaltung näherte sich dem Reformbaustil der zuerst in England aufgekommenen Gartenstadtarchitektur. Ein Novum war auch, dass die Kolonie einen großen Kinderspielplatz erhielt. Insgesamt entstanden dort 45 Eigenheime, zumeist als Doppelhäuser.<sup>73</sup> Zeitgleich fand zwischen 1906 und 1910 mit der Fertigstellung von 19 Doppelhäusern der Ausbau der Kolonie Zum Lith seinen Abschluss.

# Ein neues städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept

## Die Kolonie „Im Schlenk“

Seit 1898 war die GEBAG Mitglied des am 10. Dezember 1897 in Düsseldorf gegründeten Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens.<sup>74</sup> Vom Zusammenschluss erwarteten die Akteure, die Förderung des Kleinwohnungsbaus stärker als bisher als sozialpolitisches Arbeitsfeld etablieren zu können. Als die Vereinigung 1928, nunmehr unter dem Namen Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen e. V., auf dreißig Jahre ihres Bestehens zurückblickte, war der Chronist voll des Eigenlobes: Schon nach fünfjährigem Bestehen seien die Bestrebungen des Vereins „für ganz Deutschland vorbildlich geworden“. Seine Bestrebungen hätten, abgesehen von

der hohen Zahl gebauter Wohnungen, durch die „technische Ausgestaltung und Durchbildung der Wohnungsanlagen einen tiefen Einfluß auf die rheinischen Wohnungsverhältnisse überhaupt ausgeübt“.<sup>75</sup>

Bis der Kriegsausbruch 1914 den gesamten Duisburger Wohnungsbau zum Stillstand brachte, trug die GEBAG maßgeblich zu dieser Entwicklung bei. Tatsächlich ging der Zuwachs an Industriearbeitern, die in Duisburg zwischen 1872 und 1909 Hauseigentum erwarben, zu 41 Prozent auf die Bautätigkeit der GEBAG zurück.<sup>76</sup>

## Hermann Muthesius Entwürfe für Arbeiterwohnhäuser



Modell A



Modell B



Modell C

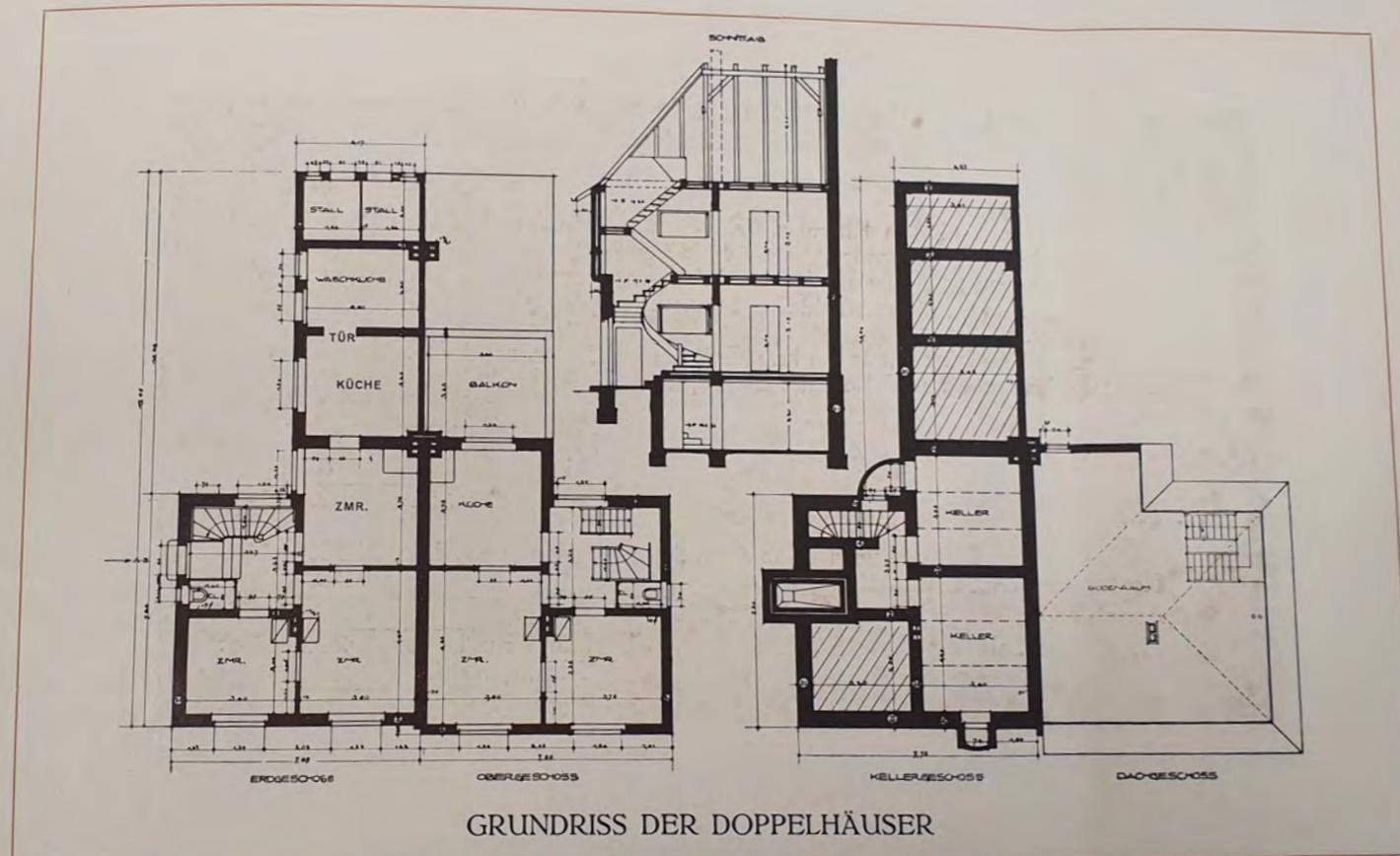


Modell D



Rückansicht





Von ebenso großer Bedeutung ist die Schrittmacherfunktion, die die GEBAG in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht einnahm: Als sie 1907 in Wanheimerort, südlich der Siedlung Zum Lith, erneut Baugelände für eine Siedlung mit einer Gesamtfläche von 9,75 Hektar erwarb, versicherte sich die Bauherrin der Expertise des renommierten Reformarchitekten und Mitbegründers des ein

Jahr zuvor gegründeten Deutschen Werkbundes Hermann Muthesius. Der Berliner Professor war mit Entwürfen maßgeblich am 1909 begonnenen Bau der ersten Gartenstadt Deutschlands in Dresden-Hellerau beteiligt. Dort entstand nach englischem Vorbild eine Wohnsiedlung mit Geschäften, Gemeinschaftseinrichtungen, Kleinstwohnhäusern für Arbeiter und größeren Landhäusern.

In Duisburg bot sich dem Anhänger der Gartenstadtbewegung ein reiches Experimentierfeld für die Umsetzung der durchdachten Gesamtkonzeption einer „grünen“ Arbeiterwohnsiedlung. Muthesius' Skepsis gegenüber Mietskasernen bezog sich nicht allein auf ungesunde Wohnverhältnisse, auf Hygieneprobleme und Überbelegung. Er war überzeugt, dass großstädtisches Mietwohnungswesen zu oberflächlicher Zerstreung und letztlich zur „Verflachung der menschlichen Gesellschaft“ führe. Von Einfamilienhaussiedlungen mit Nutzgärten erhoffte er sich eine „Auslese der Tüchtigen, Steigerung des Heimatgefühls und des vaterländischen Sinnes.“<sup>77</sup> Muthesius lag zwar der Reformwohnungsbau als soziale Aufgabe am Herzen, ein Anhänger sozialdemokratischer Ideen war er gewiss nicht. Im Gegenteil: Aus Muthesius' Sicht führten gesunde Wohnverhältnisse den Arbeiter über die Vaterlandsliebe zur Integration in bestehende Gesellschaftsverhältnisse anstelle von ihnen fort zum Umsturz.

Die Duisburger Bodenpreise lagen mittlerweile ein Vielfaches über den Preisen von 1873. Für das Gelände wurden 212.500 Mark verlangt. Da die Summe das Aktienkapital der GEBAG überstieg, nahm sie ein Darlehen bei der Landesbank in Höhe von über 120.000 Mark auf.<sup>78</sup> Darüber hinaus übernahm die Stadt Duisburg zwischen 1908 und 1914 viermal selbstschuldnerische Bürgschaften für die Bebauung der neuen Kolonie in Höhe von insgesamt 828.000 Mark.<sup>79</sup>

Die Bauarbeiten auf dem erworbenen Terrain wurden 1908 aufgenommen. Bis 1916, also noch während des Ersten Weltkrieges, wurden dort insgesamt 52 Einfamilienhäuser gebaut.<sup>80</sup>

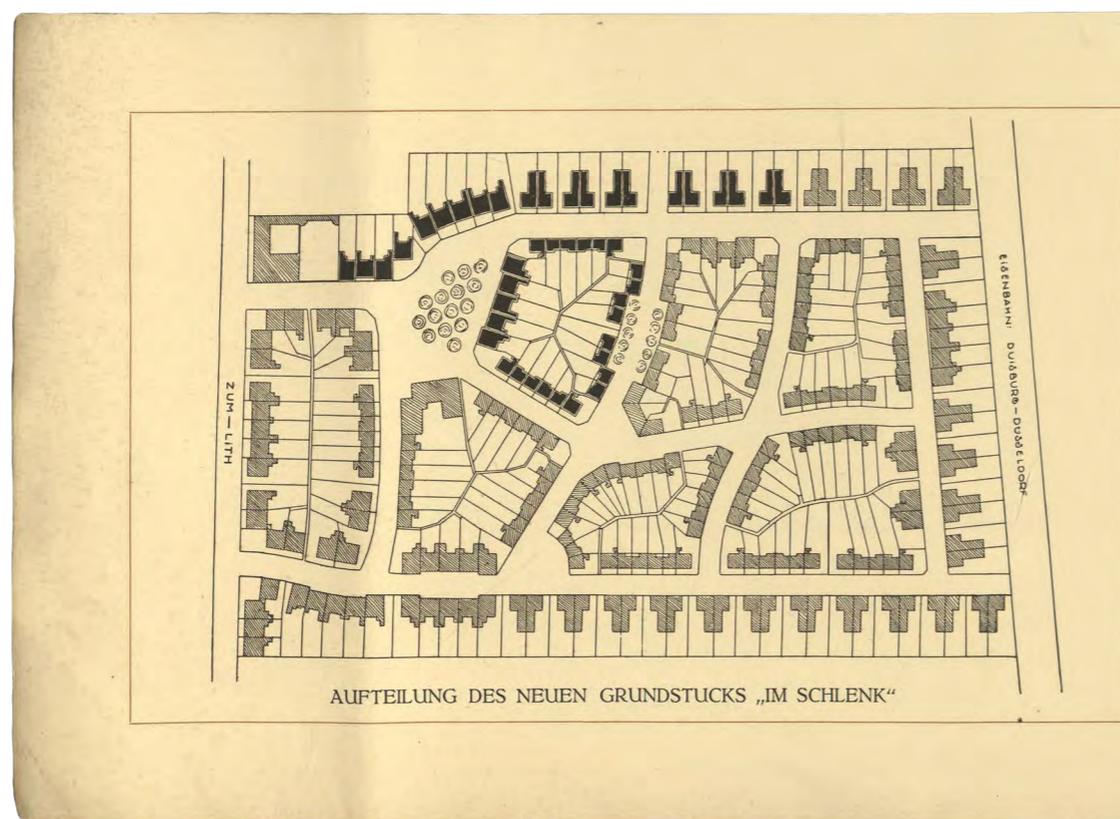
Über den Namen der geplanten Kolonie gibt es allerdings Verwirrung. Die Siedlungsfläche befand sich zwischen den Straßen Im Schlenk und Zum Lith, zwischen dem Friedhof im Süden und der östlich angrenzenden Bahnlinie. In manchen Publikationen wird sie als „Kolonie Im Schlenk“ bezeichnet.<sup>81</sup> In einer städtischen Akte von 1937 heißt die Siedlung „Im Waldfrieden“<sup>82</sup> und an anderer Stelle „Buchholz-Viertel“.<sup>83</sup>

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan genehmigt hatte, beantragte die GEBAG 1909 die Anerkennung der neuen Straßen als Arbeiterwohnstraßen, um auch hier von städtischen Vergünstigungen bei Straßen- und Kanalbaukosten zu profitieren. Dabei erklärte sie, dass für die kleinen und „einfachsten Anforderungen genügenden Ansprüche“ weder Gasanschlüsse noch die Verlegung elektrischer Kabel notwendig seien.<sup>84</sup>

Muthesius' Pläne wichen von der üblichen streng geometrischen Anlegung der Wohnstraßen ab. Stattdessen wurde die Siedlung wie eine organisch gewachsene mittelalterliche Stadt mit bogenförmigen Straßenverläufen und kleinen Plätzen entworfen. Muthesius schlug 1913/14 die Bepflanzung des Vogelsangplatzes mit Ebereschen und die Anlegung eines Brunnens vor. 1916 wurde die Straße Im Baumhof mit Lindenbäumen bepflanz.<sup>85</sup>

Der in der neuen Siedlung vorherrschende Gebäudetyp war das Einfamilien-Reihenhaus ohne Einliegerwohnung mit einer Grundstücksgröße zwischen 190 und 210 Quadratmetern. Erkerförmige Ausbauten, Klapppläden an den Fenstern und kleine Vorgärten trugen zum idyllischen Charakter der Siedlung bei. Die Häuser erhielten separate Badezimmer. Eine kleine Anzahl 300 Quadratmeter großer Grundstücke, die mit Doppelhäusern bebaut wurden, bildete den nordöstlichen Zipfel der Siedlung.<sup>86</sup>

Auch die Straßennamen trugen zum gebauten Arbeiteridyll bei: Im Vogelsang und Vogelsangplatz, Im Siepen, Im Hagen, Im Hort, Im Baumhof und Im Waldfrieden – diese Bezeichnungen erhielten die neuen Siedlungsstraßen ab 1911, um an den einst hier liegenden Wald zu erinnern.



Trotz der hohen Grundstückspreise versuchte die GEBAG, die neuen Eigenheime nicht unerschwinglich für die angestrebte Käuferschicht zu machen. Neben der Verringerung der Grundstücksgrößen wurden auch die Geschosshöhen herabgesetzt. Für die Realisierung der Bauten erwirkte die GEBAG von der städtischen Baubehörde zunächst Ausnahmeregelungen.<sup>87</sup>

Die letzte in Kraft gesetzte Bauordnung Duisburgs vor Ausbruch des Ersten Weltkrieges stammte von 1911. Die gesamte Stadt wurde jetzt in sechs Bauklassen mit jeweils anderen Anforderungen eingeteilt. Die Verwaltung bezweckte damit eine Abstufung städtischer Bodenpreise, um ein Ausgreifen innerstädtischer Bodenpreise auf die neuen Stadtteile zu verhindern.<sup>88</sup>

Der GEBAG gelang es in einem weiteren Schritt, die Stadtverordneten für eine Aufnahme von Bestimmungen in die novellierte Bauordnung zu gewinnen, die künftig generell die Bauausführung von Kleinwohnungen erleichterten. Die Änderungen betrafen den Bau von Wohnhäusern, die nicht höher als acht Meter waren, deren Grundfläche maximal 100 Quadratmeter betrug, ausschließlich eines ebenerdigen Anbaus von 30 Quadratmetern Grundfläche.

Dadurch entfiel eine Reihe bisher geltender Bauvorschriften. Erlaubt wurden Treppenbreiten von nur 80 cm oder Holzfachwerkwände ohne massive innere Verblendung. Wohn- und Schlafräume durften die Raumhöhe von 2,60 Metern nicht unterschreiten.

Unter diesen Bedingungen gebaute Arbeiterhäuser durften eigentlich nicht als Reihenhäuser entstehen. Allerdings galten die Bauvorschriften nur für Zweifamilienhäuser mit einer Grundfläche bis 100 qm. Sie durften als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, in Ausnahmefällen auch als Gruppen von maximal 40 Metern Frontlänge, wie sie in der Siedlung Im Schlenk entstanden.<sup>89</sup>

Für diese umfangreichen Siedlungsbaumaßnahmen stockte die GEBAG 1909 und noch einmal 1911 erneut ihr Grundkapital bis auf 230.400 Mark auf. 1911 zeichnete die Stadt weitere 16 Aktien in Höhe von 19.200 Mark.<sup>90</sup> Als Gegenleistung für die weitreichenden Zugeständnisse bei den Bauvorschriften und mit dem Besitz von Anteilsscheinen in Höhe 31.200 Mark entsandte die Stadt künftig einen Beigeordneten in den Aufsichtsrat der GEBAG.<sup>91</sup> 1913 trat sie dem Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen bei.

Am Vorabend des Ersten Weltkrieges nahm die GEBAG mit 633 Wohnungen in 326 Gebäuden im gemeinnützigen Wohnungsbau der Rheinprovinz den vordersten Rang ein.<sup>92</sup> Duisburg hatte sich zum industriellen Ballungszentrum entwickelt und die Bekämpfung des Wohnungselends blieb weiterhin eine der größten sozialen Herausforderungen. Als Bauträger leistete die GEBAG einen beachtlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Industriearbeiter, nicht allein mit geschaffenen Wohnraum, sondern mit seiner qualitativen Verbesserung. Die nach der Jahrhundertwende unter wohnungsreformerischen Aspekten errichteten Häuser der Kolonien Im Lith, Im Krummenhak und Im Schlenk waren auch im Hinblick auf Architektur, Ausstattung und Hygiene vorbildlich.

# Hermann Muthesius

(1861–1927)

Hermann Muthesius wurde im thüringischen Großneuhausen bei Weimar geboren. Seit 1883 studierte er in Berlin erst Philosophie und Kunstgeschichte, wechselte später an die Technische Hochschule in Charlottenburg, wo er bis 1887 Architektur studierte. Nach Ende des Studiums ging er bis 1891 als Mitarbeiter des Architekturbüros Ende & Böckmann nach Tokio. Anschließend arbeitete Muthesius in Berlin als Regierungsbaumeister im höheren bautechnischen Dienst, bevor er 1896 als technischer Berichterstatter für Architektur an die deutsche Botschaft in London entsandt wurde. Das Ergebnis seiner achtjährigen Tätigkeit schlug sich in einer Fülle von Berichten und Publikationen über englische Architektur nieder.<sup>93</sup>

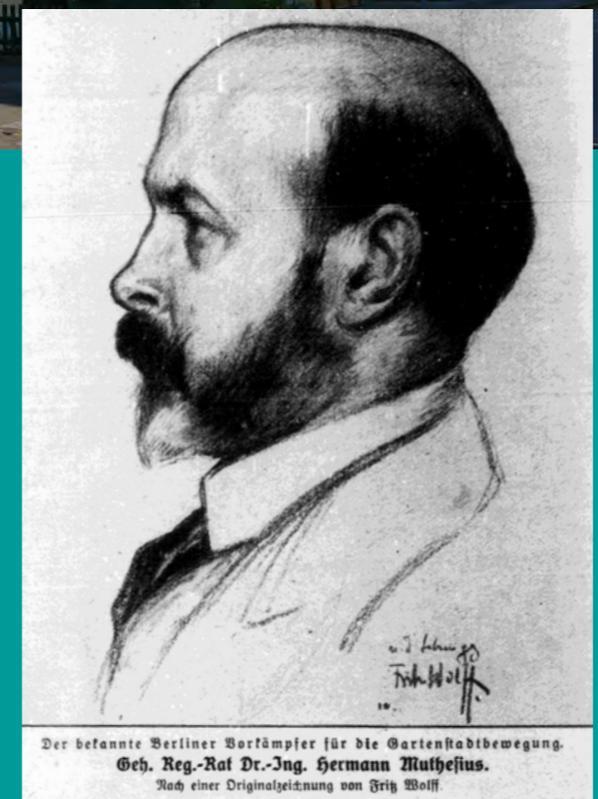
1904 kehrte Muthesius nach Deutschland zurück. Bis zu seiner Pensionierung 1926 war er als Baubeamter im preußischen Handelsministerium tätig

und schuf zugleich als freier Architekt unter anderem zahlreiche Landhäuser und Vorstadt-Villen am Rande Berlins. 1907 gehörte er zu den Mitbegründern des Deutschen Werkbundes, dessen Mitglieder eine Zusammenarbeit von Künstlern und Ausführenden im Konsens über moderne und funktionale Formgestaltung sowie eine von hoher handwerklicher Qualität geprägte Architektur forderten.

Ein weiteres Augenmerk Muthesius' galt dem Bau zweckmäßiger, günstiger und gesunder Kleinhäussiedlungen nach englischem Vorbild an der städtischen Peripherie. Seine Entwürfe für die ab 1909 errichtete Gartenstadt Dresden-Hellerau und die zwischen 1910 und 1914 für die GEBAG entworfene Siedlung Im Schlenk sind wichtige Zeugnisse seines Schaffens.



Die erste Gartenstadt Siedlung Deutschlands in Dresden-Hellerau entstand unter maßgeblicher Mitwirkung von Hermann Muthesius.



Der bekannte Berliner Vorkämpfer für die Gartenstadtbewegung.  
Geh. Reg.-Rat Dr.-Ing. Hermann Muthesius.  
Nach einer Originalzeichnung von Fritz Wolff.

Noch vor Ende des Ersten Weltkrieges erschien 1918 seine Schrift „Kleinhaus und Kleinsiedlung“ mit Überlegungen zu Siedlungen, die besonders den Familien von Kriegsheimkehrern ein neues Heim bieten sollten. Von gesunden Wohnverhältnissen auf der eigenen Scholle erhoffte er sich eine „Auslese der Tüchtigen, Steigerung des Heimatgefühls und des vaterländischen Sinnes“.<sup>94</sup> Bis zu seinem Unfalltod 1927 baute Muthesius weitere Häuser, nahm aber kaum noch Einfluss auf moderne Entwicklungen in der Architektur.

**DIE GEBAG IN DER  
WEIMARER REPUBLIK**

**1918-1933**

# Nach Kriegsende in Duisburg

## Politische Unruhen, wirtschaftliche Not und Wohnungsmangel

Das Tempo des Duisburger Wirtschaftswachstums hatte sich in den letzten Jahren vor dem Krieg zur großen Zufriedenheit der Stadtväter entwickelt. Aus der stabilen Hochkonjunktur resultierte nahezu Vollbeschäftigung.<sup>1</sup> 1912 zählte das 1905 mit Ruhrort und Meiderich vereinigte Duisburger Stadtgebiet bereits eine Viertelmillion Einwohner. Diese Entwicklung hatte auch Schattenseiten, denn der Wohnungsbau blieb weiterhin hinter dem Bedarf zurück.

Der Ausbruch des Ersten Weltkrieges am 28. Juli 1914 führte zu einer totalen Umstellung von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft auf militärische Erfordernisse. Der Krieg griff auf vielfältige Weise in das Alltagsleben der Duisburger Bevölkerung ein. Insgesamt 42.000 Männer wurden im Kriegsverlauf eingezogen, Tausende Kriegsfreiwillige der ersten Kriegswochen nicht mitgezählt. Lebensmittel und alle Güter des täglichen Bedarfs

wurden rationiert. Dem 1914 ins Amt des Oberbürgermeisters gewählten **Karl Jarres** gelang es, die Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln halbwegs sicherzustellen und zugleich mit geschickten Verhandlungen die drohenden Arbeitsniederlegungen hungriger Industriearbeiter zu verhindern.<sup>2</sup>

Die zivile Bautätigkeit kam zum Erliegen, nur noch Kriegsbauten durften ausgeführt werden. Am 31. Oktober 1918, noch vor Kriegsende, wurde laut einer Bundesratsverordnung der Wohnungsbau wieder zugelassen und eine Reihe von Gesetzen auf Reichs- und auf kommunaler Ebene erlassen, die Zuschüsse für den Bau von Wohnhäusern vorsahen.<sup>3</sup> Doch vorerst war in Duisburg nicht an eine Umstellung auf Friedenswirtschaft zu denken, die auch auf eine ausreichende Wohnraumversorgung hoffen ließ.



Der Matrosenaufstand in Wilhelmshaven und Kiel griff auf das gesamte Reich aus, und auch in Duisburg riefen Matrosen in der Nacht zum 9. November 1918 die Revolution aus und befreiten politische und Militärgefangene. Einen Tag später übernahm ein Arbeiter- und Soldatenrat die öffentliche Gewalt. Da Duisburg zu der im Waffenstillstand festgelegten neutralen Zone im Westen Deutschlands gehörte, musste der Soldatenrat am 6. Dezember aufgelöst werden. Wie in anderen Städten setzte auch in Duisburg die Stadtverwaltung die Arbeit in der bisherigen Weise fort, mit dem Vollzugsausschuss des Arbeiterrates unter Vorsitz des Oberbürgermeisters Jarres an ihrer Seite.<sup>4</sup> Auch die Stadtverordnetenversammlung und deren Ausschüsse blieben im Amt. Der Arbeiterrat agierte gemäßigt und kooperierte mit den städtischen Ämtern, größere Konflikte blieben aus.

Streiks, Demonstrationen, Unruhen und der Belagerungs- beziehungsweise über Duisburg verhängte Ausnahmezustand bestimmten jedoch noch bis 1920 die politische Umgestaltung der Stadt auf demokratische Verfahrensweisen. Auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen standen einer raschen Umstellung auf Nachkriegsgegebenheiten entgegen – aufgrund von Reparationsforderungen der Siegermächte und nach Gebietsabtretungen auftretender Rohstoff- und Kohle-Engpässe der Duisburger Industrie.<sup>5</sup> Der Kohlenmangel wirkte sich auch auf das Baugewerbe aus, da die Ziegeleien nicht produzieren konnten. Die Duisburger hungerten weiter, weil Mannschaften der interalliierten Schifffahrtskommission mit Unterstützung belgischer Truppen die Rheinbrücken in Ruhrort und Hochfeld bewachten und dadurch die Stadt zum Teil von der Versorgung mit Lebensmitteln abschnitten. Die „Herrschaft der Brotkarte“ dauerte noch bis zum November 1923.<sup>6</sup>

Das gesamte Reich steuerte auf direktem Weg in die Hyperinflation, als am 11. Januar 1923 aufgrund von Verzögerungen bei Sachablieferungen rund 60.000 französische und belgische Soldaten in das Ruhrgebiet einmarschierten. Offiziell, um sich „produktiver Pfänder“ zu versichern, doch insgeheim, um doch noch die Abspaltung des Rheinlandes und der Ruhr vom Deutschen Reich zu erreichen. Die Reichsregierung erklärte am 31. Januar 1923 den „passiven Widerstand“, rief zum Generalstreik auf und warf die Notenpresse an, um Löhne und Gehälter der Streikenden weiter zu bezahlen. Damit verlor die Papiermark kontinuierlich an Wert.<sup>7</sup> Die wirtschaftliche Abspernung des Ruhrgebiets, die Produktionsausfälle und schließlich die Hyperinflation führten Duisburg an den Rand des wirtschaftlichen Kollapses. Ab 1924 besserte sich die Situation, nicht zuletzt aufgrund von Zusammenschlüssen in der Rohstoff- und Verarbeitungsindustrie zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit.

Arbeitslosigkeit und beengte Wohnverhältnisse bestimmten noch weit nach Kriegsende den Alltag der Duisburger Bevölkerung. Als Reaktion auf fehlenden Wohnraum verfügte die Duisburger Polizeiverwaltung am 7. November 1918, dass Vermieter ihre Bestände bei der städtischen Wohnungsnachweisstelle anzeigen mussten. In einem nächsten Schritt wurde im März 1919 ein Wohnungsamt

eingerrichtet, zunächst als Bereich der Grundstücksverwaltung und im Oktober 1919 als selbstständige Dienststelle.<sup>8</sup> Neben der Wahrnehmung von Fürsorge-, Nachweis- und Beratungsaufgaben stand dem Wohnungsamt auch das Mittel der Beschlagnahmung und Zuweisung von Wohnraum zur Verfügung, einschließlich des Um- und Ausbaus leerer Wohnungen.

Trotzdem besserte sich die Lage kaum, sondern verschlechterte sich noch, als die Kriegsheimkehrer heirateten und eigene Haushalte gründen wollten. 1919 waren es 3.305 Paare. Zusätzlich wurden für 500 geflüchtete und aus den ehemals deutschen Gebieten ausgewiesene Familien in Duisburg Unterkünfte benötigt.<sup>9</sup> Die vorübergehende Einquartierung belgischer und französischer Besatzungstruppen führte zwischen Mai und August 1921 schließlich zu gravierenden Problemen. Bis zu 25.000 Soldaten übernachteten unter anderem in Schulen, Turnhallen, Hotels und Güterschuppen, auch Privatwohnungen wurden requiriert.<sup>10</sup>

Wohnraum blieb trotz der ab 1924 kontinuierlich steigenden Bautätigkeit ein knappes Gut. Die Zwangsbewirtschaftungsmaßnahmen zur Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes konnten zwar nach und nach gelockert werden, aber sie entfielen nicht ganz.



Das Wasserviertel 1926  
aus der Luft betrachtet.

Iab "Wasserviertel". Duisburg  
 Mitte: Refektorplatz

# Die GEBAG in kommunalem Besitz

Die Umwälzung der politischen Verhältnisse führte in den 1920er Jahren zu einer neuen sozialen Wohnungsbaupolitik. Artikel 155 der Weimarer Verfassung versprach, „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern“.<sup>11</sup> Als Grundprinzip des Mietwohnungsbaus sollte künftig ein ausreichendes Maß an „Licht, Luft und Sonne“ realisiert werden.

In der Rolle der nun maßgeblich gestaltenden politischen Kraft setzte die SPD anstelle struktureller Eingriffe in die Besitzverhältnisse entweder auf Wohnungsbau in staatlicher Regie oder auf die Subventionierung des sozialen Wohnungsbaus und die Förderung gemeinwirtschaftlicher Bauträger. In Duisburg fiel die Entscheidung zunächst in bescheidenem Maß zugunsten des städtischen Wohnungsbaus. Das städtische Hochbauamt

schuf in der unmittelbaren Nachkriegszeit zwar 285 Wohnungen,<sup>12</sup> doch die Prioritäten lagen bei öffentlichen Baumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, um Duisburgs Position als Wirtschaftsstandort zu stärken. Auch der private Wohnungsbau kam nicht in Gang, ihm standen finanzielle Probleme entgegen. Hohe Lohnkosten, Materialmangel und der zunehmende Währungsverfall hemmten die Investitionsbereitschaft.

Am 27. Januar 1922 beschloss die Stadtverwaltung unter Leitung des Oberbürgermeisters Karl Jarres, ein Wohnungsbauprogramm einzurichten und es dem Dezernenten des Wohnungsamtes zu unterstellen. Kurz zuvor, am 9. Januar, hatte die Stadtverordnetenversammlung ein Bauprogramm von 1.000 Neubauwohnungen genehmigt.<sup>13</sup> Verschiedene städtische Baukostenzuschüsse, Reichs- oder Landesdarlehen sowie weitere Kredithilfen sollten Investitionsanreize schaffen.

Für die GEBAG war der 9. Januar 1922 ein Tag von historischer Bedeutung: Die Stadtverordneten beschlossen, das Aktienkapital des gemeinnützigen Bauträgers mit städtischen Mitteln um 4,77 Millionen Mark auf 5 Millionen Mark zu erhöhen. Mit 97 Prozent wurde die Stadt somit nahezu Alleinaktionärin. Bürgermeister Dr. Maiweg wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden der GEBAG bestimmt, die einzelnen Stadtverordneten-Fraktionen entsandten jeweils ein Mitglied in den Aufsichtsrat.<sup>14</sup> Der Duisburger Wohnungsbaudirektor Hans Walbrück übernahm das Amt des geschäftsführenden Vorstandes.

Die GEBAG wurde dem Wohnungsbauamt angegliedert und damit zum Instrument städtischer Wohnungspolitik. Die Akteure begründeten die Maßnahme mit der Notwendigkeit, einheitliche Regelungen für die Wohnungsbautätigkeit im gesamten Stadtgebiet zu schaffen. Die Gemeinnützige Baugesellschaft sollte zur Entlastung des Bauamtes und zur Einsparung von Verwaltungskosten beitragen. Von der GEBAG als kommunale Baugesellschaft versprach sich der Stadtrat „eine bedeutend größere Beweglichkeit und schnellere Handlungsfähigkeit“.<sup>15</sup>

Diese war angesichts der katastrophalen Wohnungsnot auch dringend geboten. Doch bei fortschreitender Geldentwertung lösten kein städtischer „Ermunterungszuschuss“ oder ähnliche Beihilfen das Problem fehlenden Investitions- und Kaufwillens. Die Stadtverordneten stellten daraufhin am 11. Mai 1922 ein überarbeitetes Zuschuss-System vor. Mit einem Tilgungsverfahren, wie es in Köln bereits eingeführt worden war, sollten städtische Baukredite zum Ausgleich inflationsbedingter Kostensteigerungen zinslos, aber zu einem bestimmten Tilgungssatz abgetragen werden können oder die Stadt übernahm selbstschuldnerische Bürgschaften für die Tilgungen von anderer Seite gewährter Kredite.

Für die GEBAG hieß das: Sie würde Darlehen zu einem Tilgungssatz von einem Prozent abtragen können, sofern sie 20 Prozent des von der Stadt festgesetzten Ertragswertes an Eigenkapital aufbrächte. Im Fall eines Wohnungsverkaufs – der laut Verwaltungsbericht weiterhin möglich sein sollte – müsste der Käufer zehn Prozent des Darlehens sofort an die Stadt zurückzahlen.<sup>16</sup> Die Festsetzung des Mietzinses erfolgte in Abstimmung mit dem Wohnungsbauamt; die Stadt behielt sich ein Vor- und Ankaufsrecht bis zu drei Jahren nach vollständiger Darlehensrückzahlung vor. So weit die Theorie. Denn die Inflationsspirale drehte sich weiter und wirkte auch diesen Anreizen entgegen.

Mit dem Beginn der neuen Ära als stadteigene Baugesellschaft entfernte sich die GEBAG freilich von ihrem Gründungsgedanken, Eigenheime für den kleinen Geldbeutel zu schaffen. Ihre Aufgabe sollte nunmehr in erster Linie darin bestehen, „für das Wohnungsbedürfnis der Allgemeinheit Neubauten herzustellen“.<sup>17</sup>

Noch 1922 begann die Gemeinnützige Baugesellschaft Aktiengesellschaft mit der Errichtung von 243 Neubauwohnungen. Es wurde darauf geachtet, vorerst möglichst Baulücken zu schließen. Zusätzlich übernahm die GEBAG die Fertigstellung von neun Wohnungen der zahlungsunfähigen Ansiedlungsgenossenschaft für Kriegsbeschädigte an der Gustav-Adolf-Straße.<sup>18</sup>

Sämtliche Wohnungen hätten im nächsten Jahr bezogen werden können, wäre nicht im November 1923 der Häuserblock in der Eichhornstraße in Wanheimerort mit 156 Wohnungen von „Hausbesetzern“ gekapert worden. Im Zuge separatistischer Bewegungen war es im Oktober 1923 zu politischen Unruhen gekommen, in deren Folge 130 Familien widerrechtlich mitsamt ihrem Mobiliar in den Neubaublock einzogen. Sie gehörten zu einer Gruppe von „Sonderbündlern“, die sich mit der Gründung einer Rheinischen Republik für die Lösung des Rheinlandes vom Deutschen Reich einsetzten. Freilich beendete die Duisburger Polizei die Aktion gewaltsam. Im April 1924 waren auch hier die Bauarbeiten abgeschlossen.<sup>19</sup>

Die politischen und wirtschaftlichen Ereignisse des Hyperinflationsjahres 1923 ließen im Übrigen sämtliche Haushaltspläne der Stadt Makulatur werden. Dennoch, obwohl Streckenstilllegungen der Bahn den Nachschub von Baustoffen behinderten und sich kaum noch Baugelder beschaffen ließen, wurden bis zum Jahresende 1923 586 weitere Wohnungen bezugsfertig.

Den Hauptanteil von 399 Wohnungen mit 1.202 Räumen errichtete erneut die GEBAG. Mit öffentlichen Zuschüssen begann sie trotz der sich zuspitzenden Finanzkrise außerdem mit dem Bau 200 weiterer Wohnungen, die zwischen Mai und Oktober 1924 an die glücklichen Mieter vergeben wurden.<sup>20</sup>

Dieser Kraftakt gelang vor allem, weil die GEBAG dem Baustoffmangel 1922 durch die Inbetriebnahme einer eigenen Ringofen- und einer Feldbrandziegelei begegnete. Letztere stellte nach einem Jahr die Produktion ein; die Ringofenziegelei aber lieferte 1923 knapp 2,3 Millionen Steine.



Hundert Billionen Mark – Anfang 1924 ein durchaus übliches Zahlungsmittel.

## NEUE IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Im Oktober 1923 steuerte die Inflationskrise auf ihren Höhepunkt zu. Der monatliche Mietpreis für eine Zweizimmer-Wohnung lag in Duisburg bei über einer Milliarde Mark, genauer gesagt bei 1.043.235.725 Mark.<sup>21</sup> Ein Jahr später, nach der Währungsreform vom August 1924, hatten sich die Preisverhältnisse normalisiert. Jetzt kostete die gleiche Wohnung 19,80 Reichsmark Monatsmiete.

Mit der Reichsverordnung über die „Hauszinssteuer“ vom Februar 1924 wurde eine neue Finanzierungsgrundlage für die Wohnungsbautätigkeit geschaffen. Bei der Hauszinssteuer handelte es sich um eine Abgabe auf Mieteinnahmen, die zur Finanzierung des Wohnungsbaus erhoben wurde. Die Inflation hatte Grundeigentümern durch den Wertverlust von Hypotheken eine vollständige Entschuldung ermöglicht; mit der Einführung der

Ertragssteuer sollten sie zum Ausgleich jetzt zum öffentlich geförderten Wohnungsbau beitragen. Die Verteilung der Hauszinssteuermittel oblag aber nur zu einem Teil den Gemeinden.<sup>22</sup>

Mit den städtischen Hauszinssteuer-Hypotheken konnte die GEBAG endlich verlässlich planen und noch im selben Jahr 196 Wohnungen fertigstellen.<sup>23</sup> Erneut übernahm sie eine brachliegende Baustelle, dieses Mal mit 44 Vierzimmer-Wohnungen in elf Häusern in der Straße „Zur Ackerfähre“ in Duisern. Nachdem die Wohnungsbaugenossenschaft Duisburg-Ruhrort-Hafen die Bauarbeiten aus Geldmangel nicht fortsetzen konnte, war es zur Enteignung und dem Ankauf des Geländes durch die Reichsbahn-Gesellschaft gekommen. In ihrem Auftrag stellte die GEBAG die Häuser bis 1925 fertig.<sup>24</sup>



Blick auf den Burgplatz  
in den 1920er Jahren.

Im Oktober 1924 gab es eine erste personelle Veränderung an der Spitze der kommunalen Baugesellschaft: Der Architekt Hans Walbrück übergab den Posten des Alleinvorstandes an den Beigeordneten Stadtoberbaurat Karl Pregizer.<sup>25</sup>

Nicht nur beim Mietwohnungsbau wich die GEBAG von ihren Gründungsstatuten ab. Ursprünglich richtete sich das Unternehmen ausschließlich an die Zielgruppe der Arbeiter. Doch zu den großen Verlierern der Hyperinflation hatte vor allem der Mittelstand gezählt. Er verfügte über geringe Immobilienwerte, hatte oft in Kriegsanleihen investiert oder Sparguthaben angehäuft und war nun fast vollständig enteignet worden. Wohnungsnot war auch unter Mittelständlern keine Seltenheit mehr.

Als sich die wirtschaftliche Situation der Mittelschicht besserte, scheuten private Investoren das Risiko, Wohnungen für gehobene Ansprüche zu bauen, da die staatlichen Bestimmungen für sie keine Baukostenzuschüsse vorsahen. Schon vor der Zuspitzung der Inflationskrise hatte die Stadtverwaltung Ambitionen gezeigt, eine Gesellschaft für Mittelstandswohnungen zu gründen. Nun übernahm die GEBAG eine Reihe dieser Bauten. Sie schuf aber im Auftrag der Stadt keineswegs nur noch Wohnraum für mittlere Einkommensbezieher.

Die städtische Verwaltung schrieb ihrer Baugesellschaft unmissverständlich auch die Aufgabe zu, „Wohnungen für die Allgemeinheit, namentlich für kinderreiche Familien“ zu bauen.<sup>26</sup> Unter ihnen war die Wohnungsnot am gravierendsten. Zahlreiche Familienväter fanden als Kriegsinvaliden keine Arbeit und brachten daher kaum die Miete auf. Die Duisburger Verwaltungsberichte brachten

die Not Jahr für Jahr ungeschönt zu Papier: 1924 hatten Hochwasserschäden zahlreiche Häuser in der Altstadt unbewohnbar gemacht, 1925 waren die Obdachlosenasyile überbelegt, ebenso Behelfsunterkünfte, in denen oft vielköpfige Familien nach einer Zwangsräumung zusammengepfercht lebten. 1927 erreichte die Zahl der beim städtischen Wohnungsamt gemeldeten Wohnungssuchenden den Höchststand von 10.122.<sup>27</sup>

Vor allem unter gesundheitlichen Aspekten war die häusliche Enge in dunklen Mietskasernen unhaltbar: Die Tuberkulosesterblichkeit lag in Duisburg über dem preußischen Durchschnitt, Rachitis, eine hohe Säuglingssterblichkeit, aber auch Alkoholismus bereiteten den städtischen Fürsorgestellten große Sorgen.<sup>28</sup>

An der Spitze der gemeinnützigen Baugesellschaften und -genossenschaften, die mit Hilfe der Hauszinssteuer-Hypotheken ab 1924 das Duisburger Baugeschehen zum großen Teil bestimmen sollten, nahm die GEBAG den ersten Rang ein. Die Verwaltungsberichte dokumentierten akribisch die Wohnungsbautätigkeit der GEBAG, die ihre Bautätigkeit neben der Innenstadt, Duissern, Neudorf und Wanheimerort und Hochfeld nun auch auf Laar und Meiderich ausdehnte. Selbst die genaue Anzahl der gebrannten und verwendeten Ziegel in der Ringofenziegelei hielten die Verwaltungsberichte fest. Allein 1925 waren es knapp zweieinhalb Millionen, die fast ausschließlich für die eigenen Bauprojekte verwendet wurden.<sup>29</sup> Sie wurden in diesem Jahr in den 44 im Auftrag der Reichsbahngesellschaft errichteten größeren Wohnungen und in weiteren 154 Vier- und Fünfstück-Wohnungen für kinderreiche Familien verbaut.

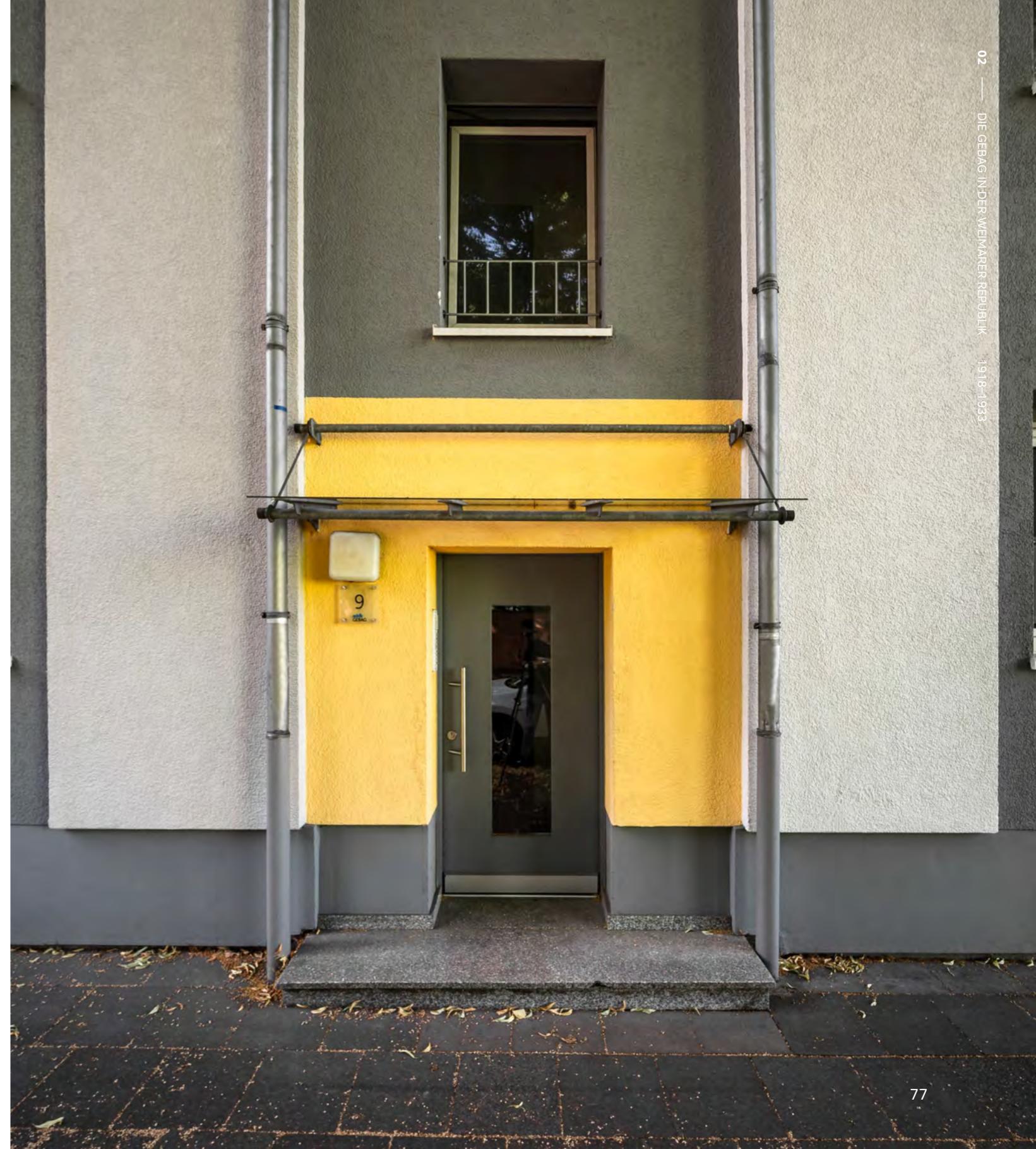


Die Gebäude in der Herbst- und Heisingstraße wurden zuletzt 2017 umfassend modernisiert.

Das ursprünglich für 1925 und 1926 geplante Bauprogramm mit 227 Wohnungen konnte die GEBAG aufgrund knapper Geldmittel nur zum Teil realisieren. Die Stadtverordneten hatten mit einer größeren Ausschüttung aus der zum 1. April 1925 reichsweit erhöhten Hauszinssteuer gerechnet und waren bitter enttäuscht, als der Staat den zusätzlichen Ertrag nicht in erwartetem Maß für Wohnungsbauzwecke verteilte. Die zur Verfügung stehenden Hauszinssteuer-Mittel waren schon in den ersten Monaten verbraucht und die GEBAG hatte das Nachsehen.<sup>30</sup> Sie konnte lediglich mit den Bauarbeiten für 51 Dreizimmer-Wohnungen in der Arndt-, Jahn- und Friesenstraße nebst einem Ladenlokal in Duisburg-Laar beginnen. Der größere

Teil des ursprünglichen Bauprogramms wurde auf das Jahr 1926 verschoben.

Auch im nächsten Jahr stand der Wohnungsbau zwar an erster Stelle der kommunalen Aufgaben, doch der Zwang zu äußerster Sparsamkeit blieb bestehen. Für die GEBAG war 1926 vorerst das letzte Jahr, in dem sie ihrer Aufgabe, dem Mietwohnungsbau, nachkam, und zwar zu gleichen Teilen der Schaffung von Wohnraum für „minderbemittelte Familien“ und für den Mittelstand. In der Herbst- und Heisingstraße kaufte die GEBAG für weitere Bauvorhaben 1,26 Hektar Land aus städtischem Besitz sowie kleinere Bauplätze in der Lerchen-, Prinzen- und Sommerstraße.<sup>31</sup>





In der **Lerchen-, Prinzen- und der Grabenstraße** entstanden 39 Vier- bis Sechszimmerwohnungen für städtische Beamte, während in Neudorf am Pootbach und in der Friesenstraße weitere 43 Wohnungen für einkommensschwache Familien gebaut wurden.<sup>32</sup> Die Bauten in der Bunsenstraße am heute nicht mehr sichtbaren Pootbach stellten die Erweiterung einer Siedlung dar, die die GEBAG bereits 1924 begonnen hatte.

Die 1926 begonnenen Bauvorhaben vollendete die Baugesellschaft zwischen Januar und April 1927. Von einem neuen Bauprogramm sah der Aufsichtsrat aufgrund der eingetretenen „großen privaten Baulust“ vorerst ab. Stattdessen wollte die GEBAG zunächst die von der Stadt erhaltenen Baudarlehen verzinsen und tilgen und sich später wieder ihrer früheren Aufgabe, dem Bau von Eigenheimen, zuwenden.<sup>33</sup>

Am 1. Juli 1927 wurde der gesamte bebaute Grundbesitz der GEBAG auf die Stadt übertragen. Das Wohnungsbauamt übernahm die Verwaltung der insgesamt 872 Wohnungen in 166 Gebäuden.<sup>34</sup> Zumindest 1927 konnte die GEBAG aufgrund von Kapitalmangel ihren Plan, Eigenheime „für den kleinen Mittelstand“ zu bauen, nicht verwirklichen. Als Folge des Baustillstands bestand keine Notwendigkeit, die Ziegelei zu behalten, sie wurde an die Hafenverwaltung abgegeben. Ende 1927 übernahm die Stadt schließlich die letzten drei Prozent der noch im Privat- und Industriebesitz befindlichen Aktien.<sup>35</sup>

# LERCHENSTRASSE





*Die Häuser in der Lerchenstraße sind bis heute im Bestand der GEBAG.*



# Karl-Ulrich Pregizer

Karl-Ulrich Pregizer, seit Oktober 1924 Alleinvorstand der GEBAG, wurde am 4. August 1872 in Tübingen geboren. Er studierte von 1891–1895 an der Technischen Hochschule Architektur. Nach einem kurzen Zwischenspiel in Zürich arbeitete Pregizer mehrere Jahre für Berliner Baubüros. Er legte 1901 die zweite Staatsprüfung ab und arbeitete in verschiedenen Städten als Baubeamter. Er war wie Hermann Muthesius Mitglied des Deutschen Werkbundes. Im September 1910 wurde Pregizer zum Beigeordneten der Stadt Duisburg gewählt und übernahm das Amt des Stadtoberbauamtes. 1929 ging er in den Ruhestand.<sup>36</sup>

Nach Plänen Pregizers entstand 1926 das Stadthaus als Erweiterungsbau der Duisburger Stadtverwaltung, ebenso das Theater. Er beteiligte sich am Entwurf des Sportstadions Wedau, entwarf die Typenbausiedlungen Dickelsbach- und Ratingsee-Siedlung sowie die Friedhofsanlage auf dem Kaiserberg. Pregizer setzte sich neben dem öffentlichen und privaten Wohnungsbau vor allem für die Schaffung von städtischen Freiflächen ein.<sup>37</sup>



# Neues Bauen in Duisburg

## Die Typenhaussiedlungen

1926 wurde aus Mitteln der Hauszinssteuer-Hypotheken am Dickelsbach in Wanheimerort mit dem Bau der ersten von drei Typenhaussiedlungen begonnen. Die zwischen 1926 und 1928 entstandenen Siedlungen wurden nicht von der GEBAG errichtet. Sie befinden sich jedoch heute in ihrem Besitz. Es ist daher folgerichtig, dass die Entstehungszusammenhänge der Gebäude an dieser Stelle der Unternehmensgeschichte ihren Platz finden.

Die Stadt ging stets davon aus, sich auf lange Sicht aus der Wohnungsbauförderung zurückziehen zu können, doch 1926 konnte davon keine Rede sein. Eine Zunahme des privaten Wohnungsbaus würde aus Sicht der Stadtverordneten-Versammlung das „Wohnungselend in seiner jetzigen erschreckenden Höhe unter den minderbemittelten Bevölkerungskreisen“<sup>38</sup> nur vergrößern. Vielköpfige Familien würden entsprechend höhere Mieten nicht aufbringen können. Der Magistrat sah sich

daher in der Pflicht, selbst als Bauherr aufzutreten, um auch kinderreichen Duisburgern mit kleinem Einkommen eine menschenwürdige Unterbringung zu ermöglichen.

Selbst die Duisburger Grundeigentümer begrüßten die kommunale Wohnungsbauintiative. Sie befürchteten, dass durch den Abzug solventer Mieter in private Neubauwohnungen nur finanzschwache Großfamilien in ihren Altbaubeständen verblieben. Als im Juli 1928 die letzte der drei Siedlungen bezogen wurde, freute sich die Stadtverwaltung mit den Grundeigentümern, dass privater Wohnraum für zahlungsfähige Mieter frei gemacht worden war.<sup>39</sup>

Die Rationalisierung der Baumethoden war auch aus Sicht der Reichsregierung ein kostengünstiges Erfolgsrezept im Kampf gegen die Wohnungsnot. Mit der Frage von Wirtschaftlichkeit im Bauwesen durch Typisierung befassten sich seit Beginn der

1920er Jahre nicht nur die Architekten des Neuen Bauens, sondern auch Ausschüsse von Verbänden und wissenschaftlichen Instituten. Im Juni 1926 kam es schließlich zur Gründung eines Typenausschusses aus Vertretern des Reiches und der Länder sowie Sachverständigen aus der freien Wirtschaft und des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Vom Normungsausschuss der deutschen Industrie wurde zudem ein Unterausschuss für die Typisierung des Kleinwohnungsbaues ins Leben gerufen. Auch dieser beschäftigte sich mit raumsparenden Grundrissen und günstigen Baumaterialien zur Senkung der Baukosten.<sup>40</sup> Diese Maßnahmen betrafen die technische Seite des Kleinwohnungsbaus, möglich wurde die Umsetzung vor allem jedoch, weil die Reichsregierung den Ländern und Städten zusätzliche Kredite für den Kleinwohnungsbau gewährte. Für die Architekten des Neuen Bauens boten die Typenhaussiedlungen als moderne städtebauliche und zugleich rationelle Lösung zur Behebung der eklatanten städtischen Wohnungsnot eine künstlerisch lohnende Herausforderung. Dunkle Mietkasernen sollten endgültig der Vergangenheit angehören.

Diese Überlegungen standen also vor dem Bau der Dickelsbachsiedlung in Wanheimerort. 1927 folgten die Siedlungen in Neuenkamp am Parallelhafen und die Ratingsee-Siedlung in Meiderich. Sie alle gingen auf Pläne des Stadtoberbauates Karl Pregizer und seiner Mitarbeiter Heinrich Bähr und Hermann Bräuhäuer zurück.

An der Architektur schieden sich die Geister. Die einen lobten die Folgerichtigkeit, mit der das Typenbauprinzip in der Dickelsbachsiedlung durchgeführt wurde – im „rhythmischen Gleichklang“,

der bei der „straffen, fast monotonen Gliederung der Vorderfronten nicht minder stark spricht wie bei den modellierten Rückfronten, bei denen die vortretenden Küchenanbauten einen besonders eindringlichen Rhythmus sprechen.“ Hier sei keine wirtschaftliche Notlösung getroffen worden, sondern eine neue künstlerische Ausdrucksform geschaffen worden.<sup>41</sup>

Beim rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens beurteilte man die sachliche Form der Typenhaussiedlungen 1928 weniger euphorisch: „... es sind zur Zeit Bestrebungen im Gange, mit einem Male alles zu stürzen, was bisher als vorbildlich und maßgebend angesehen wurde.“ Ob man die neuen Formgebungen im Arbeiterwohnungsbau ablehnte oder anerkannte – ihnen müsse man Beachtung schenken. Die Wortwahl ließ allerdings große Skepsis gegenüber der architektonischen Moderne vermuten, von der geglaubt wurde, sie sollten „fast mit Gewalt“ verwirklicht werden.<sup>42</sup>

# Dickelsbach-Siedlung

Für die erste Typenhaussiedlung am Dickelsbach schrieb der Wohnungsausschuss des Stadtrates 1926 einen Wettbewerb aus, nachdem der erste Entwurf des städtischen Hochbauamtes auf öffentliche Kritik gestoßen war. Doch dieser unter Leitung des Beigeordneten und GEBAG-Vorstandes Karl Pregizer von den Baubeamten Heinrich Bähr und Hermann Bräuhäuser eingereichte Entwurf überzeugte schließlich das Preisgericht.<sup>43</sup>

Als Baugelände wurde ein Grundstück der Luckhaus Aktiengesellschaft, einer Lederfabrik, an der Düsseldorfer Chaussee gefunden. Im Sommer 1926 begannen die Ausschachtungsarbeiten. Die gesamte Siedlung umfasste 363 Einfamilien-Reihenhäuser mit 1.534 Räumen für einkommensschwache Familien mit jeweils mindestens vier Kindern. Begründet wurde die Entscheidung zum Bau eines so komplexen Ensembles von Typenhäusern nicht nur mit der Einsparung von Baukosten, sondern auch mit der Option, die Bewohner könnten das Haus später kaufen.<sup>44</sup>

Die Grundrisse der 322 zweigeschossigen Häuser waren denkbar einfach: Die 4,30 x 7,85 Meter große Grundfläche wurde durch eine Zwischenwand halbiert: Die vordere Hälfte nahmen auf beiden Etagen ein Kinderschlafzimmer und die Treppe ein. Im Erdgeschoss gab es eine kleine Diele, im Obergeschoss die Toilette. Im hinteren Teil befand sich im Erdgeschoss die Wohnküche, an die sich in einem Anbau eine Koch- und Spülraumnische mit fest installiertem Vorratsschrank und Arbeitstisch anschloss. Darüber lag das Elternschlafzimmer. Vom rückwärtigen Bereich führte über eine kleine Terrasse eine Treppe in den Garten.<sup>45</sup> Jedes Haus verfügte über einen Kohlen- und Vorratskeller sowie eine kleine Waschküche mit Badebottich. 41 dreigeschossige Typenhäuser waren mit insgesamt vier Schlafräumen und einem Trockenboden ausgestattet.





Mit 33,7 Quadratmetern Grundfläche und knapp 54 Quadratmetern Hof- und Gartenfläche waren die Kleinhäuser vom Wohnideal des Einfamilienhauses mit Selbstversorgungsgarten, wie sie die „Heimstätten-Bewegung“ in den 1920er Jahren propagierte, weit entfernt. Andernorts gab es längst Siedlungen mit großen Gartenflächen für den Anbau von Obst und Gemüse und für die Haltung von Kleintieren. Sie waren teils in kommunaler Regie, teils genossenschaftlich meist für Kriegsheimkehrer, Kriegsversehrte und kinderreiche Familien realisiert worden. So etwa im Norden Hamburgs, wo der Oberbaudirektor Fritz Schumacher nach Kriegsende mit städtischen Mitteln 800 Kleinhäuser von jeweils 750 Quadratmetern Grundstücksfläche baute, mit Gemeinschaftseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Siedlungsschulen.<sup>46</sup>





Gemeinschaftliche Siedlungseinrichtungen wurden auch in die Planung der Dickelsbachsiedlung integriert: In acht Ladenlokalen und einer Bäckerei an den Kopfenden der dreigeschossigen Wohnblöcke konnten die Bewohner Waren des täglichen Bedarfs kaufen. Ein weiteres Gebäude diente der Wohnungsverwaltung als Büro, hier waren zudem eine Arztpraxis und eine Sozialstation unterbracht, mit einem Aufenthaltsraum für Arbeitslose und einem Raum für die Sprechstunden der Fürsorgeschwester.<sup>47</sup> Mittel in Höhe von rund einer Million Mark für den Bau einer Volksschule gewährte die Stadtverordneten-Versammlung im Juni 1927.<sup>48</sup>

Trotz der geringen Grundflächen bedeutete die Dickelsbachsiedlung für die Mehrzahl der Familien eine enorme Verbesserung ihrer Situation. Rund 80 Prozent von ihnen hatten zuvor Ein- oder Zweizimmerwohnungen geteilt.<sup>49</sup> Maximal 34 Häuser standen auf bis zu 146 Metern Länge aneinandergereiht. Die Gärten von je zwei Häusern stießen, nur von einem schmalen Weg getrennt, zusammen. Die Gärten der südlichsten Häuserzeile grenzten an das Ufer des Dickelsbaches. Auch an den Kopfseiten standen Häuserreihen, den westlichen Abschluss des in sich geschlossenen Siedlungsgebietes bildeten die dreistöckigen Häuser.

Die reinen Baukosten betragen 5.514 Mark pro Haus, einschließlich des Grundstücks waren es 7.250 Mark. Die Stadtverwaltung kalkulierte eine Monatsmiete von 30 Mark für die kleineren und 36 Mark für die dreigeschossigen Häuser.<sup>50</sup>

Der städtische Verwaltungsbericht enthielt eine detaillierte Beschreibung der Bausubstanz, vom Betonfundament über die Geschossfußböden aus „nordischen Dielen“ bis hin zum durchgängig verwendeten Flachdach. Anders als beispielsweise die von Walter Gropius in Dessau-Törten oder von Ernst May in Frankfurt aus vorgefertigten Wandelementen gebauten Typenhaussiedlungen bestanden die Häuser am Dickelsbach aus konventionellem Mauerwerk.<sup>51</sup> Alle Häuser waren mit Elektrizität und Gasherden ausgestattet.

Unter ihrem Oberstadtbaudirektor Pregizer sah sich die Duisburger Stadtverwaltung 1924 auf einem guten Weg zur „gesunden Wohn- und Industriestadt“.<sup>52</sup> In der Vergangenheit hatte die Stadtverwaltung versäumt, im Stadttinnern Freiflächen zu belassen, aus denen später Parks hätten werden können. Dennoch gelang es 1921 und 1925 durch den Erwerb privater Parks, die städtischen Grünflächen zu vermehren.<sup>53</sup> In der Wedau wurde ein Strandbad eröffnet und große Waldflächen umspannten den Osten und Süden der Stadt als breiter Grüngürtel. Neben dem 1922 nördlich der Ruhr geschaffenen Stadtpark plante die Stadtverwaltung weitere über die Stadt verteilte Grünanlagen.

Die Dickelsbach-Kleinwohnungssiedlung sollte sich in das moderne städtebauliche Ideal der „funktionalen Stadt“ fügen – ein Konzept, das 1933 in der Charta von Athen von internationalen Architekten und Stadtplanern verabschiedet wurde. Das Modell

der funktionalen Stadt schrieb ihr klar abgrenzbare Funktionsbereiche zu, mit geschlossenen, von den Industriestandorten getrennten reinen Wohngebieten mit Freiflächen.<sup>54</sup>

Die dicht bebaute Dickelsbachsiedlung umfasste Flächen für vier Kinderspielplätze, ein weiterer Spielplatz mit Planschbecken wurde unweit der Häuser auf der anderen Seite des Dickelsbaches geschaffen. Die gepflasterten und elektrisch beleuchteten Straßen trugen Namen von Nationalökonomien, Politikern und Theologen, die sich für soziale Reformen engagiert hatten.

Noch bevor die ersten Mieter im Februar 1927 ihre Wohnungen bezogen, hatten ranghohe Besucher aus dem Reichsarbeitsministerium, des Wohnungs-Ausschusses des Preußischen Landtages und des Typisierungsausschusses die Baustelle besichtigt. Die Verwaltung der Häuser übernahm das städtische Wohnungsamt. Mitarbeiter des Amtes suchten die in Frage kommenden Bewerber persönlich auf, um sich ein Bild von ihren familiären und wirtschaftlichen Verhältnissen zu machen.<sup>55</sup>

Die städtische Wohnungsbauintiative wurde sehr gelobt, die Bauweise fand wenig Zuspruch. Vor allem die Flachdächer hatten es den Kritikern ange-tan. Aus ihrer Sicht passte das „Südländer-Dach“ nicht ins Rheinland. Ein Journalist echaufferte sich über die „Kolonie aneinandergereihter Karnickel-ställe“, ein anderer fühlte sich an das „Bochumer Zentralgefängnis“ erinnert.<sup>56</sup> Auch Architekten meldeten sich zu Wort. Sie kamen aufgrund der geringen Gesamtwohnfläche zu dem Schluss, die große Kinderschar würde zum Spielen auf Straßen und geschützte Grünflächen ausweichen und dort „zu einer Art Landplage“ werden.<sup>57</sup>

# Diergardtsiedlung



Der Stadtrat hatte in „klarer Erkenntnis“ seiner Aufgabe, weiteren von Obdachlosigkeit bedrohten Familien günstigen Wohnraum zu schaffen, 1926 bereits weitere 3 Millionen Mark bewilligt. Am 25. November 1926 beschloss die Stadtverordnetenversammlung in ihrem kommunalen Wohnungsbauprogramm, zwei weitere Typenhaussiedlungen für insgesamt 400 Familien in anderen Stadtteilen zu bauen. Die Entwürfe für die Siedlungen in Neuenkamp und Meiderich sollten mit kleinen Abweichungen der Dickelsbachsiedlung entsprechen.<sup>58</sup>

Mit dem Bau der wesentlich kleineren Typenhaussiedlung mit nur 141 Häusern im nördlich gelegenen Neuenkamp, nahe am Rhein und direkt am Parallelhafen, wurde 1927 begonnen – im Februar 1928 war sie schon bezugsfertig. Anders als am Dickelsbach verzichteten die Architekten auf die Anlegung eines öffentlichen Platzes. Es gab nur einen Spielplatz sowie zwei Ladenlokale in der Diergardtstraße. Auch beim Gebäudetypus gab es aufgrund der Bodenbeschaffenheit kleine Änderungen. Die Siedlung befand sich über Untertagebau-Terrain, deshalb waren die Häuserreihen kürzer und an mehreren Stellen durch doppelte Trengiebel geteilt. Durch das Fehlen der rückwärtigen Anbauten stand mehr Gartenfläche zur Verfügung. Außerdem waren die Häuser vollständig unterkellert.<sup>59</sup>



# Ratingsee- Siedlung



Kurz nach dem Baubeginn in Neuenkamp entstand eine weitere Typenhaussiedlung in Meiderich. Sie gab ab Juli 1928 215 Familien ein neues Zuhause. Das Siedlungsgelände entstand auf dem durch Bergbaueinbrüche entstandenen und jetzt trockengelegten Ratingsee. Auf dem dreieckigen dicht bebauten Komplex gruppierten sich die Häuserzeilen um eine als Spielplatz angelegte Freifläche mit einem Planschbecken. Die Straßen gingen fächerförmig von einer Grünfläche am Heukamp aus, wo sich auch acht Ladenlokale befanden. Anstatt der langen geschlossenen Häuserzeilen in der Dickelsbachsiedlung standen hier maximal elf Häuser nebeneinander. Kleine Fußwege schufen Querverbindungen zwischen den Straßen.<sup>60</sup>

In den Häusern selbst gab es geringfügige Abweichungen von den Typenbauten der Dickelsbachsiedlung, der Küchenanbau blieb, aber die Häuser waren wie in der Diergardt-Siedlung komplett unterkellert, mit einem extra Raum für den Badebottich. In die Zwischenwände im Innern der Häuser eingelassene Fenster ermöglichten eine verbesserte Querlüftung.



# Auswirkungen der Welt- wirtschaftskrise

## Eigenheime „für Minderbemittelte“ und Notwohnungen für Erwerbslose

Mit dem Gesetz zur kommunalen Neuordnung vom 1. August 1929 folgte nach jahrelanger Diskussion die Eingemeindung Hamborns nach Duisburg; damit verdoppelte sich das Stadtgebiet. Auf einen Schlag war die Bevölkerungszahl der Großstadt Duisburg-Hamborn, wie sie von jetzt an hieß, von 278.000 auf 433.000 angewachsen.<sup>61</sup>

1927 hatte sich Duisburg beim Wohnungsbau auf die vorderen Ränge der deutschen Großstädte gekämpft: In absoluten Zahlen konnte sie in diesem Jahr 2.115 Neubauwohnungen vorweisen und rangierte damit an 13. Stelle. Beim Wohnungszugang auf je 1.000 Einwohner stand sie 1927 mit 7,9 Wohnungen hinter Mannheim und Karlsruhe sogar auf Platz drei.<sup>62</sup>

Dennoch blieb die Wohnungsnot die größte städtische Herausforderung. Die Ursachen waren nicht nur in hohen Zahlen der Eheschließungen und dem Zuzug von Industriearbeitern zu suchen. Das Wohnungsamt konstatierte auch eine erschreckende Zunahme des Altbau-Verfalls. Die Schuld wurde den Hauseigentümern gegeben: Diese unterließen aus Protest gegen die Wohnungszwangswirtschaft oft absichtlich die Instandhaltung ihres Immobilienbesitzes.<sup>63</sup>

Die GEBAG kehrte nun erstmals seit 1914 zu ihrem einstigen Gründungszweck, dem Bau von Eigenheimen „für Minderbemittelte“, zurück. 1928 begannen die Vorbereitungen und im Folgejahr die Bauarbeiten für 23 Einfamilienhäuser auf dem

Siedlungsgelände der GEBAG „Im Vogelsang“. Die Preise sollten zwischen 12.000 und 14.000 Reichsmark liegen. Eine Anzahlung von 1.200 bis 2.000 mussten die Käufer jeweils sofort leisten, der Rest wurde als Tilgungshypothek in das Grundbuch eingetragen. Aufsichtsrat und Vorstand hofften, bei genügend großer Nachfrage das Bauvorhaben sogar noch zu erweitern.<sup>64</sup>

Die Erwartungen erfüllten sich zunächst auch. Bis zum Dezember 1930 wurden weitere 26 Einfamilienhäuser errichtet und von Käufern bezogen.<sup>65</sup> Bei den Häusern handelte es sich um achtzehn Doppelhäuser und acht Reihenhäuser von 6,40 oder 5,40 Metern Frontlänge. Die Finanzierung erfolgte bei achtzehn Häusern zur Hälfte mit Hypotheken der Landesversicherungsanstalt der Rheinprovinz, acht Häuser wurden bis auf Hauszinssteuer-Hypotheken aus eigenen Mitteln bezahlt.

Doch die im Oktober 1929 in den USA beginnende und nach Deutschland übergreifende Weltwirtschaftskrise bedeutete das Ende der ohnehin fragilen ökonomischen und auch der politisch-gesellschaftlichen Stabilität des Deutschen Reiches. Namentlich in Duisburg führte der Abzug amerikanischer Anleihen zu Produktionsstillständen, Konkursen und Massenentlassungen. Die Wirtschaftsleistung befand sich auf einem Tiefststand, die Arbeitslosigkeit lag 1930 bei 43 Prozent.<sup>66</sup>

Die Abwärtsentwicklung wirkte sich unmittelbar auf die GEBAG aus: 1930 trat eine unbekannt

Zahl von Kaufinteressenten von ihren Verträgen zurück. Die Baugesellschaft stoppte daraufhin den weiteren Ausbau der Siedlung Im Vogelsang, zumal aufgrund der rigorosen Sparpolitik ohnehin weniger Hauszinssteuermittel in den Wohnungsbau flossen.<sup>67</sup>

Stattdessen begann das städtische Wohnungsbaunternehmen, aus Mitteln des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds im November 1931 eine Siedlung mit 74 Einfamilien-Kleinsthäusern zu errichten. Sie entstanden in der Straße „Am Bollheister“ am südlichen Stadtrand Duisburgs. Nur wenige Wochen zuvor hatte das von Reichskanzler Heinrich Brüning geführte Präsidialkabinett am 6. Oktober 1931 die Dritte Notverordnung verabschiedet. Darin wurde zur Sicherung der Wirtschaft und Finanzen des Reiches unter anderem auch die öffentliche Förderung von Stadtrandsiedlungen für Erwerbslose beschlossen.<sup>68</sup>

Ob die Stadtverwaltung das Reichsprogramm zur Errichtung vorstädtischer Kleinsiedlungen unmittelbar umsetzte, ist zwar nicht eindeutig belegt, doch auch die Siedlung Am Bollheister wurde als Umsiedlungsprogramm für erwerbslose oder in Teilzeit arbeitende Industriearbeiter oder Invaliden mit ihren Familien entwickelt. In städtischer Randlage auf billigem Baugrund sollten sie Kleinsiedlerstellen beziehen und sich dort auf 400–500 Quadratmetern Gartenland mit selbst angebautem Gemüse und Obst versorgen können.<sup>69</sup> Die Häuser selbst hatten eine Grundfläche von 51 Quadratmetern und waren typisiert.



1929 begannen die Bauarbeiten für Einfamilienhäuser auf dem Gelände „Im Vogelsang“ in Wanheimerort.

Das Kleinsiedlungsprojekt war auch dringend geboten, denn die Lebensverhältnisse in Duisburg verschlechterten sich zunehmend. Viele Familien litten wieder Hunger; die Arbeitslosenunterstützung reichte kaum, um die nötigsten Lebensmittel zu kaufen. Nicht nur die Sterberate bei Säuglingen stieg an, immer mehr Duisburger verzweifelten an ihrer Lage und begingen Suizid.<sup>70</sup>

Die Grundstücke für die Neusiedler stellte die Stadt Duisburg-Hamborn zum Preis von 1,40 Reichsmark pro Quadratmeter zur Verfügung. Die Kosten wurden gestundet und sollten später mit fünf Prozent jährlich verzinst werden.

Die Gesamtkosten der Häuser betrug jeweils 5.730 Reichsmark, davon mussten die Kaufanwärter noch vor Bezug ihres Hauses 820 Reichsmark Eigenkapital aufbringen, der Rest wurde über Hypotheken finanziert.<sup>71</sup> Mehrere Hundert Bewerber meldeten sich, sodass die GEBAG sich ihre Kaufanwärter aussuchen konnte. Alle 74 Häuser waren 1932 bezogen.

Die Kosten wichen allerdings erheblich von den in der Notverordnung festgelegten Richtlinien ab. Diese sahen pro Siedlungshaus zulässige Höchstkosten von 3.000 Reichsmark vor, von denen der

Staat 2.500 Reichsmark als niedrigverzinsliches Darlehen gab.<sup>72</sup> Manche Städte blieben bei ihren Stadtrandsiedlungen sogar unter der Höchstgrenze, meist aufgrund des hohen Selbsthilfeanteils der Neusiedler. In Duisburg überschritten die Kosten, wie bei der Mehrzahl der Städte, die Kostengrenze erheblich.

Als die GEBAG den auf der Warteliste stehenden Bewerbern 1932 mitteilen musste, dass sich aufgrund fehlender Hauszinssteuermittel das Eigenkapital nun auf 1.500 Reichsmark erhöhen würde, ging die Nachfrage sofort zurück. Von den Vorgemerkten entschlossen sich – wie es im Verwaltungsbericht der Stadt hieß – „nur wenige zum Mitbauen“. Damit stellte die GEBAG auch die Weiterführung dieses Siedlungsprojektes notgedrungen ein.<sup>73</sup>

Am 1. August 1932 beschloss die Generalversammlung der GEBAG eine Änderung der Satzung, die sie der Gemeinnützigkeitsverordnung des Deutschen Reiches anpasste. Am 5. Dezember stimmte der Verbandspräsident der Satzungsänderung zu. Die GEBAG galt jetzt als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne der Gemeinnützigkeitsverordnung.

# Straußsiedlung

Die Straußsiedlung entstand 1925 als städtisches Wohnungsbauprojekt und wurde von der GEBAG als Bauherrin ausgeführt. Die Wohnungsnot sollte gemildert und eine qualitätvolle und bezahlbare Wohnarchitektur für Duisburger mit niedrigen Einkommen geschaffen werden. Die Siedlung zeigt, in Abgrenzung zu den berühmten Duisburger Siedlungen des Neuen Bauens, eine konservative Architektursprache. Sie ist im Wesentlichen durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt und weist abwechslungsreiche Straßenräume, Platzanlagen, Innenhöfe und Gartenflächen auf.

Die ungefähr 80 Wohnungen umfassende Siedlung wurde im Jahr 2001 wegen der hohen „architektonischen Qualität der Gebäude und dem außergewöhnlich gut gelungenen städtebaulichen Zusammenhang“ unter Denkmalschutz gestellt. Die qualitätvolle Gestaltung und die städtebauliche Einbindung der Freiflächen und Straßenräume machen – neben der Qualität der Gebäude – die Siedlung zu einem bedeutenden Erbe der Architektur der Zwischenkriegszeit.







**BAUEN FÜR DIE  
„VOLKSGEMEINSCHAFT“  
DIE GEBAG IN DER  
NS-DIKTATUR**

**1933 – 1945**

# Das Ende der Demokratie

## Duisburg nach der Machtübernahme

Je dramatischer sich die Weltwirtschaftskrise seit 1929 auf die deutsche Bevölkerung auswirkte, desto mehr Zulauf erhielt die Nationalsozialistische Deutsche Arbeiterpartei (NSDAP). Bei der Duisburg-Hamborner Arbeiterschaft blieb die Zustimmung anfangs noch gering. 1925 notierte der spätere NS-Propagandaminister Joseph Goebbels in sein Tagebuch, Hamborn sei „heißer roter Boden“.<sup>1</sup> Hitler fand hier eher bei Angestellten und in bürgerlichen Milieus Gehör.

Als jedoch die Wirtschaftskrise auf ihren Höhepunkt zusteuerte, erzielten an beiden Rändern des politischen Spektrums sowohl die NSDAP als auch die KPD bei Wahlen auf Reichs- und auf kommunaler Ebene jeweils großen Stimmenzuwachs. Am 24. Juli 1932 sprach der „Führer“ im Wedau-Stadion bereits zu über 50.000 Menschen.<sup>2</sup>

Anfang 1933 zählte Duisburg knapp 96.000 Arbeitslose und 148.000 Wohlfahrtsempfänger.<sup>3</sup> Mit dem sozialen Elend wuchs die Zustimmung für politisch radikale Lösungen. Fast zwangsläufig folgten auf die Machtübernahme der Nationalsozialisten am 30. Januar 1933 in Duisburg-Hamborn und den Nachbargemeinden tagelange Unruhen und Zusammenstöße zwischen NS-Anhängern und Kommunisten mit mehreren Toten.

Auf die Verabschiedung des „Ermächtigungsgesetzes“ am 24. März 1933, das der neuen Regierung ermöglichte, ohne Zustimmung des Parlamentes Gesetze und Verordnungen zu erlassen, folgte am 14. Juli ein Verbot aller Parteien mit Ausnahme der NSDAP. Die neuen Machthaber verboten und liquidierten auch alle freien und kritischen Presseorgane.



Duisburgs Oberbürgermeister Karl Jarres war bereits am 6. Mai 1933 zum Rücktritt gedrängt worden. Dem kommissarisch als Oberbürgermeister eingesetzten Nationalsozialisten Ernst Kelter folgte offiziell zum 1. Januar 1935 August (Just) Dillgardt, der wiederum am 30. April 1937 von Hermann Freytag abgelöst wurde.<sup>4</sup>

Die Stadtverordnetenversammlung übertrug ihre Befugnisse am 10. August 1933 auf einen „beschließenden Ausschuss“. Die Gemeinderäte, zu denen NSDAP, SS- und SA-Mitglieder gehörten, hießen jetzt „Ratsherren“. Sie hatten nur noch beratende Funktion für die Belange Duisburgs,<sup>5</sup> wie die Stadt ab dem 30. März 1935 wieder hieß.

Den Weg zur Gleichschaltung der Verwaltung und gesellschaftlichen Einrichtungen flankierten

ideologisch motivierte „Säuberungen“. Drei Ziele hatten sich die neuen Machthaber in Duisburg gesetzt: Die Vereinfachung und Verbilligung der Verwaltung, die „Bereinigung des Beamtenkörpers“ und Maßnahmen zur Arbeitsbeschaffung.<sup>6</sup>

Das am 7. April 1933 erlassene „Gesetz zur Wiederherstellung des Berufsbeamtentums“ erlaubte diese „Bereinigung“ in Form von Entlassungen oder Zwangspensionierungen. Sie betraf in Duisburg 319 „politisch unzuverlässige“ Beamte, Angestellte und Arbeiter.<sup>7</sup> Die Freien Gewerkschaften wurden am 2. Mai 1933 zerschlagen und durch die Deutsche Arbeitsfront (DAF) ersetzt. SA und SS-Männer folterten und ermordeten an diesem Tag vier Gewerkschafter im Keller des Gewerkschaftshauses an der Ruhrorter Straße und verscharrten sie rund 30 Kilometer von Duisburg entfernt im Wald.<sup>8</sup>

Massenaufmärsche in Uniform, Fackelaufzüge und die allgegenwärtigen Hakenkreuzflaggen prägten jetzt das Duisburger Stadtbild. Die Zukunft der Nation, verkündete die Partei, lag in der Jugend. Sie wurde genötigt, in die Hitlerjugend (HJ) einzutreten, bis 1939 die Mitgliedschaft in der „Staatsjugend“ für alle 10- bis 18-Jährigen offiziell zur Pflicht erhoben wurde.<sup>9</sup> Die im Rheinland verbreitete Subkultur junger „Edelweißpiraten“ gab es auch in Duisburg. Abgestoßen vom paramilitärischen Drill und den autoritären Strukturen der HJ, übten sie sich im eher unpolitischen Alltagswiderstand.<sup>10</sup>

Antifaschistischer Widerstand formierte sich anfangs vor allem bei den verbotenen Parteien KPD und SPD, doch der Geheimen Staatspolizei (Gestapo) gelang es bis 1935 in Duisburg immer wieder, die Untergrundnetzwerke aufzudecken und zu zerschlagen. Dennoch blieben kleine politische Gruppen auch weiterhin aktiv, während sich die kirchliche Opposition eher punktuell mit Flugblattaktionen bemerkbar machte.<sup>11</sup>

Neben der Festigung der Diktatur durch Terror bildeten Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen die zweite Säule des Regimes. Die neuen Machthaber inszenierten sich mit personalintensiven Großbauprojekten wie der neuen Straßenbrücke von Hochfeld nach Rheinhausen, dem Reichsautobahnbau und dem Ausbau des Neuenkamper Flughafens als erfolgreiche Retter in der Not. Vor allem die propagandistisch ausgeschlachtete Wiederinbetriebnahme der 1931 stillgelegten Hütte Ruhrort-Meiderich 1934 überzeugte weitere Teile der Bevölkerung, dass nun bessere Zeiten anbrechen würden. Tatsächlich begann sich die Wirtschaft zu erholen. Besonders Duisburgs Stahlindustrie profitierte von Hitlers kriegerischen Plänen zur Eroberung neuen „Lebensraums“ im Osten. 1936 herrschte Vollbeschäftigung.<sup>12</sup>

Die nationalsozialistische Rassenideologie äußerte sich in einem aggressiven Antisemitismus. Er blieb während der zwölfjährigen Gewaltherrschaft eine verbindliche politische und ideologische Grundkonstante. Mit der Machtübernahme brach für Duisburgs Juden die Zeit der Entrechtung und Verfolgung an. Nach und nach wurden sie aus dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben verdrängt. Der „Arierparagraph“ im Gesetz zur Wiederherstellung des Berufsbeamtentums

vom 7. April 1933 führte zur Entlassung jüdischer Beamter und Angestellter aus dem öffentlichen Dienst. In den gleichgeschalteten Verbänden und Vereinen durften laut neuer Statuten nur noch „Deutschstämmige“ Mitglied sein. Auf Boykottmaßnahmen gegen jüdische Geschäfte und Unternehmen folgten die Entlassung von Ärzten sowie Berufsverbote für Juristen jüdischen Glaubens. Die 1935 erlassenen „Nürnberger Gesetze“ verboten Juden, öffentliche Ämter zu bekleiden, das „Blutschutzgesetz“ beinhaltete das strikte Verbot einer Eheschließung mit Nichtjuden.

In der Pogromnacht vom 9. auf den 10. November 1938 steckten Duisburger SA- und SS-Männer Synagogen, Betsäle und Gemeindehäuser in Brand, sie zerstörten und plünderten Wohnungen und Geschäfte. Zahlreiche Juden wurden verletzt, festgenommen und in Konzentrationslager deportiert.<sup>13</sup>

Wer jetzt nicht flüchtete, wurde bis zum Ausbruch des Zweiten Weltkrieges mit weiteren Verboten schikaniert und in die Armut getrieben: Seit dem 12. November 1938 durften Juden kein Geschäft mehr führen, auch Hauseigentum wurde vollständig „arisiert“. Im Oktober 1939 hatte sich die Zahl der in Duisburg lebenden Juden von 1933 noch 2.496 auf 841 verringert.<sup>14</sup> Seit dem 1. September 1941 mussten die in „Judenhäusern“ zwangskasernierten Personen in der Öffentlichkeit einen Judenstern tragen. Bald darauf, am 24. Oktober, verließ ein erster Deportationszug Duisburg, sein Ziel war das Ghetto von Lodz. Der letzte Transport am 27. Oktober 1944 führte nach Theresienstadt. 1051 Juden und über 100 Sinti und Roma aus dem gesamten Duisburger Stadtgebiet wurden Opfer der nationalsozialistischen Rassenideologie.<sup>15</sup>

# Zwischen 1933 und 1937

## Gleichschaltung und „Neuordnung“ der GEBAG

Zur Durchsetzung ihres Führungsanspruches bestimmten die neuen Machthaber am 16. Juni 1933 die „Gleichschaltung“ der GEBAG. Der Alleinvorstand, Ratsherr und Stadtkämmerer Walter Zweigert, und alle Aufsichtsratsmitglieder legten ihre Ämter nieder, wurden am selben Tag jedoch von der außerordentlichen Generalversammlung wiedergewählt.<sup>16</sup> Als Vorsitzender des Aufsichtsrats amtierte am 31. März 1935 weiterhin der Stadtkämmerer **Dr. Paul Besserer**. Als weitere Aufsichtsratsmitglieder fungierten Karl Hübner, Alexander Fischer, August Jordan, Dr. Warth und Anton Stollbrock.<sup>17</sup>

Ob Walter Zweigert und Paul Besserer als Beamte einer „Gesinnungsprüfung“ unterzogen wurden, geht aus ihren Personalakten nicht hervor. Wenige Wochen zuvor hatte auf Erlass des preußischen

Ministerpräsidenten Hermann Göring im Mai 1933 ein besonderer Staatskommissar für die Gleichschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Arbeit aufgenommen. In allen Provinzen und Bezirken überprüften seine Vertrauensleute, zum Teil unter Beteiligung von Bürgermeistern und NSDAP-Kreisleitern, die Vorstände der Verbände und Genossenschaften auf ihre „nationale Einstellung“.<sup>18</sup> Oberstadtbaurath Pregizer bestand die Überprüfung offenbar nicht. Er wurde „auf eigenen Antrag“ zum 1. Oktober in den Ruhestand versetzt.<sup>19</sup> Pregizer war zu diesem Zeitpunkt 61 Jahre alt und offiziell noch vier Jahre vom regulären Abschied aus dem Dienstverhältnis entfernt. In vielen traditionell der Sozialdemokratie nahestehenden Baugenossenschaften mussten Vorstände und Aufsichtsräte zugunsten linientreuen Führungspersonals ihre Ämter niederlegen.

Neue Bauprojekte konnte die GEBAG 1933 nicht beginnen. Sie übereignete lediglich zwanzig Eigenheime Kaufanwärtern, die ihren Eigenanteil vollständig abbezahlt hatten. Im Frühjahr 1934 sollte mit dem Bau von 100 Not- und Behelfswohnungen im Norden und Süden Duisburgs der seit 1932 aus Reichsdarlehen geförderte vorstädtische Kleinsiedlungsbau fortgesetzt werden.<sup>20</sup>

Denn die Wohnungsnot in Duisburg war unverändert groß. 1932 lebten 835 Familien dicht gedrängt in städtischen Obdachlosensiedlungen; weitere 3.500 Familien hatte die Stadt in Privatwohnungen untergebracht. Geht man von durchschnittlich fünfköpfigen Familien aus, brauchten also 20.000 Duisburger dringend eine eigene Wohnung.<sup>21</sup> Zugleich hatte sich die Weltwirtschaftskrise im Wohnungsbau geradezu katastrophal ausgewirkt. Im gesamten Deutschen Reich entstanden 1932 nur 120.000 neue Wohnungen. Damit war die Wohnungsbautätigkeit auf den Stand von 1924 zurückgefallen.<sup>22</sup>

Der Wohnungsbau stand in Duisburg nicht auf der Prioritätenliste der Nationalsozialisten. Bei kontinuierlich sinkenden Steuereinnahmen und steigenden Wohlfahrtsausgaben setzten sie stattdessen zunächst beim kommunalen Verwaltungsapparat den Sparhebel an – mit weitreichenden Konsequenzen für die GEBAG:

Am 26. März entschied Oberbürgermeister Ernst Kelter, dass die städtische Baugesellschaft zum 1. April 1934 bis auf wenige Ausnahmen den gesamten städtischen Wohnhausbesitz und dazu die gesamte Wohnungsverwaltung übernehmen sollte. Am Stichtag fand mit dem Gesetz über „die Beaufsichtigung und Anerkennung der

gemeinnützigen Wohnungsunternehmen“ zugleich die totalitäre Umgestaltung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einen vorläufigen Abschluss. Die gemeinnützigen Baugesellschaften und -genossenschaften verloren ihr Selbstbestimmungsrecht, demokratische Verfahrensweisen wurden durch das Führerprinzip ersetzt.<sup>23</sup> Die Frage, ob Vorstand und Aufsichtsrat der GEBAG die Neuorganisation befürworteten oder nicht, lässt sich aufgrund fehlender Quellen nicht beantworten, doch eine Wahl hatte die Baugesellschaft ohnehin nicht.

Die von der Übereignung ausgenommenen Betriebswohnungen, Schulen und Verwaltungsgebäude, Obdachlosensiedlungen und Stiftswohnungen konnte die GEBAG auf Rechnung der betreffenden Haushalte ebenfalls übernehmen, sofern sie dazu beauftragt wurde.<sup>24</sup> Der bisherige Hausbesitz der GEBAG sowie die aus städtischem Besitz übernommenen Häuser schieden zum 1. April aus dem städtischen Haushaltsplan aus. Stattdessen sollte die städtische Baugesellschaft künftig Anfang des Jahres einen eigenen Wirtschaftsplan aufstellen, der dem städtischen Haushaltsplan dann beigelegt wurde. Die Kassenführung wurde von der Stadthauptkasse getrennt und die Geschäftsführung aus dem städtischen Verwaltungsgebäude in den GEBAG-eigenen Unternehmenssitz in der Tonhallenstraße 11 verlegt. Am 1. April 1935 ging auch der gesamte Besitz von 27 Mehrfamilienhäusern der Gemeinnützigen Heimstätten-Siedlungsbau-Gesellschaft Heimattreue mbH auf die GEBAG über.<sup>25</sup>

Im Geschäftsbericht 1934 begründete die GEBAG diese grundlegende strukturelle Veränderung mit einer bisher unübersichtlichen städtischen Wohnungsverwaltung. Für den Bau von Mietshäusern

hatten ihr seit 1919 Baumittel im Wert von insgesamt 4 Millionen Reichsmark zur Verfügung gestanden, selbst hatte die GEBAG in diesem Zeitraum für 10,7 Millionen Reichsmark Häuser gebaut. Bei der Abtragung der Hypothekenlasten herrschte ein Wirrwarr aus städtischer und GEBAG-Schuld. Und nicht nur dort: Die zwischen 1922 und 1926 entstandenen Mietshäuser der GEBAG waren am 30. Juni 1927 auf die Stadt übertragen worden, doch in den Grundbüchern galt immer noch die Baugesellschaft als Eigentümerin.<sup>26</sup>

Da die finanzielle Situation der Stadt keine regelmäßige Tilgung von Hypothekenschulden zuließ, war es in der Vergangenheit mehrmals zu versuchten Zwangsvollstreckungen bei Häusern gekommen, die im Grundbuch auf die GEBAG eingetragen waren. Dass sich Mietrückstände zahlungsunfähiger Mieter 1934 auf knapp 600.000 Reichsmark summierten und der Stadt die Mittel fehlten, die Bausubstanz ihrer Häuser zu erhalten, vergrößerte das Dilemma. Es drohten sowohl der Stadtverwaltung als auch der GEBAG bei Schulden von insgesamt 18 Millionen Reichsmark „die Gefahr des völligen Entgleitens ihrer Miethausbesitzungen“.<sup>27</sup>

Im Geschäftsjahr 1934 verwaltete die GEBAG neben der Rheinischen Werkwohnungs-AG nun also den größten Hausbesitz des Stadtgebietes nach „rein kaufmännisch-wirtschaftlichen Gesichtspunkten“. Es handelte sich um 1.264 Häuser mit 3.023 Kleinstwohnungen.<sup>28</sup> Weitere 825 Wohnungen wurden auf städtische Rechnung verwaltet. Der Gesamtwert der übernommenen Immobilien belief sich inklusive des Grund und Bodens auf rund 13,8 Millionen Reichsmark, 79 unfertige zum Verkauf bestimmte Einzelhäuser eingerechnet.

Aus der gemeinnützigen Baugesellschaft, deren ursprünglicher Gründungszweck im Bau von Eigenheimen für Arbeiter bestanden hatte, war nun eine städtische Wohnungsverwaltungsgesellschaft geworden. Der Mietwohnungsbau sollte künftig privaten Investoren überlassen werden; die GEBAG selbst wollte sich neben ihren Verwaltungsaufgaben wieder dem Gründungszweck des Eigenheimbaus zuwenden.



Mittlerweile begann sich in Duisburg die wirtschaftliche Situation allgemein zu bessern. Die GEBAG spürte es bei den Mieteinnahmen: Ende des Jahres 1934 lag das Einnahmesoll bei 97,2 Prozent. Der Schuldenabtrag konnte zum Fälligkeitstermin erfüllt werden, im Rahmen des aufgelegten Arbeitsbeschaffungsprogramms gewährte die Reichsregierung außerdem Fördermittel für Instandsetzungsarbeiten. Damit konnte die GEBAG dringend notwendige Haussanierungen durchführen.<sup>29</sup>

Im Vorjahr hatten Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, auf Wunsch der Stadtverwaltung bis November 1934 104 Not- und Behelfswohnungen zu bauen: Das Projekt verteilte sich auf 30 Wohnungen an der Peterstraße in Wanheimerort sowie in Hamborn auf 40 Wohnungen in der Alsumer- und Hagelkreuzstraße. Weitere 34 Wohnungen entstanden in der Straße „Im Eickelkamp“ in Wehofen. Die Grunderwerbskosten betragen 46.000 Reichsmark. Bei einem Gesamtbauvolumen von 250.000 Reichsmark konnte es sich nur um einfache Bauausführungen handeln, um das Los wohnungsloser Familien zu verbessern. Nicht ohne

Grund bezuschusste die Duisburger Obdachlosenpolizei das Bauprojekt mit 100.000 Reichsmark und gewährte zwei Darlehen von zunächst 50.000 und im nächsten Jahr weiteren 65.000 Reichsmark für 22 weitere Behelfswohnungen. Sie entstanden in Wehofen und waren Mitte 1935 bezugsfertig.<sup>30</sup>

Größere Bauvorhaben mussten weiterhin zurückgestellt werden. In der Siedlung „Im Waldfrieden“ verkaufte die GEBAG lediglich 1934 vier Baustellen und zwei Eigenheime, bei 43 weiteren Häusern stand die Abzahlung des Eigengeldanteiles durch die Kaufanwärter kurz bevor. In der 1932 begonnenen Kleinhaussiedlung „Am Bollheister“ konnten 19 Eigenheime Käufern übereignet werden, bei 36 weiteren Häusern war dies noch nicht gelungen. Der Vorstand verhandelte deshalb noch mit der Provinzial-Feuerversicherung über günstige Zwischenkredite.

Am Ende des ersten Geschäftsjahres unter den neuen Verhältnissen äußerte sich der Vorstand zufrieden: „Die Vermögenslage der Gesellschaft ist gesund.“<sup>31</sup> Im nächsten Jahr wollte er sich nun „dem inneren Ausbau und der inneren Festigung“

der Baugesellschaft widmen. Als erste Maßnahme wurde die bis dahin noch im Duisburger Stadthaus untergebrachte technische Abteilung der GEBAG in das Verwaltungsgebäude in der Tonhallenstraße verlegt.

Die Mietrückstände lagen 1935 bei niedrigen 0,5 Prozent, nicht nur aufgrund sinkender Arbeitslosigkeit, sondern auch durch eine „intensive Bearbeitung der Mieterakten“. Was sich hinter der Formulierung verbarg, kann nur erahnt werden: Angesichts der zunehmenden Verfolgung und Drangsalierung sogenannter „Asozialer“, zu denen auch arbeitslose, wirtschaftlich in Not geratene Menschen gezählt wurden, wagten die wenigsten Mieter durch Zahlungsrückstände die Aufmerksamkeit jedweder Behörde auf sich zu lenken. Und mit den Bewohnern der Dickelsbach-, Ratingsee- und Diergardtsiedlung, vor allem aber in den seit der Wirtschaftskrise entstandenen Kleinstsiedlungsquartieren am Stadtrand zählte die GEBAG eine Vielzahl prekär lebender, armutsgefährdeter und kinderreicher Familien zu ihren Mietern. Selbst ältere Mietschulden wurden abgetragen, wie der Vorstand im Geschäftsbericht 1935/36

verkündete. Eine gewisse Rolle mögen dabei auch die bis zu 13 von der GEBAG beschäftigten „Mieterheber“ gespielt haben, die am Monatsbeginn die Mietzahlungen in bar kassierten, denn sie wurden auf Provisionsbasis bezahlt.<sup>32</sup> Von diesem Verfahren rückte die GEBAG aber mehr und mehr ab. 1939 beschäftigte sie nur noch fünf Mieterheber, da viele Mieter nun direkt an die GEBAG zahlten.<sup>33</sup>

Gleichzeitig verkündete der Vorstand in seinen Geschäftsberichten regelmäßig, dass „aus sozialen Erwägungen“<sup>34</sup> jährlich zwischen 10.000 und 50.000 Reichsmark Mietschulden erlassen wurden, da trotz sinkender Arbeitslosenzahlen vor allem vielköpfige Familien Not litten. Die GEBAG schloss im Übrigen zahlreiche „Probemietverhältnisse“ ab. Wer zuvor obdachlos war, konnte es bei Mietrückständen auch wieder werden, zumal 1937 die hundertprozentige Auslastung der 3.196 eigenen Mietobjekte und der 748 verwalteten Mietshäuser bewies, wie knapp Wohnraum in Duisburg immer noch war.<sup>35</sup>

# Politischer Terror am Dickelsbach

Seit Beginn der Weltwirtschaftskrise kam es zwischen SA- und SS-Männern und Kommunisten in Duisburg wiederholt zu Straßenkämpfen. Nach dem 30. Januar 1933 zerschlugen die neuen Machthaber gewaltsam jeglichen Widerstand. Auch mitten in den von der GEBAG 1934 übernommenen Siedlungen in Wanheimerort verübten Nationalsozialisten ungehindert politische Morde, wie das Beispiel des Lokomotivheizers August Thiele zeigt:

In der Nacht vom 11. auf den 12. Dezember 1933 war ein am Posadowskyplatz in der Dickelsbachsiedlung wohnender SS-Mann in einem Waldstück bei Wedau von Unbekannten in einen Hinterhalt gelockt und niedergeschossen worden.<sup>36</sup> Nach einer erfolglosen Fahndung stellte die Polizei die Ermittlungen ein. Zehn Tage später fand man den in der Dornstraße 15 wohnenden August Thiele, ein früheres KPD-Mitglied, frühmorgens mit drei Schusswunden im Rücken tot auf der Römerstraße. Seine Frau gab an, nachts in die Wohnung eingedrungene SS-Männer hätten Thiele entführt, um ihn zum Anschlag auf ihren Kameraden zu verhören.

Der Ehefrau des Ermordeten wurde bald darauf zugetragen, jemand habe in einem Lokal angetrunkene Männer mit der Tat prahlen hören; sie selbst erkannte einen der Täter auf der Straße wieder. Den Angaben wurde zwar nachgegangen, doch die Beschuldigten bestritten die Tat und der Zeuge des Tatgeständnisses blieb nun stumm.<sup>37</sup> Zu einer Verurteilung kam es nie. In den Arbeiterquartieren herrschte eine Atmosphäre der Angst vor der SS, die nachts Menschen aus ihren Wohnungen entführte, auf der Straße erschoss und ungeschoren davonkam.

# Der Volkswohnungsba

Da die private Bauwirtschaft anders als erwartet aus Kapitalmangel kaum in den Mietwohnungsbau investierte, musste die GEBAG den Eigenheimbau weiter in die Zukunft verschieben. Stattdessen wurde sie als gemeinnütziger Bauträger mit der Errichtung von „Volkswohnungen“ in den Dienst nationalsozialistischer Wohnungsbaupolitik gestellt. Das Reichsarbeitsministerium hatte mit einem Erlass vom 27. Juli 1935 für die „Volkswohnung“ genaue Vorgaben genannt: Sie bezeichnete eine billige Mietwohnung, „die hinsichtlich des Wohnraums und der Ausstattung äußerste Beschränkung“<sup>38</sup> aufwies. In erster Linie sollten einfachste Einfamilienhäuser, gegebenenfalls mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss, als Doppel- oder Reihenhäuser entstehen, umgeben von Gartenland für die Eigenversorgung mit Gemüse und Obst.

Das Ziel der Reichsregierung bestand nicht allein in der Behebung der Wohnungsnot, sondern darin, „möglichst viele Familien wieder in gesunde Verbindung mit dem Boden zu bringen“.<sup>39</sup> Neu war das Kleinsiedlungskonzept nicht – die NS-Machthaber sattelten auf Reformideen der Gartenstadtbewegung und der Heimstätten-siedlungen der Weimarer Republik auf. Die Möglichkeit, Arbeiterfamilien durch die Eigenversorgung gegen Versorgungskrisen zu wappnen, wurde nun allerdings der großstadtfeindlichen und rassistischen „Blut-und-Boden“-Ideologie einverleibt.

Die Vergabe von Reichsdarlehen in Höhe von 1.000 Reichsmark pro Wohnung knüpfte das Ministerium an die Bedingung, mit den reinen Baukosten die Obergrenze von 3.000 Reichsmark pro Haus nicht zu überschreiten. Entsprechend schlicht fiel die Ausstattung der Miethäuser aus. Die Wohnungen sollten zwischen 34 und 42 Quadratmeter groß sein, die Mieten 20 Prozent des Bruttohaushaltseinkommens nicht überschreiten. Für das Bauprogramm standen im Reichshaushalt in den Jahren 1935 35 Millionen Reichsmark und in den beiden Folgejahren jeweils 48 Millionen Reichsmark als Darlehen zur Verfügung.<sup>40</sup>

Die GEBAG sollte zunächst 248 Volkswohnungen bauen. Im April 1936 wurde in der **Neudorfer Kammerstraße** mit dem Bau von 28 Zwei-Zimmer-Wohnungen begonnen, verteilt auf vier Häuser. Weiter südlich in Buchholz, in den Straßen Am Hauweg und Am Dickerhorst, stellte die GEBAG bis zum 1. Februar 1937 ein Volkswohnungs-Großbauprojekt fertig. Die neue Siedlung umfasste 50 zweistöckige Doppelhäuser mit jeweils vier Wohnungen, Gartenland und Kleintierställen. In Hamborn entstanden an der Schliepmühlenstraße und Im Spennskamp außerdem zehn Doppelhäuser mit 20 Wohnungen, ebenfalls umgeben von Gartenflächen und ausgestattet mit Kleintierställen.<sup>41</sup>







Bis zum Ende des Geschäftsjahres am 31. März 1936 hatte die GEBAG insgesamt 76 Eigenheime, das waren nahezu sämtliche in den Jahren 1929 bis 1931 gebauten Eigenheime, in den Kleinsiedlungsgebieten am nördlichen Stadtrand den Kaufanwärtinnen vollständig übereignet. Nur noch zwei Häuser befanden sich im Besitz der Baugesellschaft, aber auch ihre Überlassung an die Käufer stand kurz bevor.<sup>42</sup>

Beim Bau kleiner Zwei- und Dreizimmerwohnungen für einkommensschwache Duisburger Arbeiterfamilien wollte die GEBAG vorerst auch bleiben, zumal mit den Reichsdarlehen großzügige Fördermittel bereitstanden. 102 weitere Volkswohnungen entstanden an der Fliederstraße, der Calvinstraße und an der Eschenstraße. Die Wohnungen in der Fliederstraße waren Ende 1937 bezugsfertig, die beiden anderen Bauvorhaben mit zusammen 66 Wohnungen wurden im Juni und September 1938 an die Mietparteien übergeben.<sup>43</sup>

Die Gesamtbaukosten betragen rund 432.460 Reichsmark, von denen 123.600 durch Reichsdarlehen und 215.000 Reichsmark durch Fremdkapital aufgebracht wurden. Weitere knapp 84.000 Reichsmark konnte die GEBAG mit ihrem Bankguthaben bestreiten.<sup>44</sup>

1937 war die städtische Baugesellschaft in Kauflaune: Da der Volkswohnungsbau fortgesetzt werden sollte, erwarb die GEBAG in Wanheimerort zwei weitere große Grundstücke. Am 22. März übernahm sie noch einmal 26 Mietshäuser aus städtischem Besitz und klärte mit dem Kauf von Grundstücken, auf denen 1934 und 1935 Not- und Behelfswohnungen entstanden waren, weitere Besitzverhältnisse.<sup>45</sup>

Damit verwaltete die GEBAG Ende 1937 3.500 eigene Wohnungen und Eigenheime, zu denen auch 24 Geschäftslokale gehörten, sowie im Auftrag der Stadt weitere 758 Mieteinheiten. Die eigenen Mieteinheiten waren zu knapp 70 Prozent auf Drei- und Vierzimmerwohnungen verteilt, jede fünfte Wohnung bestand aus zwei Zimmern.<sup>46</sup>



Ende Mai 1938 wurde mit Hilfe von Reichsdarlehen für den Volkswohnungsbau ein weiteres Bauvorhaben aufgelegt, das allerdings erneut stark vom ursprünglichen Konzept der Volkswohnungen abwich. Es sollte das letzte vor Ausbruch des Zweiten Weltkrieges werden: An der Fuchsstraße in Wanheimerort entstanden bis Mai 1939 in 16 Miethäusern 20 Zweizimmer- und 64 Dreizimmerwohnungen sowie vier Vierzimmerwohnungen. Sie waren sämtlich mit Badezimmern ausgestattet, die Mieter sollten jedoch selbst entscheiden, ob auch Badewanne und -ofen eingebaut werden sollten – dann erhöhte sich die Miete um monatlich zwei Reichsmark. Um eine vollständige Übersicht über den gesamten Grundbesitz zu erlangen, wurde in diesem Geschäftsjahr ein eigenes Grundbuch eingerichtet.

Zusätzlich erwarb die GEBAG in Wanheimerort zwischen Eschen-, Rheintörchen, Kauf- und Fuchsstraße drei Hektar Bauland, das durch weitere Grundstückszukäufe im darauffolgenden Jahr noch vergrößert wurde.<sup>47</sup>

Auch für 1939 hatte die städtische Baugesellschaft große Pläne, diesmal in Kaßlerfeld. In sechs Bauabschnitten sollten dort 34 Häuser mit 183 Wohnungen mit einem Kostenvolumen von 1,154 Millionen Reichsmark entstehen. Die Bauarbeiten für die ersten drei Abschnitte begannen wie geplant im April: Der erste Bauabschnitt umfasste Geschosswohnungen im Weidenweg, der Clemensstraße und Von-der-Tann-Straße, zwei weitere die Baukampstraße. Doch festlegen, wie es mit den übrigen Bauabschnitten weitergehen

sollte, konnte sich die GEBAG „bei den gegenwärtigen Verhältnissen“ nicht.<sup>48</sup> Nur so viel stand fest: Die Wohnungen würden in erster Linie an Mieter aus Abbruchgebieten in der Duisburger Altstadt vermittelt. Auch hier entstanden keine Volkswohnungen im ursprünglichen Sinne. Anstelle von Reihen- oder Doppelhäusern mit Landzulage baute die GEBAG mindestens zweigeschossige Mietshäuser.

Neben 1.056 für die Stadt verwalteten Wohnungen, Geschäftsgebäuden und Obdachlosenunterkünften besaß die GEBAG am Vorabend des Zweiten Weltkrieges nun einen Gesamtbestand von 3.643 eigenen Wohnungen und Geschäftsräumen.<sup>49</sup>

Dabei blieb es auch. Mit dem Überfall deutscher Truppen auf Polen am 1. September 1939 begann ein sechsjähriger Krieg, der den Ersten Weltkrieg an Zerstörung und Vernichtungswillen weit in den Schatten stellte. Wie 25 Jahre zuvor ließ auch dieser Waffengang sämtliche zivilen Bauvorhaben hinfällig werden.



# Die Vorkriegsära ab 1937

## Eine engere Bindung an den NS-Staat

Mit einem Anlagevermögen von rund 19 Millionen Reichsmark, einem Grundkapital von einer halben Million und 225.000 Reichsmark Reserven war die Baugesellschaft im Alleinbesitz der Stadt 1937 gut aufgestellt. In den beiden Vorjahren hatten die Mieteinnahmen bei 1,4 Millionen Reichsmark jährlich gelegen. Nachdem das Gemeindeprüfungsamt Duisburg den Prüfungsbericht des Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen vom August 1937 gelesen hatte, äußerte es jedoch deutliche Kritik an der mit 47 Personen zu hohen Beschäftigtenzahl der GEBAG. Sukzessive wurden „minderqualifizierte“ Kräfte entlassen, der Vorstand suchte nach Möglichkeiten, weitere Reduzierungen auch bei höher dotiertem Personal vorzunehmen.<sup>50</sup>

1937, im vierten Jahr unter nationalsozialistischen Verhältnissen, hatte es an der Spitze der GEBAG einige Veränderungen gegeben. Im Geschäftsbericht wurde nicht näher darauf eingegangen und stattdessen auf die erfolgreiche 65-jährige Geschichte der Baugesellschaft verwiesen. Deshalb ist auch nicht genau belegt, seit wann der am 30. September 1937 als Duisburger Oberbürgermeister eingesetzte Hermann Freytag den Vorsitz des Aufsichtsrates einnahm. Der bisherige Vorsitzende

Dr. Paul Besserer wurde sein Stellvertreter. Neben Karl Hübner, Alexander Fischer, August Jordan und Wilhelm Weimann kam Bürgermeister Theodor Ellgering als weiteres Aufsichtsratsmitglied hinzu.<sup>51</sup>

Mit Hermann Freytag stand jetzt ein überzeugter Nationalsozialist an der Spitze des Aufsichtsrates. Er war 1930 in die Partei und SA eingetreten und verbreitete ab 1932 als Gauredner der NSDAP 1932 mit Hingabe die menschenverachtende Ideologie seines „Führers“. Zügig war Freytag die Karriereleiter hinaufgestiegen, vom NSDAP-Kreisleiter in Essen über ein Abgeordnetenmandat im NS-Reichstag bis zum Amt des Duisburger Oberbürgermeisters. Die Entnazifizierungsbehörde urteilte nach Kriegsende über ihn: „Die Häufung so vieler Funktionen, Ämter und Würden bei einer einzigen Person ist in der Geschichte der NSDAP von Groß-Essen einmalig“.<sup>52</sup>

Das 65-jährige erfolgreiche Bestehen bot dem neu zusammengestellten Aufsichtsrat die Gelegenheit, sich mit sozialen „Maßnahmen“ hervorzutun. Der Nationalsozialistischen Volkswohlfahrt (NSV) wurde ein Zuschuss von 12.000 Reichsmark für den Bau zweier Kinderhorte in den GEBAG-Siedlungen bewilligt. Eine ähnlich hohe Summe stellte

der Vorstand bereit, um kinderreiche Familien mit Mietgutscheinen zu entlasten. Wer länger als zwei Jahre Mieter in einem Haus der GEBAG war, erhielt für jedes Kind fünf Reichsmark. Eine Spende von 1.000 Reichsmark erhielt das von der NSV übernommene 1931 gegründete Winterhilfswerk, für das alle Beschäftigten „freiwillig“ Lohnabzügen zustimmen mussten, auch die Gestaltung der von der GEBAG finanzierten Kinderfeste übernahm die NSV.<sup>53</sup> Sie war eine Institution der Partei, die seit 1933 in fast alle Tätigkeitsbereiche traditioneller Wohlfahrtsverbände eingedrungen war, um im Sinne der nationalsozialistischen Weltanschauung Fürsorge- und Betreuungsaufgaben zu übernehmen. Mit der Einrichtung von NSV-Kinderhorten und mit NSV-Kinderfesten in den GEBAG-Siedlungen stellte der Aufsichtsratsvorsitzende Freytag bereits die Erziehung der Kleinsten zur Volksgemeinschaft sicher.

Am 22. Dezember 1938 beschloss die Hauptversammlung der GEBAG eine neue Satzung, mit der Anpassungen an das Aktiengesetz vom 30. Januar 1937 vorgenommen wurden. Das neue Aktiengesetz stärkte auch in Wirtschaftsunternehmen das Führerprinzip und räumte der Leitung der Gesellschaften grundsätzlich gegenüber den Aktionären mehr Befugnisse ein.<sup>54</sup> Bei der Wahl des Aufsichtsrats trat keine Änderung ein, dieser wiederum bestellte den Vorstand Walter Zweigert für weitere fünf Jahre.

Zugleich wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um das Dreifache beschlossen. Das bisherige Kapital von 500.000 Reichsmark wurde durch die Ausgabe von 1.500 Aktien über je 1.000 Reichsmark auf zwei Millionen Reichsmark aufgestockt. Die Aktien wurden zum 1. April 1939 von der Stadt

übernommen, die somit weiterhin Alleinaktionärin blieb.<sup>55</sup>

Schon länger hatte sich Walter Zweigert größere Selbstständigkeit bei Personal, aber auch bei Sachfragen der GEBAG gewünscht. Er fand die starke Bindung an die Vorschriften der Stadtverwaltung hemmend. Offenbar hatten auch die Revisoren des Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen moniert, dass der Vorstand keinen Einfluss auf die Annahme oder Entlassung des GEBAG-Personals hatte.<sup>56</sup>

Aufsichtsratsvorsitzender und Oberbürgermeister Freytag unterstützte Zweigert durchaus in dessen Wunsch, bis auf die leitenden Beamten im kaufmännischen Bereich selbst nach Personal suchen zu dürfen.<sup>57</sup> Doch Bürgermeister und Aufsichtsratsmitglied Ellgering war skeptisch, dass die Einstellung nicht-verbeamteter Mitarbeiter Rückwirkungen auf die Besoldung des städtischen Personals der GEBAG haben könnte. Schließlich sollten die städtischen Beamten nach und nach abgezogen werden, Angestellte konnten sich von der GEBAG übernehmen lassen – was sich finanziell durchaus lohnte.<sup>58</sup> Doch es kam anders: Trotz neuer Wohnungsbestände wurde Personal abgezogen, aber nicht durch Fachkräfte aus der freien Wirtschaft ersetzt. Im März 1939 zählte die Baugesellschaft nur noch 36 Beschäftigte. Der Vorstand, die beiden Prokuristen Richard Neveling und Max Gablonsky und weitere 25 Beschäftigte waren weiterhin Beamte und Angestellte der Stadt Duisburg, beschäftigt in einer kaufmännischen und zwei technischen Abteilungen, jeweils für Neubauten und den Bestandserhalt. Sie gehörten dem Reichsbund der Deutschen Beamten und der Deutschen Arbeitsfront an.<sup>59</sup>

# Duisburg im Zweiten Weltkrieg

Wie ernst Hitler es mit seiner aggressiven Rhetorik von der „Eroberung deutschen Lebensraums im Osten“ meinte, zeigte die mit dem Austritt Deutschlands aus dem Völkerbund im Oktober 1933 begonnene schrittweise Aufrüstung. Mit dem Aufbau einer schlagkräftigen Luftwaffe, der Wiedereinführung der allgemeinen Wehrpflicht im März 1935 und der Besetzung des entmilitarisierten Rheinlandes im März 1936 setzte das Deutsche Reich die Bestimmungen des Versailler Vertrages außer Kraft. Der „Vierjahresplan“ von 1936 betraf die Rüstungs- und Autarkiewirtschaft zur Vorbereitung eines Angriffskrieges.

Für die aktive Flugabwehr im Kriegsfall wurde in Duisburg im April 1937 eine Flak-Garnison stationiert.<sup>60</sup> Schon das Reichsluftschutzgesetz von 1935 sah die Schaffung von Luftschutzräumen vor, doch erst 1938, als Hitler mit der Sudetenkrise die Gefahr eines Krieges heraufbeschwor, entstanden in Duisburg moderne Sammelschutzräume für 28.000 Einwohner; für weitere 50.000 Duisburger

wurden 5.000 Hauskeller zu betonverstärkten Schutzräumen ausgebaut.<sup>61</sup>

Zwei Tage nach dem deutschen Überfall auf Polen am 1. September 1939 erklärten Frankreich und Großbritannien Deutschland den Krieg. Nun war strengste Verdunkelung geboten, denn Duisburg lag an exponierter Stelle im Westen des Ruhrgebietes: als Verkehrsknotenpunkt, als großer Eisen- und Stahlproduzent und als bedeutender Binnenhafen.

Im Gegensatz zum Ersten Weltkrieg blieb die Ernährungslage weitgehend stabil. Zur Grundversorgung der Duisburger Bevölkerung mit Brot waren zusätzlich zu den im Hafen bestehenden Getreidespeichern rechtzeitig weitere errichtet und die Getreidespeicherung auf beschlagnahmte Gebäude ausgedehnt worden. Doch auch jetzt gaben die Behörden Lebensmittelkarten aus. Bald wurden Kartoffeln, Kleidung und Brennmaterial knapp und der zivile Verbrauch von Treibstoff wurde zugunsten des Militärs stark eingeschränkt. Und wieder herrschte

aufgrund von Einberufungen Arbeitskräftemangel. Ab 1940 arbeiteten in Duisburger Rüstungsbetrieben unter anderem französische Kriegsgefangene und zwangsverschleppte „Ostarbeiter“; unter entwürdigenden Bedingungen schliefen sie meist in Barackenlagern auf dem Werksgelände.<sup>62</sup>

Drei Tage nach dem Überfall deutscher Truppen auf die neutralen Nachbarstaaten Belgien, Niederlande und Luxemburg kam es am 13. Mai 1940 zu ersten Bombenabwürfen in Hochfeld, die trotz einiger Todesopfer vergleichsweise geringe Sachschäden verursachten.<sup>63</sup>

Ende 1940 wurden im Rahmen des ersten Bunkerbauprogramms in Duisburg die ersten Großbunker aus dicken Betonwänden für bis zu 50.000 Einwohner errichtet. Insgesamt entstanden bis 1945 31 massive Hoch- und Tiefbunker; sechs von ihnen mit Notfall-Krankenhäusern. Acht Stollen wurden in Schlackenhalde der Stahlindustrie und im Kaiserberg zu Luftschutzräumen umgebaut.<sup>64</sup>

Nachdem das britische Kriegskabinett am 14. Februar 1942 beschlossen hatte, mit Flächenbombardierungen die deutsche Zivilbevölkerung so zu demoralisieren, dass sie sich von Hitler abwandte, wurde Duisburg zu einem der Hauptangriffsziele im Ruhrgebiet. Den ersten von drei Großangriffen flog die Royal Air Force in der Nacht vom 1. auf den 2. Juni 1942, wenige Tage später folgten zwei weitere Luftangriffe. Ausgebombte wurden in Schul- und Gastronomiegebäuden untergebracht und mit dem Notwendigsten versorgt.

Die Schulen wurden 1943 geschlossen und bis zu 30.000 Kinder, begleitet von ihren Lehrkräften, in relativ sichere ländliche Regionen „verschickt“.<sup>65</sup>

Exakt drei Jahre nach den ersten Bombardierungen vernichteten britische Kampfgeschwader am 13. Mai 1943 große Teile der Duisburger Altstadt mit zahlreichen historischen Bauten. Die Duisburger Tonhalle und das Stadttheater lagen schon seit 1942 in Trümmern.

Am 14. und 15. Oktober 1944 schließlich traf die Stadt der schwerste Luftangriff des Zweiten Weltkrieges. In drei großen Wellen flogen über 2.000 britische Bomber über Duisburg hinweg und warfen in weniger als 20 Stunden ihre tödliche Fracht über dem gesamten Stadtgebiet ab. 9.000 Spreng- und Brandbomben zerstörten Tausende Wohnungen, Industrieanlagen und beinahe die gesamte Infrastruktur. Auch das Geschäftsgebäude der GEBAG in der Tonhallenstraße lag in Trümmern. 100.000 Menschen verloren ihr Obdach, knapp 3.000 der insgesamt 5.724 deutschen Zivilopfer in Duisburg starben allein bei diesem Großangriff. Immerhin gelang es den Stadtwerken, die Strom- und Trinkwasserversorgung rasch wieder sicherzustellen.<sup>66</sup>

436.000 Menschen lebten 1939 in Duisburg, 1945 hatte sich die Einwohnerzahl auf weniger als 169.000 reduziert. Wer trotz der Bombardements geblieben war, erlebte bis zur Besetzung Duisburgs durch amerikanische Truppen am 12. April 1945 noch über 50 weitere Luftangriffe, bei denen auch die Werksanlagen der August-Thyssen-Hütte in Hamborn zerstört wurden, sowie mehrwöchigen Artilleriebeschuss.<sup>67</sup> Bald nach der Kapitulation am 8. Mai 1945 füllte sich die Stadt mit zurückkehrenden Evakuierten, Kriegsheimkehrern, Flüchtlingen und Vertriebenen. Sie fanden jede dritte Wohnung total zerstört und ein weiteres Drittel schwer beschädigt vor. Verschont blieben nur 3.000 der bei Kriegsbeginn 131.000 bestehenden Wohnungen.<sup>68</sup> Welcher Anteil dieser Bilanz auf die Wohnungsbestände der GEBAG entfiel, wird im Folgenden gezeigt.



# Sechs Jahre Krieg

## Die Zerstörung der Wohnungsbestände

Im Bericht über das offiziell am 31. März des Folgejahres endende Geschäftsjahr 1939 gaben sich Vorstand und Aufsichtsrat siegesgewiss: „Das Großdeutsche Reich“, glaubten sie, „geht seiner Verwirklichung entgegen“. <sup>69</sup> Der Überfall auf Polen wurde umgedeutet als die Befreiung ehemals deutschen Lebensraums von Fremdherrschaft, der Krieg als Verteidigungskampf gegen feindliche Westmächte ausgelegt.

Das Lob auf den „Führer“ erstreckte sich auch auf die Maßnahmen der „kraftvollen staatlichen Wirtschaftslenkung“ zugunsten der Wohnungswirtschaft. Die enthusiastischen Verlautbarungen passten nur nicht zum Baugeschehen: Bei den Neubauplanungen gab es aufgrund von Material- und Facharbeitermangel Verzögerungen. Zwei der drei geplanten Bauabschnitte für die Siedlung in Kaßlerfeld ruhten seit Kriegsbeginn ganz, nur 35 Wohnungen in der Baukampstraße 2–14 existierten 1939 als Rohbau, Installationsarbeiten waren im Gange. Sie konnten noch bis 1941 fertiggestellt werden. <sup>70</sup> Die Realisierung weiterer Abschnitte scheiterte an fehlenden Arbeitskräften und Baumaterial. Anstatt neuen Wohnraum zu schaffen,

war die GEBAG sogar gezwungen, zugunsten des Ausbaus der Reichsbahnunterführung sämtliche Steinbaracken in der Koloniestraße und in der Blockstraße abzureißen.

Ein nicht unerheblicher Teil des Personals wurde sofort nach Kriegsbeginn oder bald danach zum Kriegsdienst eingezogen. Als Hauptmann der Reserve erhielt auch Vorstand Walter Zweigert den Einberufungsbefehl, im September 1940 kehrte er zurück. In der Zwischenzeit leitete der Prokurist Richard Neveling die Geschäfte. Der Oberbaurat Max Gablonsky, verantwortlich für die Neubauten der GEBAG, trat wie neun weitere Mitarbeiter der GEBAG den Militärdienst an. Von 28 für die städtische Baugesellschaft abgestellten Beamten und Angestellten blieben nur 17 zur Fortführung des Dienstgeschäftes in der Tonhallenstraße 11, die währenddessen umgebaut und um einen Sitzungsraum erweitert wurde. <sup>71</sup>

Max Gablonsky wurde noch 1939 vom Militärdienst abgezogen und zum Leiter des kurz nach Kriegsausbruch gegründeten Amtes für Sofortmaßnahmen bestimmt. Die Aufgabe des Amtes bestand in der

Beseitigung von Bombenschäden. <sup>72</sup> Auch weitere GEBAG-Mitarbeiter mussten im Verlauf des Krieges dorthin abgegeben werden.

Aus dem Jahresüberschuss von rund 133.000 Reichsmark war auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat eine erste Rücklage von 20.000 Reichsmark gebildet worden, die in den beiden Folgejahren um jeweils weitere 20.000 Reichsmark aufgestockt wurde. Aus den Zinsen erhielten die Familien der eingezogenen Mitarbeiter kleine Unterstützungsbeträge. <sup>73</sup> Mietschulden der zum Kriegsdienst eingezogenen Mieter wurden bis auf Weiteres gestundet, Beträge bis 150 Reichsmark später sogar gestrichen.

Luftschutzmaßnahmen erwähnte die GEBAG zum ersten Mal 1940 und nur am Rande. 23.600 Reichsmark wurden in diesem Jahr bereitgestellt, um vorhandene Schutzräume zu verstärken, sie „wohlich“ einzurichten und Hausapotheken zu beschaffen. Im darauffolgenden Jahr wandte die GEBAG bereits knapp 70.000 Reichsmark auf. Von einer Umlage der Kosten auf die Mieter sah die Baugesellschaft ab. <sup>74</sup>

Als im Mai 1940 die ersten Bomben auf Duisburg fielen, ahnte niemand, dass vier Jahre später kaum ein Stein auf dem anderen stehen würde. An Wohnungsbau war aber schon jetzt nicht mehr zu denken. Gleichwohl verbreitete die GEBAG trügerischen Optimismus, als sie in ihrem Geschäftsbericht 1941 auf den Führererlass vom 5. November 1940 „zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege“ verwies. Es wurde erwartet, in Zukunft bei Wohnungsbauprogrammen herangezogen zu werden, zumal die GEBAG zu diesem Zweck eine Reihe von Baugrundstücken

unmittelbar vor und nach Kriegsbeginn erworben hatte. <sup>75</sup>

Den Bericht für das Geschäftsjahr 1942 legten Vorstand und Aufsichtsrat am 14. August 1943 vor. Zu diesem Zeitpunkt waren Teile der Stadt durch Luftangriffe zerstört worden und Hunderte Menschen dabei umgekommen. Dabei war Duisburg im Vergleich zu anderen Städten noch glimpflich davongekommen: Im Hamburger „Feuersturm“ starben im Juli und August 1943 mehr als 30.000 Menschen.

Walter Zweigerts wiederholte Einberufungen hatten 1942 dazu geführt, dass mit Bürgermeister Ellgering und Dr. Paul Besserer ausnahmsweise Aufsichtsratsmitglieder dessen Vertretung übernahmen. Dazu stimmte die Hauptversammlung eigens einer Satzungsänderung zu, die eine Bestellung des Stadtkämmerers Dr. Besserer zum zweiten Vorstandsmitglied auf fünf Jahre ermöglichte. <sup>76</sup>

Die Bauabschnitte im Kaßlerfeld ruhten weiter, bis auf 30 Wohnungen, die als „kriegswichtig“ eingestuft wurden und daher fertiggestellt werden durften. Mit vielen Unterbrechungen hatte die GEBAG in Kaßlerfeld bis 1943 von den 183 geplanten Wohnungen weniger als die Hälfte fertigstellen können, ein Bruchteil des Wohnraums, der bei unzähligen Luftangriffen auf die Stadt verloren ging. Daher entstanden im 71. Geschäftsjahr, aus der Notsituation heraus, barackenähnliche „Behelfsheime“ für ausgebombte Duisburger unter anderem Im Stadtgarten und Im Fuchspfad und Im Eickelkamp. <sup>77</sup>



Über kriegsbedingte Zerstörungen und Verluste des Wohnungsbestandes schwieg man sich in den Geschäftsberichten weitgehend aus, sie tauchten lediglich mit einem Nebensatz in der Rubrik „Erträge“ auf: „infolge Feindeinwirkung“ fehlten der GEBAG 1943 monatlich 26.000 Reichsmark Mieteinnahmen.<sup>78</sup>

Da aufgrund der Kriegs- und Nachkriegswirren die Jahresberichte 1944 und 1945 erst im Juni 1947 abgeschlossen werden konnten, unterzeichneten sie der am 11. Februar 1946 gewählte Aufsichtsratsvorsitzende Oberbürgermeister Heinrich Weitz und Stadtdirektor Friedrich Fleuster als neuer Vorstand. Ihnen fiel die schwere Aufgabe zu, zunächst das Ergebnis des Geschäftsjahres 1944 zu benennen:

Am 14. und 15. Oktober 1944 hatte die Royal Air Force Duisburg nach dem Abwurf Tausender Tonnen Bomben in ein riesiges Trümmerfeld verwandelt. Etliche Wohnungen der GEBAG und Teile der Tonhallenstraße 11 wurden zerstört. Sämtliche Unterlagen der 72-jährigen Unternehmensgeschichte gingen am 15. Oktober in Flammen auf.<sup>79</sup>

Zu einer Reihe von Häusern, die während des Krieges an die Stadt verkauft wurden, wie in der Rückert- und Wittenbergerstraße, kam der Verlust von 1.222 Wohnungen in 438 Häusern, die durch Luftangriffe entweder total beschädigt, zerstört oder zu hundert Prozent unbewohnbar waren. Mit 43.000 Reichsmark betrug der Mietausfall 1944 34,5 Prozent des Gesamtmietaufkommens, den Buchwert der Häuser wies die GEBAG in ihrer Bilanz als Forderung gegen das Deutsche Reich aus.<sup>80</sup>

Insgesamt betrugen die Forderungen, überwiegend aus Kriegsschäden und Kriegsnutzungsschäden, im Umlaufvermögen des letzten Geschäftsjahres vor Kriegsende 4,18 Millionen Reichsmark. Knapp 120.000 Reichsmark fehlten auf den Mietkonten, denn auch bewohnbare Häuser hatten die Bewohner aus Angst vor weiteren Bombardierungen mit unbekanntem Ziel verlassen.<sup>81</sup>

An Wiederaufbauarbeiten war nicht zu denken. Sämtliche Geschäftsunterlagen fehlten, es gab kaum Personal und die Luftangriffe hielten unvermindert an. Auf die Zerstörung des Hauptbahnhofs am 8. Dezember 1944 folgten im Januar, Februar und März 1945 weitere Angriffsserien. Kaum ein Duisburger Viertel blieb verschont, bis zwei Tage nach dem letzten Luftangriff am 26. März Hamborn von vorstoßenden amerikanischen Truppen besetzt wurde.<sup>82</sup>

Die südlich der Ruhr gelegenen Stadtteile wurden am 12. April 1945 kampflos eingenommen. Oberbürgermeister Hermann Freytag<sup>83</sup> hatte bereits am 27. März die Stadt verlassen und seine Amtsgeschäfte Walter Zweigert übergeben, der nach Ankunft der Amerikaner als unfreiwilliges Stadt-oberhaupt sofort entlassen wurde.

# ZUM SCHICKSAL DER LEITENDEN BEAMTEN

## Oberbaurat Max Gablonsky

Kaum jemand weiß, dass Oberbaurat Max Josef Gablonsky (1890–1969) der neben Karl Pregizer, Hermann Brähäuser und Heinrich Behr zu den Architekten der Dickelsbach-Siedlung gehörte, vor dem Ersten Weltkrieg ein überaus populärer Fußballnationalspieler und erfolgreicher Leichtathlet war. Wie Aufsichtsratsvorsitzender Paul Besserer und Vorstand Walter Zweigert war der seit 1922 als Baubeamter tätige Gablonsky am 1. Mai 1933 unmittelbar vor der Aufnahmesperre Mitglied in der NSDAP geworden. Sein Opportunismus half ihm zunächst wenig. Die Aufforderung, seinen vorzeitigen Ruhestand einzureichen, wehrte Gablonsky jedoch mit Erfolg ab.<sup>84</sup> Bis Oktober 1938 war er ausschließlich für die städtische Baugesellschaft

zuständig. Mit der anschließenden Übernahme des Duisburger Hochbauamtes leitete Gablonsky dann nur noch die Entwürfe und Ausführungen der GEBAG-Neubauten.<sup>85</sup>

Als Leiter des Amtes für Sofortmaßnahmen war er seit 1939 für den Einsatz von KZ-Häftlingen und Kriegsgefangenen bei der Beseitigung von Bombenschäden zuständig. Die britische Militärregierung entschied deshalb am 17. Oktober 1946, seine Beförderung zum Oberbaurat zurückzunehmen und ihn zu versetzen. Er mochte kein NS-Aktivist gewesen sein, doch er galt als politisch vorbelastet.

## Der Vorstand Walter Zweigert

Walter Zweigert wurde 1886 in Guben geboren, studierte Jura und arbeitete als Gerichtsassessor zunächst in Essen. Seit 1921 war er Beigeordneter, erst in Hamborn, ab 1930 in Duisburg-Hamborn. Nach der Machtübernahme 1933 blieb er Ratsherr. Zweigert wurde 1945 zum Verhängnis, dass er bei Einmarsch amerikanischer Truppen in seiner Stellung als dienstältester Verwaltungsbeamter vom nationalsozialistischen Oberbürgermeister Freytag zu dessen Vertreter bestimmt wurde. Zweigerts Eintritt in die NSDAP war auf den 1. Mai 1933 datiert. Er hatte sich wie mehr als 1,5 Millionen andere unmittelbar vor Inkrafttreten der Aufnahmesperre für Neumitglieder zum 1. Mai 1933 der NSDAP angeschlossen. Von diesem Zeitpunkt an stand die Partei nicht mehr prinzipiell allen Deutschen offen, ihre „arische“ Abstammung vorausgesetzt. Von den Mitgliedschaften in mehreren NS-Organisationen war sein 1934 erfolgter Beitritt zur SA besonders problematisch.<sup>86</sup>

Während sich der von der US-Militärregierung eingesetzte Oberbürgermeister Heinrich Weitz nach Zweigerts Entlassung noch für ihn verwendete, bemühte sich der gesundheitlich angeschlagene 59-Jährige nur noch um den Erhalt seines Pensionsrechtes.<sup>87</sup>

## Der Aufsichtsrats- vorsitzende Dr. Paul Besserer

Der promovierte Jurist und Stadtkämmerer Paul Besserer, Jahrgang 1887, ging 1944 aufgrund einer schweren Erkrankung in den Ruhestand. Auch Besserer, vor 1933 liberal-konservativ eingestellt, war am 1. Mai 1933 in die Partei und in mehrere NS-Organisationen eingetreten, unter anderem in den NS-Altherrenbund und als Jurist in den NS-Rechtswahrerbund und die NSV. Bei ihm erkannten die Entnazifizierungsbehörden keinen Anlass, ihn von Kategorie IV (Mitläufer) auf die Kategorie V (Entlasteter) zurückzustufen, denn, so die Begründung, in der NSDAP war man „anscheinend froh, daß man einen derartig tüchtigen Mann als Stadtkämmerer hatte“.<sup>88</sup>

**ZWISCHEN  
WIEDERAUFBAU UND  
WIRTSCHAFTSWUNDER**

**1945-1960**

# Nachkriegsjahre in Duisburg

Am 12. April 1945 besetzten amerikanische Truppen die Duisburger Innenstadt und tags darauf die Stadtteile südlich der Ruhr. Sofort verhängte die amerikanische Stadtkommandantur Ausgangssperren. Vier Tage später berief die Militärregierung den Juristen Dr. Heinrich Weitz zum Oberbürgermeister, am 24. April wurden ehrenamtliche Bezirksvorsteher ernannt. Am 11. Juni lösten britische Truppen die amerikanischen Besatzer ab. Sie gestatteten Weitz drei Wochen später die Berufung einer 30-köpfigen Bürgervertretung als Beratungs- und Kontrollorgan der Stadtverwaltung.<sup>1</sup>

So schnell wie möglich sollten demokratische Beteiligungsstrukturen geschaffen werden, gleichzeitig begann die politische Überprüfung und teilweise Entlassung des Verwaltungspersonals. Etliche Fälle beschäftigten die Entnazifizierungsausschüsse des 1946 aus zwei vormals preußischen Provinzen geschaffenen Landes Nordrhein-Westfalen noch

bis 1949. Im Herbst 1945 wurden Gemeindeparlamente gebildet und am 1. April 1946 trat eine neue Gemeindeverfassung in Kraft. Das Führerprinzip gehörte ab jetzt der Vergangenheit an: Die kommunale Selbstverwaltung fußte nun wieder auf demokratischen Grundlagen.<sup>2</sup>

Von den 1939 in Duisburg gezählten 131.000 Wohnungen existierten bei Kriegsende ein knappes Drittel nicht mehr. 41.000 Wohnungen waren schwer und weitere 45.000 Wohnungen mittelschwer beschädigt. Nur 3.000 Wohnungen blieben völlig intakt. Die am massivsten bombardierten Viertel Altstadt, Untermeiderich und Beeck verloren jeweils mehr als die Hälfte ihres Wohnraums.<sup>3</sup> Auch die städtische Infrastruktur wies erhebliche Beschädigungen auf: Über 300 gesunkene Schiffe blockierten den Hafen, die Rheinbrücken waren zerstört, ebenso zahlreiche Schulen, Krankenhäuser und Industrieanlagen.

Die ersten Duisburger Zechen gingen in Betrieb, noch bevor der Krieg mit der Kapitulation Deutschlands am 8. Mai 1945 endgültig endete. Doch nicht nur der Kohlebergbau kam schleppend voran, auch in der Eisen- und Stahlindustrie reichte die Produktivität noch lange nicht annähernd an die Vorkriegszahlen heran. Auf der im Oktober 1947 von den Alliierten veröffentlichten Demontageliste standen auch Duisburger Werke – ein herber Schlag für die arbeitswillige Bevölkerung, die auf eine Verbesserung ihrer Lebensverhältnisse hoffte.<sup>4</sup>

Die ausgegebenen Lebensmittelmarken reichten kaum zum Überleben der Bevölkerung. Im Frühjahr 1947, nach einem von extremer Kälte geprägten Winter, sank die Zuteilung auf weniger als 900 Kalorien pro Tag. Wer nicht stehlen wollte, wer weder Geld noch Wertgegenstände für den Schwarzmarkt besaß, litt bittere Not.

Humanitäre Organisationen wie das Schwedische, Schweizer und Britische Rote Kreuz versorgten zunächst vorrangig Kinder mit warmen Mahlzeiten und Kleiderspenden. Auch Care-Pakete kamen seit Mai 1946 zur Verteilung. Unter dem Dach der am 5. September 1945 gebildeten „Volkshilfe der Stadt Duisburg“ formierten sich aufs Neue die freien Wohlfahrtsverbände. Sie betreuten und verpflegten die Duisburger Bevölkerung, Durchreisende und Obdachlose.<sup>5</sup>

Gleichzeitig begann in einer von den Alliierten festgelegten Reihenfolge der Wiederaufbau: Bis zu fünf Millionen Kubikmeter Schutt wurden von Straßen und Grundstücken geräumt, dann die Kohleförderung sichergestellt, leicht beschädigte Wohnungen repariert und anschließend Produktionsstätten für Lebensmittel, Krankenhäuser und Transportanlagen instandgesetzt.<sup>6</sup> Die zerstörten Rheinbrücken mussten wiederhergestellt werden und Schulgebäude hergerichtet werden.

Am 1. Mai 1945 hielten sich 141.087 Menschen in Duisburg auf.<sup>7</sup> Durch Kriegsheimkehrer, Evakuierte, Flüchtlinge und Vertriebene stieg die Einwohnerzahl bis zum Jahresende jedoch rasch auf 341.300 an. Auch eine 1946 verhängte Zuzugssperre konnte die Ankunft weiterer Menschen nicht verhindern.<sup>8</sup> Der knappe Wohnraum und die Notunterkünfte in Bunkern, Nissenhütten und Kellern waren bald hoffnungslos überbelegt, Tuberkulose und Typhus breiteten sich aus.

Die erste Phase der Instandsetzung und des Wiederaufbaus vollzog sich in Duisburg wie überall unter Bedingungen strikter Wohnungszwangswirtschaft. Am Ende der amtlichen Wohnungszählung im August 1945 wiesen die unmittelbar nach Kriegsende in den Stadtbezirken eingerichteten Wohnungsämter den Hauseigentümern Wohnungssuchende zu; beraten wurden sie dabei von sechsköpfigen Wohnungsausschüssen. Kündigungen durften nur mit Zustimmung des Amtes erfolgen. Einweisungen in städtische oder GEBAG-Wohnungen bedurften der Zustimmung des Liegenschaftsdirektors.<sup>9</sup> 40.743 obdachlose Familien hatten sich beispielsweise im November und Dezember 1945 beim Duisburger Wohnungsamt gemeldet, 25.254 erhielten eine Einweisung, 15.489 mussten vorerst in Notunterkünften.<sup>10</sup>

Mit dem Wohnungsgesetz vom 8. März 1946 bestimmte der Alliierte Kontrollrat Richtlinien und Programme zur Unterbringung der Bevölkerung, die Wohnungsämter setzten sie durch Erlasse und Bestimmungen um. Das nordrhein-westfälische Wiederaufbauministerium erarbeitete erste Förderprogramme für den Wohnungsbau. Vorrang besaßen Berg- und Stahlarbeiterwohnungen. Doch gleichzeitig mangelte es an Baustoffen wie Zement, Holz, Dachziegel und Glas. Erst mit der Währungsreform vom 20. Juni 1948 begann eine Phase regen Wohnungsbaus. Besonders der mit öffentlichen Mitteln geförderte soziale Wohnungsbau boomte. Doch trotz wachsender Realeinkommen und zunehmenden Wohlstands im beginnenden Wirtschaftswunder blieb der Mangel an günstigem Wohnraum in Duisburg noch bis in die 1960er Jahre hinein ein großes Problem. Dies waren die Bedingungen, unter denen die GEBAG ihre Arbeit nach 1945 fortsetzte.

14. 125

Luftaufnahmen



22.4.1944

# Wiederaufbau- planungen

Als das städtische Museum 2004 die Ausstellung „Bomben auf Duisburg“ zeigte, fragte der Autor des Begleitbandes: Handelte es sich nach dem Krieg um einen Wiederaufbau Duisburgs? Oder entstand vielmehr ein „Neubau an alter Stelle“?<sup>11</sup> Denn das historisch gewachsene Stadtbild war Mitte der 1960er Jahre nicht wiederzuerkennen.

Während die Stadtverwaltung 1946 noch der Schadenskartierung Priorität einräumte, lag ihr bereits der Entwurf eines Aufbauplanes vor, der zu einer völligen Neugestaltung der Innenstadt führen sollte.<sup>12</sup> Vor dem Krieg erarbeitete Vorschläge für einen Teilabriss der Altstadt zugunsten einer neuen Verkehrsführung wurden in den Entwurf integriert.

Die Neuaufbauplanung räumte der reibungslosen Verkehrsabwicklung Priorität ein, da sie als wichtige Voraussetzung für den Wirtschaftsaufbau galt.<sup>13</sup> Im Mittelpunkt stand zunächst die Schaffung einer großen Ost-West-Achse durch die Altstadt. Am 15. Oktober 1948 genehmigte der Rat der Stadt den ersten von mehreren Teilneuordnungsplänen. Er schuf die Grundlage für das spätere Erscheinungsbild der Innenstadt mit dem in den 1960er Jahren abgeschlossenen Durchbruch Schwanentor – Kuhtor – Königstraße.<sup>14</sup>

Der hohe Zerstörungsgrad der Innenstadt gab den Planern zudem die Möglichkeit, eine deutlich geringere Bebauung mit Wohnungen und stattdessen die Errichtung öffentlicher Gebäude, Banken und

Geschäftshäuser zwischen Hafen und Bahnhof zu realisieren.<sup>15</sup> Damit verlagerte sich der innerstädtische Mittelpunkt vom Burgplatz und der Altstadt auf das urbane Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kulturzentrum an der Königstraße.

Das nordrhein-westfälische Aufbaugesetz von 1950 gab Duisburg Instrumente der Aufbauplanung als Selbstverwaltungsaufgabe in die Hand. Das Gesetz sah die Erstellung eines Leitplanes vor, mit dem die künftige Gliederung des Stadtgebietes und seine Verkehrsführung festgelegt wurden, die Grundlagen der Aufschließung, die Wohndichte, die Art der Bebauung und die Verteilung öffentlicher Gebäude.<sup>16</sup>

In dem zwischen 1949 und 1953 mehrfach überarbeiteten Wirtschaftsplan der Stadt Duisburg stand auch der Bau der innerstädtischen Nord-Süd-Straße. 1955 wurde mit dem Bau des ersten Teilabschnittes im Dellviertel begonnen. Der Wirtschaftsplan wiederum basierte auf sechs „Neuordnungsplänen“ für den Stadtbezirk, die neben Verkehrsflächen vor allem Flächen für den Wohnungsbau auswiesen. Der errechnete Fehlbedarf von 48.000 Wohnungen sollte neben Instandsetzungen, dem Wiederaufbau und der Schließung von Baulücken mit Wohnbauten in ausgewiesenen Bauflächen gedeckt werden, die sich schwerpunktmäßig innerhalb der vom Krieg zerstörten Wohngebiete befanden.<sup>17</sup>

# Die GEBAG in den ersten Nachkriegsjahren

## Neubeginn unter demokratischen Vorzeichen

Die städtische Baugesellschaft stand bei Kriegsende ohne ihren Vorstand, Stadtkämmerer Walter Zweigert, da. Die US-Militärkommandanten hatten den Leiter der Stadtverwaltung mit sofortiger Wirkung entlassen. Auch sämtliche Aufsichtsratsmitglieder schieden aus, da sie im Verwaltungsdienst gestanden hatten. Bis zu den ersten Wahlen leitete der Prokurist, Stadtoberinspektor Ernst Vorholt, gemeinsam mit dem Beigeordneten Peter Christoffel die Geschäfte.<sup>18</sup>

Die Geschäftsräume in der Tonhallenstraße 11 lagen in Trümmern und das gesamte Schriftgut der GEBAG war verloren. Die Räume des städtischen Rechtsamtes im Ersten Stock des Gebäudes hatten geringere Schäden davongetragen, dort verrichteten die verbliebenen Mitarbeiter seit der Waffenruhe nach notdürftigen Instandsetzungen ihre Arbeit. Nach der Wiederherstellung des Erdgeschosses konnte die GEBAG später, im Dezember 1947, dort „in würdigem Rahmen“ ihren 75. Geburtstag feiern.<sup>19</sup>

Nicht nur der Verlust des Schriftgutes erschwerte den Neubeginn. Am Ende des Geschäftsjahres 1945 bestand das für die GEBAG zuständige Personal lediglich aus 21 Beamten, Angestellten und Lohnempfängern.<sup>20</sup> Einige zum Kriegsdienst eingezogene Mitarbeiter wie der städtische Oberinspektor Mühlhoff, Inspektor Behrens und Buchhalter Schraven waren im Oktober 1945 noch in Kriegsgefangenschaft oder galten als vermisst, politisch vorbelastete Mitarbeiter mussten gehen. Der Prokurist Richard Neveling saß als Amtsträger in politischen Untergliederungen der NSDAP sogar in Haft. Gegen seine Entlassung legte er hartnäckig und schließlich erfolgreich Widerspruch ein. Trotz seiner politischen Vorbelastung setzte Neveling seine Karriere ab März 1948 als Beamter auf Lebenszeit fort, ebenso seine Tätigkeit als Prokurist der GEBAG.<sup>21</sup> Selbst die beamtenrechtlichen Herunterstufungen wurden zurückgenommen. Kurz vor seiner Pensionierung stieg Neveling 1954 zum Städtischen Verwaltungsrat auf.<sup>22</sup>

In der kaufmännischen Abteilung stand zunächst nur ein Buchhalter zur Verfügung. Technische Mitarbeiter waren von der Militärregierung für Wiederaufbau-Sofortmaßnahmen abgezogen worden.<sup>23</sup>

Mit vereinter Kraft konzentrierten sich die verbliebenen Beschäftigten jetzt auf die Mietbuchhaltung, um wieder Einnahmen zu generieren. Die Arbeitsgemeinschaft Duisburger Wohnungsunternehmen hatte sich bald nach Kriegsende darauf geeinigt, ab Juli 1945 für alle bis zu 50 Prozent beschädigten Wohnungen die volle Miete zu verlangen. So konnten die Mieteinnahmen von 12.000 RM im letzten Kriegsmonat auf 73.000 RM im März 1946 und 81.000 RM im März 1948 gesteigert werden.<sup>24</sup> Viele Mieter zahlten freiwillig

und packten bei der Wiederherstellung des zerstörten Wohnraums nach Kräften mit an. Selbst 240 zu hundert Prozent beschädigte Wohnungen wurden durch die Selbsthilfe bis zum Frühjahr 1946 wieder bewohnbar gemacht.<sup>25</sup> Ein großer Teil des Baumaterials ließ sich aus der „Ausschlachtung von Trümmerhäusern“ gewinnen.

Andere wichtige Aufgaben blieben vorerst unverrichtet, etwa die neue Erstellung des verbrannten Grundbuches und eines Wohnungskatasters. Personal fehlte insbesondere für den Aufgabenbereich Grundsteuer, weil bei zerstörten Immobilien zeitnah Anträge auf deren Erlass gestellt werden mussten. Die Stadtverwaltung war deshalb bereits am 16. Oktober 1945 zumindest um die Zuteilung eines Angestellten für Steuersachen gebeten worden.<sup>26</sup> In mühevoller Kleinarbeit mussten sämtliche Schäden am Gebäudebesitz der GEBAG erfasst werden, um sie gegebenenfalls als Forderung an das Deutsche Reich geltend machen zu können.

Wie schwierig es anfangs war, geeignetes Personal zu rekrutieren, zeigte der vergebliche Versuch, im August 1946 für die vom Finanzamt übernommenen Baracken einen Wohnungsverwalter zu finden. Die vom Stadtamt eingeladenen Bewerber waren entweder politisch vorbelastet, anderen fehlten aus Sicht des Stadtamtes theoretische Kenntnisse. „Wir brauchen weniger einen Theoretiker als einen Praktiker“, hieß es im Dezember 1946 in einem verzweifelten Schreiben der GEBAG an den Oberstadtdirektor. Der Bewerber müsse nicht einwandfreies Deutsch sprechen, sondern richtig rechnen können; er müsse bauliche Mängel erkennen und entsprechende Lösungen finden.<sup>27</sup> Erst ein halbes Jahr später war endlich ein Kandidat gefunden.

Am Ende des Geschäftsjahres 1945 präsentierte die GEBAG eine endgültige Schadensbilanz: 385 von 1.549 Häusern des Vorkriegsbestandes waren zerstört. Von den 3563 Wohnungen existierten 699 nicht mehr, 486 galten als unbewohnbar. Von 37 gewerblich genutzten Räumen wurden zwölf zerstört, ebenso 43 von ehemals 58 Behelfsheimen. Somit waren 34 Prozent des Bestandes verloren oder stark beschädigt. Zuwachs verzeichnete die GEBAG nur in einer Kategorie: In 98 Kellerwohnungen ihrer Häuser fanden ausgebombte Familien eine provisorische Bleibe. Bei den ehemals 464 Wohngebäuden in städtischer Auftragsverwaltung sah es noch schlimmer aus: Hier galten 55 Prozent als zerstört.<sup>28</sup>

Die Hauptversammlung der GEBAG bestätigte in den ersten demokratisch geführten Wahlen am 11. Februar 1946 den seit Kriegsende als Aufsichtsratsvorsitzenden amtierenden Oberbürgermeister Dr. Heinrich Weitz. Sein Stellvertreter wurde der Architekt Jean Walbrück. Der siebenköpfige Aufsichtsrat wählte wiederum den Stadtdirektor Dr. Friedrich Fleuster zum Vorstand. Als Mitglied der katholischen Zentrumspartei hatte der Beigeordnete Fleuster 1933 als „politisch unzuverlässig“ gegolten und ließ sich auf eigenen Wunsch in den Ruhestand versetzen. Den Vorstandsposten bei der GEBAG bekleidete er aus gesundheitlichen Gründen nur übergangsweise.<sup>29</sup> Der Aufsichtsrat wählte am 27. Februar 1947 Stadtkämmerer Dr. Gustav Giere zu seinem Nachfolger. Fleuster und Giere leiteten als Vorsitzende gemeinsam die Schlichtungsstelle für Wohnraumangelegenheiten und überblickten die verheerende Wohnungsnot besonders gut.<sup>30</sup>

Die erneute Bestätigung von Heinrich Weitz als Vorsitzenden des siebenköpfigen GEBAG-Aufsichtsrates am 27. Februar 1947 verwies auf die hohe Bedeutung der GEBAG im Wiederaufbau: Stets sollte nun der Oberbürgermeister selbst an der Spitze des Kontrollgremiums stehen.<sup>31</sup> Auf Weitz warteten schon bald andere Aufgaben: Nach den ersten Landtagswahlen des Landes Rheinland-Westfalen am 16. Juni 1947 berief Ministerpräsident Arnold ihn als Finanzminister in sein Kabinett – an Weitz' Stelle rückte am 29. Oktober 1947 der neue Oberbürgermeister Dr. Leo Storm, der wiederum am 16. März 1949 vom erst 42-jährigen neuen Duisburger Oberbürgermeister August Seeling abgelöst wurde. Seeling bekleidete das Amt bis zu seinem Ruhestand 1969.<sup>32</sup>

Im siebenköpfigen Aufsichtsrat war mehr Fluktuation. Die Frage, ob das Betriebsverfassungsgesetz vom 19. Juli 1952 auf die GEBAG als Betrieb mit eigener Rechtspersönlichkeit anzuwenden sei, beschäftigte den Vorstand mehrere Jahre. Dann nämlich hätte ein Betriebsrat gebildet werden müssen und die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder aus neun bis zwölf Mitgliedern bestehen müssen, da auch die Neufassung des Aktiengesetzes von 1952 eine durch drei teilbare Zahl vorsah.<sup>33</sup> Im November 1954 wurde per Ratsbeschluss die Aufstockung des GEBAG-Aufsichtsrates auf neun Personen entschieden. Er bestand nun aus vier SPD- und drei CDU-Ratsherren sowie je einem FDP- und KPD-Vertreter.<sup>34</sup> Da die Stadt Duisburg Alleinaktionärin war und die meisten Beschäftigten im Verwaltungsdienst standen, war erst im November 1956 nach langen juristischen Erwägungen die Frage nach der Beteiligung von Arbeitnehmern im Aufsichtsrat vom Tisch.

Auch bei Besetzung der Vorstandsposten gab es viel Bewegung: Gustav Giere schied am 31. August 1948 aus. Sein Nachfolger Dr. Dr. Klaus Wagner-Roemmich blieb aufgrund von Änderungen der Dezernatsabteilungen in der Stadtverwaltung nur knapp sieben Monate. Am 16. März 1949 wählte der Aufsichtsrat den Beigeordneten Wilhelm Tenhagen zum neuen Vorstand.<sup>35</sup> Kurz zuvor hatte er die Leitung des neu geschaffenen Amtes für Wohnungsbau- und Siedlungswesen übernommen. Seine Übernahme der Angelegenheiten der GEBAG verdeutlichte ebenfalls das Gewicht der Baugesellschaft bei der schwierigen Aufbauarbeit Duisburgs.<sup>36</sup>

Am 18. Oktober 1951 wurde der Vorstand erstmals um ein zweites Mitglied erweitert. Ratsherr Wilhelm Pullen bekleidete das Amt zwei Jahre, nach seinem Ausscheiden am 23. Februar 1953 besetzte Gustav Giere erneut einen Vorstandsposten. Drei Jahre herrschte personelle Kontinuität, bevor am 30. November 1956 aufgrund des anstehenden Ruhestands Tenhagens der Oberstadtdirektor Fritz Seydaack und Heinrich Dabelstein als weitere Vorstandsmitglieder hinzukamen. Der Sozialdemokrat Wilhelm Tenhagen hatte sich mit außergewöhnlicher Tatkraft dem sozialen Wohnungsbau verschrieben, sodass ihm der Hauptausschuss des Rates der Stadt eine dreijährige Dienstzeitverlängerung gestattete und er erst im Dezember 1957 das Vorstandsamt der GEBAG aufgab.<sup>37</sup>

Am 2. März 1950 beschloss der Aufsichtsrat außerdem, die Geschäftsführung in die Hände der Prokuristen Ernst Vorholt und Richard Neveling sowie des Handlungsbevollmächtigten Wilhelm Schubert zu legen.<sup>38</sup> Die zuerst Genannten schieden bei Erreichung der Altersgrenze am 30. April 1956 aus, für sie kam der städtische Verwaltungsrat Arthur Höstermann.

# Leuchtturmprojekte, Kleinsiedlungen und Volkswohnungen



Trotz der widrigen Umstände verkündete der Vorstand im Frühjahr 1947 die „Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Abwicklung des Geschäftsbetriebes“.<sup>39</sup> An geregelte Bautätigkeit war nicht zu denken, solange es an Arbeitskräften mangelte und die Zuteilung der bewirtschafteten Baustoffe gering blieb. Es schien zudem utopisch, in absehbarer Zeit für die Verluste entschädigt zu werden. Dennoch wurde nach vorn geblickt. 1947 lebten nach erfolgreichen Wiederherstellungsarbeiten in 2.424 Wohnungen der GEBAG wieder 3.503 Familien.<sup>40</sup> Ihren ungebauten Besitz verpachtete die GEBAG an 200 Kleingärtner. Die Maßnahme brachte zwar kaum Einnahmen, für die Pächter, die

mit eigenem Obst und Gemüse dem Hunger entkamen, war sie jedoch von unschätzbarem Wert.<sup>41</sup>

Ein Wiederaufbauprogramm lag bereits in der Schublade, doch erst nach der Währungsreform im Juni 1948 versetzten erste Darlehen die Mitarbeiter der eigens eingerichteten Wiederaufbauabteilung in die Lage, die Substanzerhaltung und Instandsetzung beschädigter Häuser und Wohnungen energischer anzugehen. Unzählige Dächer wurden gedeckt, Löcher im Mauerwerk geschlossen und Fenster eingesetzt. Dafür gab die GEBAG bis Ende März 1949 1,25 Millionen DM aus.<sup>42</sup>

Mit einem Antrag auf Zuschüsse des Wohnungsbau- und Siedlungsamtes zum Bau von Flüchtlingswohnungen verfolgte die GEBAG keine ganz uneigennütigen Pläne: Die Unterkünfte sollten qualifizierte Ziegelarbeiter aus Schleswig-Holstein beherbergen. Die Fachkräfte wurden dringend für den Wohnungsbau gebraucht, doch als Amtsleiter und gleichzeitig GEBAG-Vorstand war Tenhagen nun in der Zwickmühle. Andere Wirtschaftszweige hatten Vorrang, er schlug deshalb die Unterbringung von Industriearbeitern in den Flüchtlingswohnungen vor.<sup>43</sup>

Mit einem vom Aufsichtsrat beschlossene Bebauungsplan für den Kalkweg in Neudorf-Süd knüpfte die GEBAG an ihre Gründungstraditionen an: Für die Schaffung von zwölf Siedlerstellen wurden Verträge mit „Baulustigen“ geschlossen, die ihre Häuser selbst errichten wollten. Grundstücke und Zwischenkredite stellte die GEBAG zur Verfügung. Nach Fertigstellung der Häuser sollten die Grundstücke an die Siedler aufgelassen werden.<sup>44</sup>



Der Wohnungsbestand an der Karl-Jarres-Straße ist noch teilweise im Bestand der GEBAG.

Am 24. Mai 1949 trat das Grundgesetz in Kraft. In der Mitte Europas entstand die Bundesrepublik als demokratischer Staat mit freiheitlichen Grundrechten für seine Bürgerinnen und Bürger. Angesichts des kriegs- und migrationsbedingten Fehlbestandes von rund 5,5 Millionen Wohnungen wurde der Wohnungsbau zu einem der wichtigsten sozialpolitischen Aufgabenfelder.<sup>45</sup> Noch bevor die Bundesregierung mit dem Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 die Grundlagen für den Bau von 1,8 Millionen Wohnungen innerhalb von sechs Jahren für die „breiten Schichten des Volkes“<sup>46</sup> schuf, schritt die GEBAG zur Tat. In mehreren Jahresabschnitten wollte sie auf der Grundlage öffentlicher Förderungen ein „großzügiges, modernes Neubauprogramm“ an der **Karl-Jarres-Straße** umsetzen.<sup>47</sup>

etwa 1955



Duisburg, Karl-Jarres-Straße

Im Juli 1949 erfolgte die Grundsteinlegung für das „Haus am Park“, ein Wohnheim für alleinstehende berufstätige Frauen. Gleich mit seinem ersten Neubauprojekt schuf die Baugesellschaft ein architektonisches Aushängeschild für die Stadt. Auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße, Ecke Karl-Jarres-Straße wurde nicht nur architektonisch, sondern auch gesellschaftspolitisch eine zukunftsweisende Idee realisiert. Während des Krieges hatten Frauen ungeheure Anstrengungen vollbracht, in der Nachkriegszeit blieben Millionen von ihnen auf sich allein gestellt und auf Erwerbsarbeit angewiesen. Das „Haus am Park“ sollte seinen ledigen Mieterinnen selbstbestimmtes und individuelles Wohnen ermöglichen. In nur 5-monatiger Bauzeit entstanden 75 voll möblierte abgeschlossene Einzimmer-Appartements mit Kochnische, Veranda und Gemeinschafts-Waschgelegenheiten, zu einer Monatsmiete von 40 DM.<sup>48</sup> Der dreigeschossige lichtdurchflutete Wohnkomplex galt als „beispielgebendes Novum“ für die Nachkriegsarchitektur.<sup>49</sup> Am 15. Dezember 1949 wurde es der GEBAG übergeben. Aufgrund seiner modernen Bauform und der künstlerischen Gestaltung fand das „Haus am Park“ nach Entwürfen der Architekten Gebrüder Conle internationale Beachtung.<sup>50</sup> 1974 erfolgte im Rahmen von Renovierungsarbeiten die Umwandlung der Loggien in Kleinküchen, aus dem ehemaligen Küchenbereich wurden eigene Bäder.<sup>51</sup>

Kurz darauf waren schon zwei Wohnblocks mit 72 „Volkswohnungen“ an der Karl-Jarres-Straße bezugsfertig. Auf beiden Seiten der Straße entstanden dort im Folgejahr sechs weitere Blocks mit 171 Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Wohnungen in 19 Häusern. Als Architekten auch dieser Häuser entschieden sich die Gebrüder Conle für Zeilenbauweise mit jeweils der Straße zugewandten Giebeln. Wie das „Haus am Park“ besaßen auch die dreigeschossigen Wohngebäude ein überstehendes Flachdach. Die öffentlich zugänglichen Grünflächen zwischen den Zeilen dienten als Ausgleichsflächen, weil für den Bau des Ensembles ein Teil des Böninger Parks abgezweigt worden war.<sup>52</sup>

Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen waren nicht nur günstig, sondern auch hell, warm und mit modernen sanitären Einrichtungen ausgestattet. Die Vorzeigeprojekte, mit denen die GEBAG städtebauliche Akzente setzte, machten jedoch nur einen Teil ihrer Baumaßnahmen aus. Im Frühjahr 1952 zog die GEBAG eine erste Bilanz: In vier Jahren seit der Währungsreform hatte die städtische Baugesellschaft 80 zerstörte und beschädigte Häuser mit 645 Wohnungen wieder aufgebaut, 128 neue Häuser mit 675 Wohnungen gebaut und weitere 80 Häuser mit 576 Wohnungen im Auftrag der Stadt errichtet. In der Bilanz enthalten war auch die Trägerschaft für 77 Zweifamilienhäuser in der Mannesmann-Siedlung und für die Demag, die 1951 bezogen werden konnten.<sup>53</sup> In diesem Jahr betreute die GEBAG zudem 344 Bauprojekte verschiedener privater Bauherren. Insgesamt erhielten innerhalb von vier Jahren 2.240 Duisburger Familien ein neues Zuhause. Auch 75 vor dem Krieg gebaute Kleinsiedlerhäuser gingen zum Preis von 3.500 DM in Hamborn und Wanheim in das Eigentum ihrer bisherigen Mieter über.





633 Wohnungen lagen 1951 noch in Trümmern, während das Geschäftsgebäude in der Tonhallenstraße nach Abschluss der Bauarbeiten jetzt wieder seine „schlichte zweckmäßige Form“ angenommen hatte.<sup>54</sup> Die Wiederaufbaukosten aller Objekte verschlangen in diesem Jahr ein gutes Drittel der Mieteinnahmen. Doch je weiter die Reparaturen voranschritten, desto geringer fielen die Mietminderungen aus. Das Geld war gut investiert.<sup>55</sup>

In den nächsten beiden Jahren legte die GEBAG beim Bautempo weiter zu, mit einem Mix aus eigenen Bauprogrammen, wenig Eigenheimen und zahlreichen Sozialbauten für die Stadt Duisburg.

Am 16. Juli 1952 wurde nach dem „Haus am Park“ der Grundstein für ein zweites Leuchtturmprojekt nach Plänen der Architekten Gebrüder Conle gelegt. Mit dem „**Haus am Hafen**“ entstand am Binnenhafen gegenüber großen Lagerhäusern ein achtstöckiges Wohnheim für berufstätige alleinstehende Industrie- und Hafenarbeiter. Einen kleinen Unterschied gab es doch: Anders als im „Haus am Park“ boten die 86 Zimmer 152 Arbeitern zum Teil in Zweibettzimmern eine Unterkunft. Durch die besondere architektonische Gestaltung des Gebäudes mit sägeförmiger Fassade und schräg versetzten Fenstern wurde das Wohnheim von der GEBAG als „neues Wahrzeichen unseres Hafens und eine Dominante für den Neuaufbau der Altstadt“ gefeiert.<sup>56</sup>



# Haus am Hafen





Für die Stadt Duisburg übernahm die GEBAG im gleichen Jahr den Bau von 605 Sozialwohnungen, die von DDR-Flüchtlingen und räumungsbetroffenen Familien bezogen wurden. In eigener Regie errichtete die Baugesellschaft mit der im Oktober 1952 beschlossenen Kapitalerhöhung um eine Million DM sowie einem Zwei-Millionen-Darlehen der Stadt bis 1953 300 Wohnungen für Angestellte der Stadtverwaltung.<sup>57</sup>

Aus den Bauprogrammen, die möglichst viele Duisburger rasch und zu günstigen Mieten aus ihren Notunterkünften herausbringen sollten, stach 1953 ein Bauprojekt in der **Prinzenstraße in Duissern** heraus: Hier entstanden fünf Häuser mit 40 Eigentumswohnungen – für damalige Verhältnisse ein echtes Novum, das eigens von einer eingesetzten Studienkommission vorbereitet wurde. Zur Ausstattung gehörten Kaminofenheizungen und Müllschlucker.<sup>58</sup> Auf eigene Rechnung schuf die GEBAG in den 1950er Jahren darüber hinaus insgesamt nur wenig Eigenheime. Zwischen 1952 und 1958 entstanden insgesamt 105 Häuser mit 197 Wohnungen in Erbpacht, weitere 21 Eigenheime baute die GEBAG 1959 am Kalkweg.<sup>59</sup>

Mit einem weiteren Projekt zur Überwindung der Wohnungsnot konzentrierte sich die GEBAG auf den Stadtteil Neudorf. Hier entstanden ab 1952 insgesamt 500 neue Wohnungen, bei denen die städteübergreifende Idee der Wiederaufbaugemeinschaften Pate stand. Stadtverwaltung, Eigentümer und Architekten arbeiteten konstruktiv zusammen, um rasch und unbürokratisch weiteren Wohnraum zu schaffen.

Am 31. Oktober 1952 hatte die GEBAG allen Grund, mit namhaften Regierungs- und Wirtschaftsvertretern ihr 80-jähriges Bestehen zu feiern: Seit Kriegsende hatte sie ihren Wohnungsbestand verdoppelt, architektonisch fortschrittliche Projekte wuchsen aus den Trümmerflächen des Krieges empor. Das jüngst eingerichtete Fotoarchiv lieferte Bilder für eine Chronik und eine kleine Ausstellung. Im Rahmen des Jubiläums genehmigten sich Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft zudem eine kleine Studienreise in die Niederlande, um sich bei den Nachbarn Anregungen für den Baustil künftiger Projekte zu holen. Zehn Monate später, im August 1953, machte die Baugesellschaft der Arbeiterwohlfahrt im dichtbesiedelten Wanheimerort einen Kindergarten zum Geschenk. In der vollständig eingerichteten „Schüttelrutsche“ wurden die Kinder nach den pädagogischen Grundsätzen Friedrich Fröbels betreut.<sup>60</sup>

Vor einer besonderen Aufgabe stand die GEBAG mit dem 1953 begonnenen Bauprojekt „Rund um den Burgplatz“. Im neu gestalteten historischen Stadtkern sollten nach Enttrümmerungsarbeiten mit Fördergeldern des Landes Nordrhein-Westfalen weitere 500 Wohnungen entstehen, die nach ihrer Fertigstellung größtenteils in den Besitz der früheren Grundstückseigentümer wechselten. Hier und bei weiteren Bauprojekten der GEBAG musste allerdings behördlichen Auflagen zur Schaffung von Garagen und Stellplätzen für PKW gefolgt werden. In den Bedingungen kündigte sich das städtebauliche Leitkonzept der „autogerechten Stadt“ an, und zum Leidwesen der GEBAG riss es große Löcher in die Eigenkapitaldecke.<sup>61</sup>

Als am 24. April 1950 das vom ersten Bundesminister für Wohnungsbau Eberhard Wildermuth entworfene Erste Wohnungsbaugesetz verabschiedet wurde, lebten in Duisburg noch immer viele einkommensschwache Familien in Bunkern, Kellern und in Ruinen. Um sie aus ihren Provisorien herauszuholen, baute die GEBAG parallel zu ihrem ersten Neubauprojekt 1950–1951 auch 520 „Schlichtwohnungen“ zu einem Mietpreis von 70 Pfennigen pro Quadratmeter. Die Wohnungen entstanden in den Vierteln Wanheimerort, Meiderich, Großenbaum, Neuenkamp und Hamborn.<sup>62</sup>

Noch war das Wirtschaftswunder nicht angebrochen, die akute Notlage vieler Duisburger stellte eine große Herausforderung dar. In möglichst kurzer Zeit musste eine große Zahl von Wohnungen zu günstigen Baukosten erstellt werden. Bei der architektonischen und baulichen Qualität mussten daher Abstriche gemacht werden. Als Schlichtwohnungen galten Wohnungen, „die auf der Grenze zwischen Not- und Behelfswohnungen und normal ausgestatteten Wohnungen“<sup>63</sup> lagen.

Die Wohnungen hatten in der Regel keinen Flur und nicht immer waren sie mit eigenen Aborten ausgestattet. Die ersten Einfachwohnungen der GEBAG bestanden aus zwei Räumen und einer Kochnische, je zwei Familien teilten sich einen Abort. Rund um die Wohnblocks wurde Mutterboden für Kleingärten aufgeschüttet. Die Leichtbauweise ließ beim Nachfolgemodell Veränderungen bei der Anzahl der Räume zu.<sup>64</sup>

Der Bundesbauminister konnte sich mit dem für ihn diskriminierenden Begriff der „Schlichtwohnung“ oder „Einfachstwohnung“ nicht anfreunden. Wildermuth versprach demjenigen hundert Mark in bar, der einen weniger abstoßenden Namen finden würde.<sup>65</sup> Er selbst prägte für die Wohnungen der GEBAG den Begriff „Duisburger Typ“.<sup>66</sup>

## Die Gebrüder Heinrich August (Heinz) und Kurt Conle

Der Architekt Heinrich-August (Heinz) Conle (1915–1988) trat 1947 in die Duisburger SPD ein. Bevor er mit seinem Bruder Kurt (1918–1966) 1949 ein Architekturbüro gründete, arbeitete er zunächst zwei Jahre im Planungsamt der Stadt Duisburg. Von November 1957 bis März 1961 amtierte Heinz Conle als Ratsmitglied der SPD-Fraktion und saß unter anderem im Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss.<sup>67</sup>

Sein Parteifreund Wilhelm Tenhagen, Beigeordneter, Amtsleiter im Wohnungsbau- und Siedlungsamt und Vorstandsmitglied der GEBAG, verpflichtete Heinz Conle ab 1949 als „Hausarchitekten“ für die ersten größeren und vielbeachteten Nachkriegsprojekte der gemeinnützigen Baugesellschaft im sozialen Wohnungsbau, während andere Architekten das Nachsehen hatten. Pikant: Tenhagens Sohn Paul wurde 1950 Generalbevollmächtigter des Conle-Unternehmens.<sup>68</sup> Neben dem „Haus am Park“ und der „Volkswohnanlage“ am Böninger Park im Dellviertel entwarf das Architekturbüro Conle auch die 1954 gebauten Laubenganghäuser in der Eschenstraße in Wanheimerort und der Zillertaler Straße in Buchholz.

Knapp 30 Prozent der Landesmittel, die als Darlehen für den sozialen Wohnungsbau bereitstanden, flossen bis 1958 an das Conle-Unternehmen. Als in jenem Jahr aufgrund des Verdachts auf Bestechung und Abrechnungsbetrug beim Bau von Sozialwohnungen in Höhe von einer halben Million DM Ermittlungen gegen die Brüder begannen, hatten diese durch Unternehmenskäufe und -gründungen bereits den Konzern „Gebrüder Conle GmbH“ geschaffen und zudem große Grundstückskäufe getätigt. Auch durch ihre engen Beziehungen zum städtischen Planungsamt und -ausschuss, der ihnen den Erwerb günstigen Baulandes erleichterte, standen die Gebrüder Conle später stark in der Kritik: Zu deutlich war die Verquickung von politischem Amt Heinz Conles und privatunternehmerischen Interessen.<sup>69</sup>

Ihr unternehmerischer Erfolg fußte zudem auf der Strategie einer Trennung ihrer Arbeitsbereiche: Kurt Conle konzentrierte sich auf den kaufmännischen Bereich, während Heinz Conle die architektonischen Entwürfe und den bauingenieur-technischen Bereich abdeckte. Diese Trennung führte schließlich bei dem seit 1961 gegen die Brüder geführten Strafverfahren erst zur Einstellung des Verfahrens gegen den schwerkranken – 1966 verstorbenen – Kurt Conle und zum anschließenden Freispruch seines Bruders Heinz.

# Die Entwicklung der Finanzen

Auf Anordnung der Militärregierung hatte das Duisburger Kriegsschädenamt seit der Waffenruhe im Mai 1945 keine Gebäudeschäden mehr erstattet. Konkret errechnen ließ sich der Verlustwert kaum, da sich die Erstellungskosten einzelner Häuser bei Baublocks und Siedlungen nicht bestimmen ließen. Die GEBAG legte ihren Berechnungen daher steuerliche Einheitswerte zugrunde. Ihre „Forderungen gegen das Reich aus Kriegsschäden und Kriegsnutzungsschäden“ bezifferte die gemeinnützige Baugesellschaft im Frühjahr 1947 auf knapp acht Millionen Reichsmark. Mehr als 3,6 Millionen Reichsmark entfielen auf Totalverluste.<sup>70</sup>

Zum Vergleich: Bis September 1947 trafen bei der Stadtverwaltung insgesamt Meldungen über private Sachschäden in Höhe von 1,5 Milliarden Reichsmark ein, hinzu kamen die Schadensmeldungen der Industrie über eine halbe Milliarde Reichsmark.<sup>71</sup> Ihr 75. Geschäftsjahr schloss die GEBAG im Frühjahr 1948 mit einem Verlust von einer halben Million Reichsmark ab.<sup>72</sup> Die Geldnot blieb jedoch noch weit darüber hinaus die größte Sorge der Städtischen Baugesellschaft.

Am 20. Juni 1948 trat mit der Währungsreform noch vor der Gründung der Bundesrepublik eine tiefgreifende wirtschaftspolitische Maßnahme in Kraft: Die Deutsche Mark (DM) löste die Reichsmark als alleiniges gesetzliches Zahlungsmittel ab, im Umstellungsverhältnis 1:1. Praktisch über Nacht standen die Menschen vor vollen Schaufenstern, auch Baumaterialien gab es plötzlich. Jetzt verhinderten jedoch die Kapitalknappheit und hohe Baukosten die Aufnahme von Wohnungsbauprojekten. Gleichzeitig stieg der Wohnungsbedarf durch den Zuzug von Vertriebenen und Arbeitssuchenden aus anderen Bundesländern weiter dramatisch an.

In der DM-Eröffnungsbilanz nach dem Währungsschnitt wurde das Grundkapital der GEBAG in Höhe von zwei Millionen Reichsmark halbiert, die 2.000 Namensaktien im Besitz der Stadt Duisburg besaßen einen Wert von je 500 DM. Ihr Gesamtvermögen bezifferte die GEBAG auf 9,5 Millionen DM.<sup>73</sup>

Im September 1950 beschloss die Hauptversammlung eine erste Kapitalerhöhung in Höhe von einer Million DM. Um die geplanten Bauprojekte

durchführen zu können, erhöhte die GEBAG ihr Aktienkapital im Verlauf der 1950er Jahre noch mehrmals. Am 8. Oktober 1952 beschloss die Hauptversammlung auf Empfehlung des Aufsichtsrates eine weitere Erhöhung auf nunmehr drei Millionen DM. Mit der Kapitalerhöhung und städtischen Darlehen realisierte die GEBAG den Bau von 300 Wohnungen für städtische Verwaltungskräfte.<sup>74</sup> Eine weitere Kapitalerhöhung um 1,4 Millionen DM aus städtischen Mitteln erfolgte im Juli 1953. Mit der letzten Kapitalerhöhung der Dekade im Oktober 1958 verfügte die Baugesellschaft über ein Aktienkapital von 5,4 Millionen DM.<sup>75</sup>

In Anbetracht der Bauvorhaben blieb die Kapitaldecke trotzdem dünn. Allein in den ersten sechs Jahren nach der Währungsreform nahm die GEBAG mehr als 21 Millionen DM an Hypotheken auf;<sup>76</sup> die Gesamtkosten ihrer Neu- und Wiederaufbauten bezifferte sie bis 1959 auf 57,2 Millionen DM, die Mieteinnahmen lagen zu diesem Zeitpunkt bei rund 24 Millionen DM.<sup>77</sup>

Hauptsächlich, aber nicht ausschließlich entwickelten sich die Einnahmen mit der Zahl neuer und wiederhergestellter Wohnungen aufwärts. Das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 legte für Neubauten eine strikte Mietpreisbindung fest, erlaubte aber Mieterhöhungen für preisgebundene Wohnungen, die vor dem Währungsschnitt 1948 bezugsfertig wurden.<sup>78</sup> Damit standen der GEBAG zusätzliche Mittel für Investitionen in Höhe von rund 100.000 DM jährlich zur Verfügung. Viel war

es nicht, zumal die Instandhaltungskosten die dafür bereitgestellten Mittel von Jahr zu Jahr mehr überstiegen.

Laut Bestimmungen des am 18. August 1952 verkündeten Lastenausgleichsgesetzes galt die GEBAG zwar nicht als vermögensabgabepflichtiges Unternehmen, doch auch sie unterlag der Hypothekengewinnabgabe. Diese erfasste die infolge der Währungsumstellung entstandenen Währungsgewinne von Hypothekenschuldnern.<sup>79</sup> Die Verbindlichkeiten von Grundbesitzern und Hauseigentümern waren im Verhältnis 10 RM zu 1 DM abgewertet worden, 90 Prozent ihrer Schulden verfielen praktisch, während für Mieter das Umstellungsverhältnis von 1 RM zu 1 DM galt. Diese Differenz forderte nun der Staat als Solidarabgabe, die in einen Treuhandfonds gezahlt werden sollte. Aus den Mitteln förderten die Länder den Wohnungsbau, vornehmlich zur Unterstützung stärker von Kriegsschäden betroffener Bevölkerungsgruppen und Millionen wohnungsloser Flüchtlinge und Vertriebener.<sup>80</sup>

Noch bevor die angekündigten Rechtsverordnungen vorlagen, schuf die GEBAG auf der Grundlage einer Selbstberechnung die ersten Rücklagen in Höhe von 4,6 Millionen DM.<sup>81</sup> Die Berechnung zog sich aufgrund der Herabsetzungsanträge der GEBAG noch mehrere Jahre in die Länge und wurde 1959 schließlich gestrichen. Damit wurde das Geld zum Teil als Rücklage, zum Teil als Investitionsmittel genutzt.<sup>82</sup>

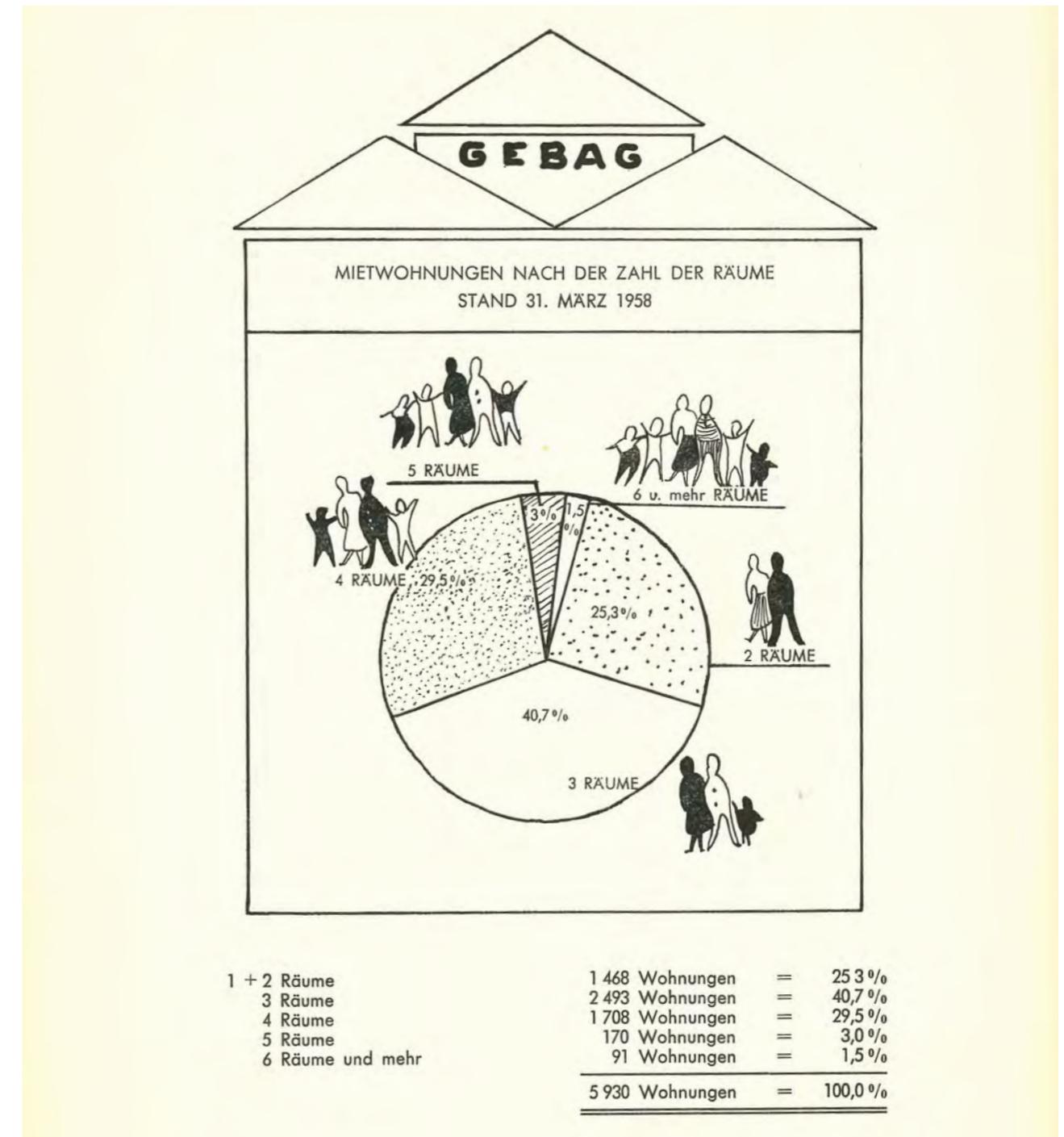
# Bauen in sozialer Verantwortung

„Zweckgebundene Wohnungen“ für die Stadt

1954 trat eine nicht unwesentliche Veränderung ein. „Wiederaufbau und zweckfreier Wohnungsbau“ hatten bis jetzt die Agenda der GEBAG bestimmt. Die Instandsetzung der im Krieg zerstörten Bausubstanz verursachte zwar noch immer hohe Kosten, doch auch die Neubautätigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft konnte sich sehen lassen: Allein 1954 schuf die GEBAG 673 bezugsfähige Wohnungen unter anderem für Bergarbeiter, Angehörige des öffentlichen Dienstes, Flüchtlinge und Vertriebene, so viel wie noch nie seit ihrer Gründung vor 82 Jahren.<sup>83</sup>

Die Stadtverwaltung war durch einen Runderlass des Wiederaufbauministeriums vom 5. Oktober 1954 jedoch dazu verpflichtet worden, bis zum 1. April 1956 sämtliche noch immer von obdachlosen Familien bewohnten Bunker und Turnhallen

zu räumen. Die Unterbringung widersprach den baupolizeilichen Verordnungen zur Herstellung gesunder und menschenwürdiger Wohnverhältnisse. Im Ministerium hielt man es zudem für unhaltbar, dass „Familien mit einwandfreiem Sozialverhalten in den Bunkern zusammen mit offensichtlich asozialen Personen“ lebten.<sup>84</sup> Landesfördermittel und Eigenkapitalbeihilfen sollten Unternehmen wie der GEBAG beim Bau von „einfachen, aber einwandfreien“ Sozialwohnungen zu niedrigen Mieten helfen. Die Einweisung erfolgte durch die Obdachlosenpolizei, sollten sich die Mietparteien nach einer Übergangszeit bewährt haben, würde ein normales Mietverhältnis angestrebt werden. Am 1. Dezember 1954, fast zehn Jahre nach Kriegsende, waren in Duisburg immerhin noch 12 Bunker mit 1.817 Personen belegt.<sup>85</sup>



Mit Hilfe günstiger Baudarlehen begann eine weitere rege Bauphase, in der die GEBAG im Auftrag der Stadt „zweckgebundene Wohnungen“<sup>86</sup> beziehungsweise „gesunde Wohnungen besonders für die minderbemittelte Bevölkerung“ errichtete. Einmal mehr kam sie ihrer traditionellen Aufgabe vom Bauen in sozialer Verantwortung nach<sup>87</sup>, zu einem Zeitpunkt, als Mittel aus Fördertöpfen des Landes Nordrhein-Westfalen zunehmend privaten Bauträgern zuflossen. Das Hauptaugenmerk richtete sich jetzt verstärkt auf „Planungsverdrängte“, auf „Räumungsbetroffene, unzumutbare Mieter und andere sozial schwache Mieter.“<sup>88</sup>

Eine Unterkunft brauchten auch die in immer größerer Zahl aus der DDR eintreffenden „sowjetzonalen Flüchtlinge“ – die GEBAG hielt sich daran, dass der Name des 1949 gegründeten zweiten deutschen Staates offiziell nicht verwendet werden durfte. Für zahlreiche Flüchtlingsfamilien, die nach ihrer Ankunft in Turnhallen und anderen Massenquartieren lebten, entstanden für den Übergang Einraumwohnungen.<sup>89</sup> Auch sollten bestehende Wohnlager „aufgelockert“ werden, um die Bildung sozialer Brennpunkte zu vermeiden. Es war eine wichtige sozialpolitische Aufgabe, die der GEBAG mit dem Bau von Obdachlosenunterkünften und Wohnungen für eine benachteiligte Klientel zukam. Für „unzumutbare Mieter“ etwa entstanden 1955 200 Wohnungen in Laubenganghäusern auf städtischen Grundstücken, unter anderen in der Hamborner Fiskusstraße.<sup>90</sup>

Die Quellen schweigen sich darüber aus, welche Personengruppen als „unzumutbar“ galten. Bei der GEBAG selbst unterstellte man ihnen geringes Eigeninteresse an der pfleglichen Behandlung der Wohnungen und sah sich mit hohen Aufwendungen für Reparaturen konfrontiert.<sup>91</sup> Die Realität war wohl komplizierter: Die als „unzumutbar“ gescholtenen Wohnungslosen bestanden bei genauem Hinsehen oft aus kriegsversehrten arbeitsunfähigen Familienvätern, Kriegswitwen mit Kindern oder von Flucht und Vertreibung traumatisierten Familien, denen es schwerfiel, zuversichtlich in das beginnende Wirtschaftswunder durchzustarten.

Allein im Geschäftsjahr 1956 lieferte die GEBAG 2.428 bezugsfertige Wohnungen an die Stadt und baute 321 eigene Wohnungen. Ihr Grundstückerwartungsvorrat schwand bereits jetzt in besorgniserregender Weise. Duisburg gehörte zu den am dichtesten besiedelten Wohngebieten der Bundesrepublik; bei steigendem Wirtschaftswachstum nahm der Bedarf an Arbeitskräften zu, somit hielt auch der Wohnungsbedarf unvermindert an und vergrößerte sich noch. Mitte der 1950er Jahre waren sämtliche Trümmergrundstücke der GEBAG restlos bebaut. 1956 wichen daher die kurz nach Kriegsende am Kalkweg gebauten „häßlichen Steinbaracken“ schon wieder, um Platz für die ersten zwei achtgeschossigen Hochhäuser und 24 Eigenheime zu schaffen.<sup>92</sup>



Kinderspielplatz  
Wohnanlage am Kalkweg





Neben der Wohnraumversorgung des Anteils der Bevölkerung mit einem Sonderberechtigungsschein für Sozialwohnungen widmete sich die GEBAG auch weiterhin der Aufgabe, preiswerte Wohnungen für „Normalverdiener“ und kinderreiche Familien zu bauen.

Fehlende Freiflächen stellten Ende des Jahrzehnts nur ein Problem von mehreren dar. Die steigenden Zinsen für Baudarlehen ließen auch die Baukosten ansteigen. Mit dem zweiten Wohnungsbaugesetz der Bundesrepublik vom 27. Juni 1956 hatte es mit der verstärkten Förderung des Eigenheimbaus zudem eine Akzentverschiebung gegeben, die den Bemühungen der GEBAG entgegenwirkte. Gleichwohl musste sich die Baugesellschaft beim Wortlaut des Gesetzes an ihre Gründungsintention von 1872 erinnern fühlen: Der Gesetzgeber wollte jetzt verstärkt die Bildung von Eigentum „namentlich auch der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen“ fördern, in der Überzeugung, Eigenheime würden „die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten“.<sup>93</sup>

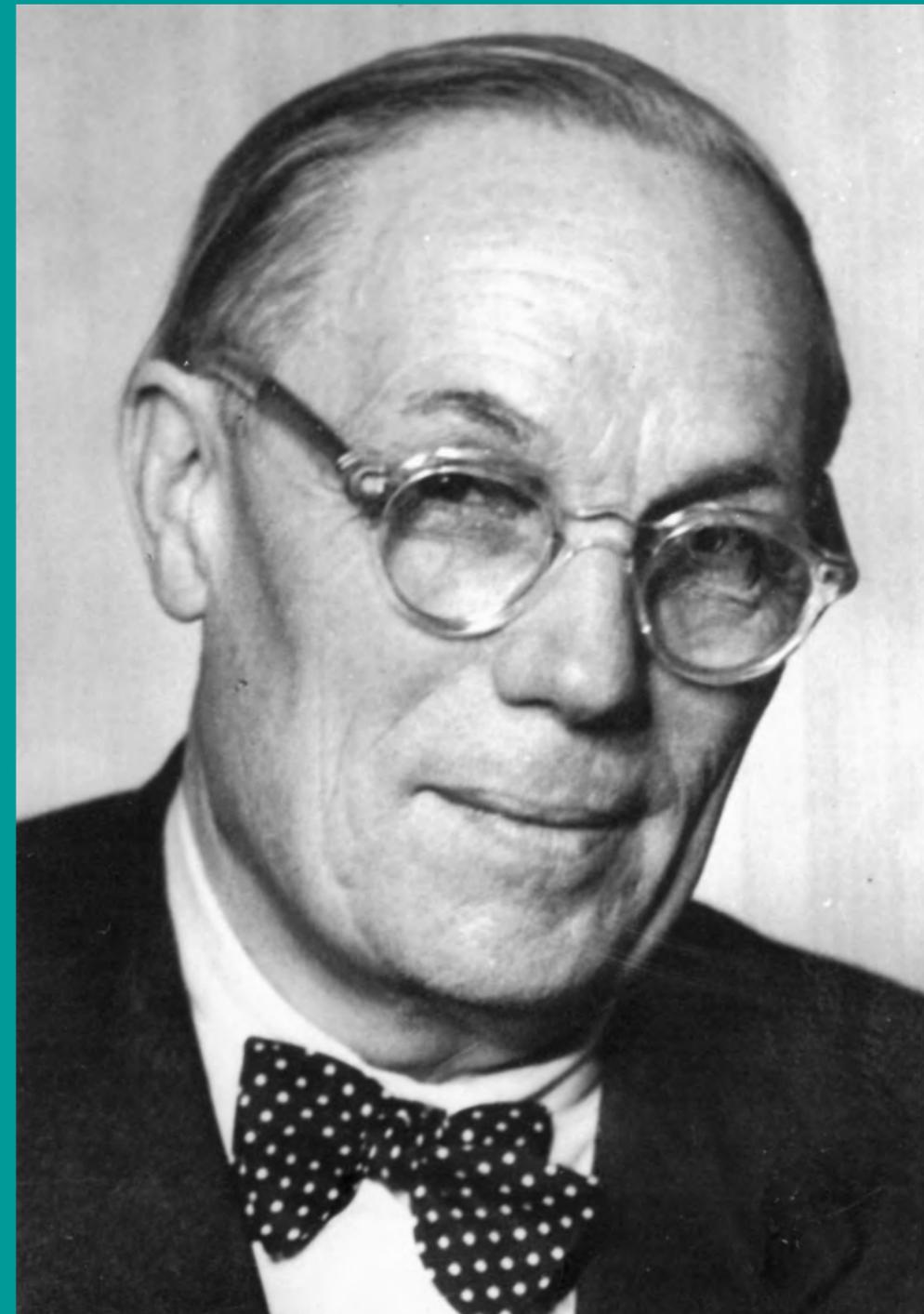
Die GEBAG schuf zwar wenig eigene Eigenheime, sie war mit ihrer Expertise aber eine gefragte Betreuerin privater Bauvorhaben. Damit bürdete sich die Baugesellschaft auch Ungemach auf. Wenn Handwerker pfuschten oder bei fehlerhaften Abrechnungen wandten sich die Bauherren direkt an die GEBAG-Verwaltung in der Tonhallenstraße, wo sich die Aktenordner mit Reklamationen füllten. Repräsentativ waren die Beschwerden nicht – zufriedene Bauherren gaben in der Regel keine Rückmeldung.

Am Ende des Jahrzehnts wurde Bilanz gezogen: Am Tag der Währungsreform, dem 21. Juni 1948, besaß die GEBAG nach ersten Wiederaufbauten 2.424 Wohnungen in 1.188 Häusern. Zwölf Jahre später zählte ihr Bestand 6.162 Wohnungen und 126 Gewerberäume und Garagen zwischen Hamborn im Norden und Großenbaum im Süden.<sup>94</sup> Gleichzeitig waren noch immer 14.000 Mietparteien in Duisburg völlig unzureichend untergebracht.

# Wilhelm Tenhagen

(1888–1965)

Der gebürtige Duisburger lernte nach dem Realschulabschluss das Malerhandwerk. Er arbeitete ab 1916 zwölf Jahre in der Metallindustrie und bis zur Zerschlagung der Gewerkschaften durch die Nationalsozialisten im Mai 1933 als Gewerkschaftssekretär im Deutschen Metallarbeiterverband, gleichzeitig erwarb er auf dem zweiten Bildungsweg juristische Kenntnisse und betätigte sich kommunalpolitisch. Nach der Machtübernahme verlor Tenhagen seine Existenz. 1945 war er kurze Zeit Vorsitzender der wiedergegründeten Duisburger SPD und kommissarischer Bürgermeister, bevor er im Oktober 1947 zum Beigeordneten gewählt wurde und das Amt des städtischen Baudezernenten übernahm. Nach der Währungsreform erlangte Tenhagen im sozialen Wohnungsbau große Verdienste. Seit dem 15. März 1949 leitete Tenhagen, der gute Kontakte zum Bundeswohnungsbauministerium besaß, die Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG als Vorstand, erst allein, später als geschäftsführendes Vorstandsmitglied. Unter seiner Regie setzte sich Duisburg in den 1950er Jahren beim Wohnungsbau an die Spitze Deutschlands. Ende 1957 ging Tenhagen in den Ruhestand.



**ZEITSTRAHL**

**1872-2022**

# 150 JAHRE

# GEBAG



**24. DEZEMBER 1872**

Gründung der GEBAG als „Duisburger gemeinnützige Actien-Bau-Gesellschaft“.



**1900**

Die GEBAG wird auf der Weltausstellung in Paris für ihre „bildlichen Darstellungen von Arbeiterhäusern“ ausgezeichnet.



**1944**

Das Geschäftsgebäude der GEBAG in der Tonhallenstraße wird bei Bombenangriffen zerstört. Mehr als ein Drittel des Bestands, den die GEBAG verwaltet, wird im Krieg zerstört oder schwer beschädigt.

**1932**

Die GEBAG gilt per Satzungsänderung von nun an als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen.

**1922**

Die GEBAG wird eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft.



**1934**

Bis auf wenige Ausnahmen übernimmt die GEBAG den gesamten städtischen Wohnhausbesitz und die damit verbundene Verwaltung.

**1961**

Großprojekt I: Der Bau der Siedlung in Neuenkamp auf dem Grundstück an der Ottweiler Straße / In der Rheinau beginnt, es entstehen insgesamt über 180 Einheiten.

**1964**

Großprojekt III: Auf dem Gelände „Am Kreyenbergshof“ entstehen im Rahmen eines gemeinsamen Bauprojektes 234 GEBAG-Wohnungen.



**1969**

Großprojekt V: Spatenstich für den Bau des Citywohnpark – 420 Wohnungen, 100 Tiefgaragen-Stellplätze für rund 1.200 Bewohner.



**1962**

Großprojekt II: Grundsteinlegung für die Siedlung „Am Bruchgrabenbogen“ – die GEBAG baut 407 Wohnungen, verteilt auf 17 Blocks.

**1965**

Großprojekt IV: Auf dem ehemaligen Zechengelände Neumühl entstehen in den nächsten fünf Jahren 1.700 neue Wohnungen.

**1983**

Das erste Mietermagazin erscheint, mit zunächst zwei Ausgaben pro Jahr.



**1971**

„Mehr Demokratie wagen“: Die GEBAG stellt eine Satzung und Wahlordnung für Mieterbeiräte in ihren Objekten auf. Die GEBAG gilt hierbei als einer der Vorreiter in ganz Deutschland.

**1979**

Neuer Schwerpunkt der Bautätigkeit der GEBAG: der Bau von seniorengerechten Wohnungen.

**1990**

Die Hauptverwaltung der GEBAG wird erweitert – es entstehen 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und PKW-Stellplätze.



**1990**

Das Ende der Gemeinnützigkeit, auch für die GEBAG – der Name soll jedoch weiterhin bestehen bleiben, auch ohne Gemeinnützigkeit.

**1997**

Die Sanierungs- und Bauarbeiten für das zukünftige Museum Küppersmühle beginnen. Der geplante Erweiterungsbau führt die GEBAG fast in die Insolvenz, diese kann nur mit viel Mühe abgewendet werden.



**2011**

Die GEBAG wird von der Aktiengesellschaft zur GmbH.

**2000**

Die GEBAG entwickelt auf der Fläche der ehemaligen „Glamorgan-Barracks“-Kaserne in Wanheim den „Wohnpark Neuenhof“, der 2019 fertiggestellt wird.



**2014**

Die Küppersmühle ist veräußert und die Krise abgewendet. Die Geschäftsführung übernimmt im September Bernd Wortmeyer.



**2017**

Die GEBAG entwickelt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags für die Stadt die Fläche des „Mercatorviertels“. Im gleichen Jahr kauft die GEBAG das drei Hektar große Gelände der Theisen-Kabelwerke in Hochfeld und die 60 Hektar große Fläche „6-Seen-Wedau“.



**2019**

Der Bau der ersten Klimaschutzsiedlung der GEBAG, die „Vierlinden-Höfe“ in Walsum, beginnt. Fertigstellung ist im Frühjahr 2022.



**2018**

Die GEBAG kauft das knapp 30 Hektar große Grundstück „Am Alten Güterbahnhof“.



**2016**

Erste Schritte in Sachen Flächenentwicklung: Die Stadt beauftragt die GEBAG mit der Erschließung und Vermarktung des Gebiets „Am Alten Angerbach“ in Huckingen.



**2019**

Die GEBAG erwirbt die sich nördlich an 6-Seen-Wedau anschließende Fläche Wedau-Nord, wo künftig ein Technologie-Quartier entstehen soll.

**2022**

Die GEBAG feiert ihr 150-jähriges Bestehen – und ist damit eine der ältesten Wohnungsgesellschaften Deutschlands.

**DANKE DU**  
150 JAHRE GEBAG

**BAUEN, ERHALTEN  
UND VERWALTEN**

**1960-1980**

# Die 1960er und 1970er Jahre in Duisburg

## Vom Aufbruch zur Ernüchterung

Mit den 1960er Jahren brachen „dynamische Zeiten“ an.<sup>1</sup> Hohe Wachstumsraten kennzeichneten das bundesdeutsche Wirtschaftswunder. Es war eine Zeit des Durchbruchs zur modernen Konsum- und Freizeitgesellschaft, bei fast durchgehender Vollbeschäftigung und steigendem Wohlstand.

Laut Ergebnis der Volkszählung von 1961 bestand die schnell wachsende Bevölkerung zu einem Viertel aus Vertriebenen und Zuwanderern aus der DDR und Berlin. Der Mauerbau vom 13. August 1961 ließ diesen Zustrom freilich versiegen. Gleichzeitig setzte mit dem „Babyboom“ der frühen 1960er Jahre eine Verjüngung der Gesellschaft ein. Auch Duisburgs Bevölkerung wuchs kräftig. 1961 zählte die Stadt 502.933 Einwohner, davon 71.488 Vertriebene und knapp 28.000 Zugewanderte.<sup>2</sup>

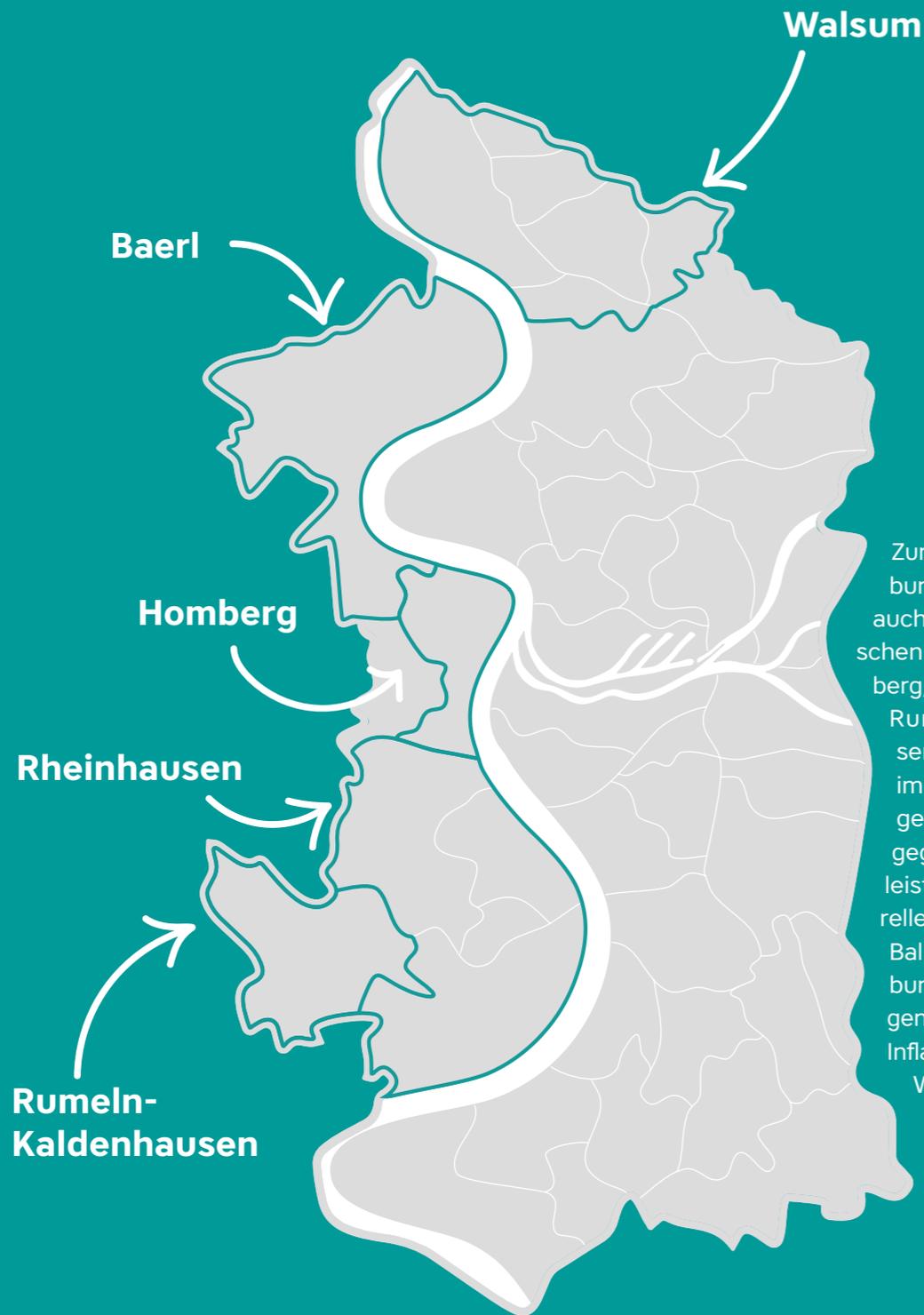
Duisburg war es 20 Jahre nach Kriegsende gelungen, eine moderne und funktionsfähige Industrie aufzubauen. Auch der Massengüterumschlag auf Rhein und Ruhr florierte. Seit den 1959er Jahren stiegen die Beschäftigtenzahlen in der Kohle- und Stahlindustrie und ihren Zulieferindustrien kontinuierlich. Das „große Zechensterben“ infolge der 1957 einsetzenden Kohlenkrise an Rhein und Ruhr tat der Vollbeschäftigung vorerst keinen Abbruch. Im Gegenteil: Auf der Basis von Anwerbeabkommen übernahmen immer häufiger Migranten aus dem Mittelmeerraum vor allem niedrigqualifizierte Arbeiten. 1965 lebten 20.497 Ausländer in Duisburg – unterbrochen wurde ihr Zuzug nur von der Rezession 1966/67.<sup>3</sup> Die Krise währte nicht lange, die Zahl der Industriearbeitsplätze sank aufgrund von Rationalisierung und Automatisierung in den nächsten Jahren jedoch weiter.

Im Stadtparlament besaß die SPD seit 1956 die absolute Stimmenmehrheit, im Landtag seit 1963.<sup>4</sup> In der Bundestagswahl 1969 versprach die Partei, „das moderne Deutschland“ schaffen zu wollen. Doch der Enthusiasmus wurde schon zu Beginn der 1970er Jahre durch wirtschaftlichen Strukturwandel und Konjunkturumbrüche gebremst.

Die Ölkrise von 1973 verstärkte das aufkommende Krisenbewusstsein der Deutschen, sie begannen, um ihren Wohlstand zu fürchten.<sup>5</sup> Die Zeit der Vollbeschäftigung war vorbei, bis 1975 stieg die Arbeitslosigkeit auf 4,8 Prozent.<sup>6</sup> Besonders deutlich zeigten sich die Niedergangssymptome im einseitig schwerindustriell ausgerichteten Duisburg: Die Stahlproduktion sank, die Belegschaften fochten heftigere, aber oft vergebliche Arbeitskämpfe, und mit der Arbeitslosenquote

stiegen die Sozialausgaben der Stadt. Gleichzeitig folgte aus dem einsetzenden Einwohnerschwund die sinkende finanzielle Leistungskraft der Stadt.<sup>7</sup>

Ein einschneidendes Ereignis bedeutete die kommunale Neugliederung Duisburgs von 1975. Das Ruhrgebietgesetz vom 1. Januar 1975 bildete den Abschluss territorialer Neugliederungen im Rahmen einer kommunalen Verwaltungsreform in ganz Nordrhein-Westfalen, um leistungsfähige Selbstverwaltungseinheiten zu schaffen.



Zur Gesamtstadt Duisburg gehörten jetzt auch die linksrheinischen Orte Baerl, Homberg, Rheinhausen und Rumeln-Kaldenhausen sowie Walsum im Norden, das vergeblich Widerstand gegen die Zuordnung leistete.<sup>8</sup> Die strukturellen Probleme des Ballungsraumes Duisburgs blieben: steigende Arbeitslosigkeit, Inflation und fehlendes Wachstum.



Problematisch entwickelte sich auch die Umweltsituation. 1953 begannen die Messungen des Feinstaubgehaltes und toxischer Stoffe in der Luft; seither stiegen die Werte kontinuierlich an. In gleichem Maße wuchs der Widerstand der Duisburger gegen neue Industrieansiedlungen. Eine geplante petrochemische Großanlage im Orsoyer Rheinbogen konnte zu Beginn der 1970er Jahre verhindert werden. Die treibende Kraft dahinter war Ernst Caumanns. Der seit 1967 amtierende Oberstadtdirektor und Vorstandsvorsitzende der GEBAG entwickelte großes umweltpolitisches Engagement. Seiner Initiative verdankte Duisburg den ersten Umweltschutzbeauftragten in der Verwaltung einer bundesdeutschen Stadt.<sup>9</sup> Zu den

gleichbleibend hohen Umweltbelastungen trug eine der populärsten Forderungen der 60er Jahre bei: Das städtebauliche Leitbild der autogerechten Stadt setzte sich durch. Stadtautobahnen und vier-spurige Schnellstraßen schlugen auch in Duisburg Schienen der Trostlosigkeit in das Weichbild der Stadt. Im September 1963 wurde ein weiteres Teilstück der Nord-Süd-Straße, die **Berliner Brücke**, fertiggestellt. Sie überquerte den Ruhrschnellweg, die Ruhr, den Rhein-Herne-Kanal und Hafenbecken C. Weitere Verlängerungen im Norden und Süden Duisburgs entstanden ab 1969.<sup>10</sup> Im Zuge der Weiterführung des Ruhrschnellweges bis Venlo wurde 1970 in Neuenkamp eine moderne Rheinbrücke dem Verkehr übergeben.

Neben Verkehrsprojekten konzentrierte sich die Kommunalpolitik auf umfangreiche Sanierungsvorhaben. Unter dem Motto „Duisburg stellt sich der Zukunft“ ging der Rat der Stadt großflächige Quartiersneuordnungen an.<sup>11</sup> In den 1960er Jahren wurde aus Neumühl ein modernes Wohngebiet, auch der „Bruchbudenbezirk“ Ruhrort sollte saniert werden. In den 1970er Jahren kam an Hochfeld an die Reihe – stets unter maßgeblicher Beteiligung der GEBAG.

In der City setzten Großbauten von Banken und Kaufhäusern Akzente, während an der Peripherie Großwohnanlagen entstanden. Als Anfang der 1970er Jahre in der Bundesrepublik mit dem Bau von „Trabantenstädten“ ein quantitativ beispielloser

Wohnungsbauboom begann, erhielt auch Duisburg eine spektakuläre Hochhaussiedlung: Im linksrheinischen Hochheide wuchs auf dem ehemaligen Zechengelände Rheinpreußen ein Wohnpark aus mehreren zwanzigstöckigen Punkthochhäusern empor. Doch 1975 regte sich gegen die örtliche Baupolitik erstmals vehementer Widerstand. Denn für den Bau der „Weißen Riesen“ sollte die ab 1903 auf dem Gelände erbaute Arbeitersiedlung in den 1960er Jahren nach und nach weichen. Als 1973 der Bauherr Konkurs anmeldete und die Gläubigerbanken anstelle der verbliebenen 500 Häuser Reihenbungalows errichten wollten, reagierten verbliebene Siedler mit Hausbesetzungen, Mahnwachen und zuletzt 1979 mit Hungerstreiks vor dem Duisburger Rathaus.<sup>12</sup>







# Personalien

Mit Ausnahme des Aufsichtsratsvorsitzes der GEBAG, der stets vom amtierenden Oberbürgermeister geführt wurde, kam es bei Wahl der Aufsichtsratsmitglieder häufiger zu Veränderungen. Als Angehörige des Rates der Stadt spiegelten sie die aktuellen politischen Mehrheitsverhältnisse wider, die CDU- und vereinzelt FDP-Vertreter bildeten entsprechend im Aufsichtsrat eine Minderheit.

Die Vorstände lösten sich nur ab, wenn sie andere Aufgaben übernahmen oder sich als Beamte in den Ruhestand verabschiedeten: Dies war bei dem Vorsitzenden Fritz Seydaack am 8. Juni 1960 der Fall. Seine Position nahm Oberstadtdirektor Gerhard Bothur bis zu seiner Pensionierung im Juli 1967 ein. In diesem Jahr wurde im Übrigen erstmals in der Geschichte der GEBAG mit Waltraud Lauer eine Frau in den zwölfköpfigen Aufsichtsrat gewählt.<sup>13</sup>

Die Position des Prokuristen teilte sich der Amtsleiter der städtischen Wohnungsverwaltung, Stadtoberamtmann Wilhelm Schubert, noch bis zum 31. März 1962 mit dem Verwaltungsrat Arthur Höstermann. Nach Schuberts Pensionierung übernahm Stadtoberamtmann Jacob Augst dessen Handlungsvollmacht. Ein Jahr später wurde Prokurist Höstermann vom Aufsichtsrat zum stellvertretenden Vorstand bestellt. 1964 ersetzte der Beigeordnete Dr. Ernst Caumanns das ausscheidende Vorstandsmitglied Dr. Heinrich Dabelstein.<sup>14</sup> 1967 drehte sich das Personalkarussell wieder: Mit dem Ruhestand Gerhard Bothurs rückte Ernst Caumanns zum Vorstandsvorsitzenden auf, an die Seite Arthur Höstermanns wurden der Beigeordnete Heinz-Josef Thomé und Stadtkämmerer Dr. Wolfram Dumas zu Vorstandsmitgliedern berufen.<sup>15</sup> Bei dieser „Stammbesetzung“ blieb es bis zur Pensionierung Höstermanns im Februar 1975, für ihn kam der städtische Verwaltungsdirektor Günter Ernst.<sup>16</sup>

Am 28. März 1979 rückte Heinz-Josef Thomé zum Vorstandsvorsitzenden auf, Ernst Caumanns hatte sich offiziell bereits zum 31. August des Vorjahres in den Ruhestand verabschiedet.

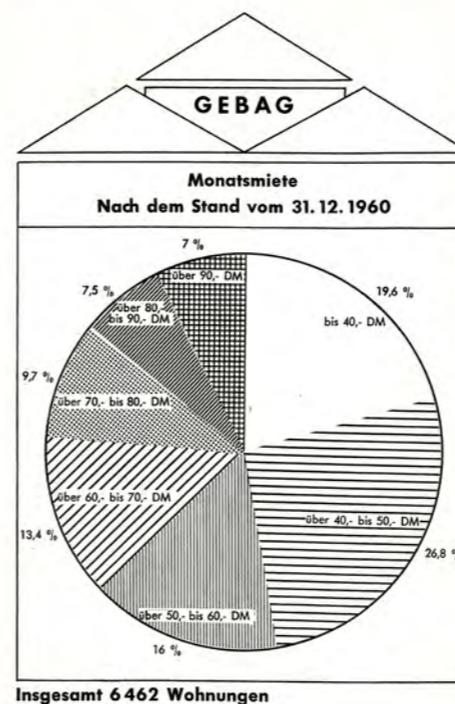
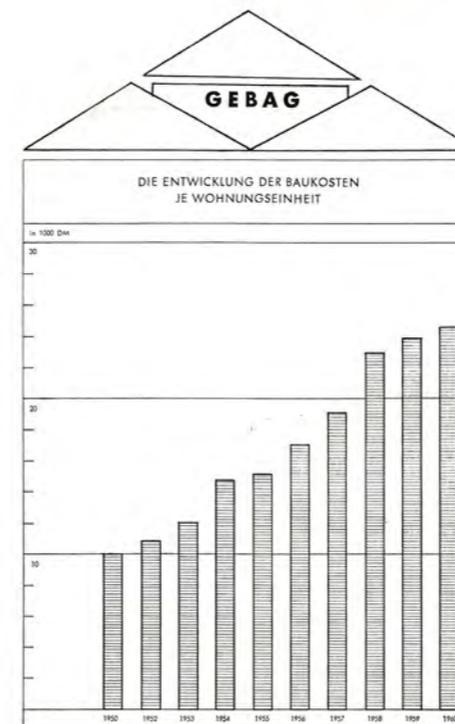
# Take-off mit Hindernissen

## Die GEBAG in den 1960er Jahren

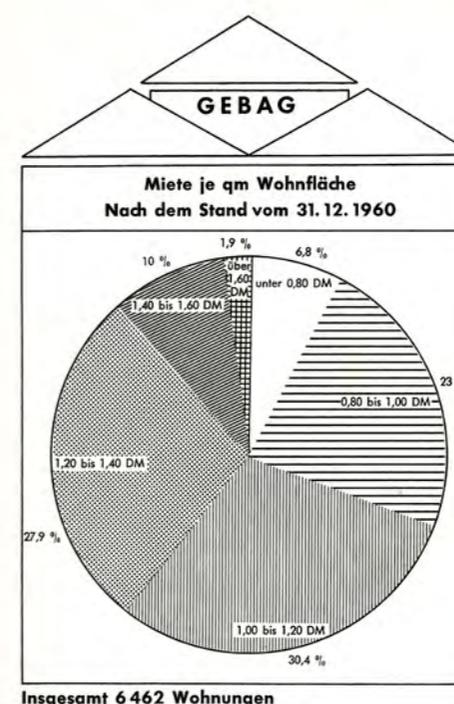
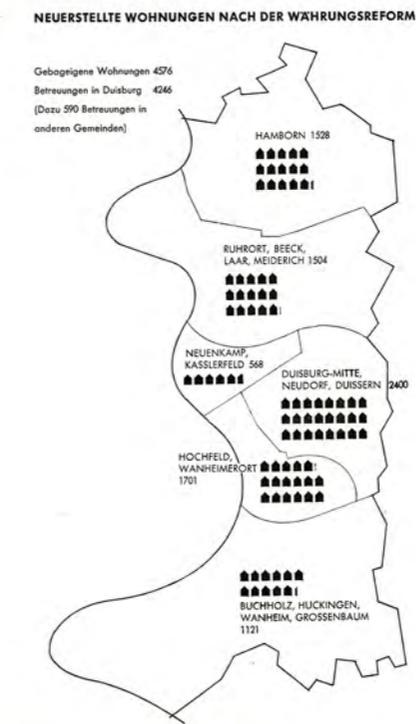
Das Geschäftsjahr 1960 endete erstmals mit dem kalendarischen Jahr und ging als „Rumpfgeschäftsjahr“<sup>17</sup> in die Geschichte der städtischen Baugesellschaft ein. Der Start in die neue Dekade begann weniger vielversprechend, als es die Hochkonjunktur vermuten ließ. Ein vorläufiger Tiefpunkt war 1961 erreicht, als neben einer Reihe von privaten Baubetreuungen nur 148 eigene und 52 Wohnungen für die Stadt entstanden. Erst ab 1962 ging es beständig aufwärts. Angesichts vieler Bauvorhaben war das Grundkapital auf Beschluss der Hauptversammlung am 28. März 1961 um 3,4 Millionen auf insgesamt 8,8 Millionen DM erhöht worden. Der Jahresabschluss wies eine Bilanzsumme von 85,8 Millionen DM aus. Als wohnungsbaupolitisches Instrument der Stadt wollte die GEBAG „guten und billigen“ Wohnraum künftig für vor allem für einkommensschwache und benachteiligte Personenkreise schaffen: kinderreiche Familien, junge Eheleute und alte Menschen.<sup>18</sup>

Worin bestanden die Herausforderungen? „Baulandnot“ bereitete der GEBAG schon seit den frühen 1950er Jahren Sorgen; mit jedem Vorhaben schwand ihr Bodenvorrat.<sup>19</sup> Seit 1958 wirkte sich der Kapital- und Bodenmangel regelrecht hemmend auf die Bauleistung aus, denn bei Grundstückskäufen konkurrierte die städtische Gesellschaft mit privaten Investoren, Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Baugesellschaften.

1962 beklagte der Vorstand öffentlich die „verdammenswerte Bodenspekulation“. Innerhalb von nur fünf Jahren waren die Bodenpreise von 2,5 DM pro Quadratmeter um das Zehn- bis Fünfzehnfache gestiegen.<sup>20</sup> Um Flächen für den Bau von 21 Eigenheimen und ein Haus mit acht Wohnungen für Ältere zu schaffen, riss die GEBAG 1961 deshalb auf ihrem Grundstück am Kalkweg Baracken ab, die sie dort nach dem Ersten Weltkrieg errichtet hatte.<sup>21</sup>



Insgesamt 6 462 Wohnungen



Insgesamt 6 462 Wohnungen

Der Kapitalmangel wiederum war eine direkte Folge der Wohnungswirtschaftspolitik: Seit Inkrafttreten des zweiten Wohnungsbaugesetzes 1956 rückte die Bildung von Wohneigentum in den Vordergrund. Vollbeschäftigung und Lohnsteigerungen ließen den Traum vom eigenen Haus auch für mittlere Einkommensgruppen in greifbare Nähe rücken. Damit sanken die Landesmittel für den Mietwohnungsbau. Untere Einkommensgruppen erreichte die Eigenheimförderung indes kaum, während der GEBAG jetzt Mittel fehlten, um als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen preisgünstige Mietwohnungen gerade für jene Betroffenen zu bauen.

Zugleich wurde das Bauen immer teurer: Neben den Bodenpreisen stiegen auch die Materialkosten und Handwerkerlöhne, kürzere Arbeitszeiten verlängerten die Bauzeit. Erhebliche Mehrkosten verursachte zudem die Ausstattung der Neubauwohnungen mit Zentralheizungen und modernen Bädern.<sup>22</sup> Auch sollten künftig in keiner Siedlung der GEBAG gute Kinderspielplätze und Grünanlagen fehlen.

Kurzum: Es musste mehr Geld für eine kleinere Anzahl größerer und modern ausgestatteter Wohnungen aufgewendet werden. Als kommunales gemeinnütziges Wohnungsunternehmen durfte die GEBAG dabei nicht das Ziel aus den Augen zu verlieren, zur Verringerung des Wohnungsdefizites

beizutragen, das Ende 1960 in Duisburg offiziell noch bei 5,2 Prozent lag. 14.000 Mietparteien waren aus Sicht der GEBAG weiterhin von Wohnungsnot betroffen, mehrere tausend von Umlage- und Stadtplanungsmaßnahmen betroffene Einwohner kamen noch hinzu.<sup>23</sup>

Einen kräftigen finanziellen Schub erhielt die GEBAG kurz darauf durch das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ vom 23. Juni 1960.<sup>24</sup> Das nach dem Bundeswohnungsminister als „Lücke-Plan“ bezeichnete Gesetz sah vor, in einem zweistufigen Verfahren zunächst die Grundmieten von Altbauten um 15 Prozent zu erhöhen und ab 1963 freizugeben. Die Aufhebung der staatlichen Mietenkontrolle sollte jedoch erst erfolgen, wenn das Wohnungsdefizit in den jeweiligen Städten und Landkreisen höchstens drei Prozent betrug. Erst in einem „weißen Kreis“ fiel die Mietpreisbindung.<sup>25</sup> In Duisburg war es am 31. Dezember 1963 so weit.<sup>26</sup> Gleichzeitig wurde das staatliche Wohngeld ausgebaut, um Härten für die Mieter abzufedern.

Auf der Grundlage des „Lücke-Plans“ hob die GEBAG im August 1960 ihre Altbaumieten um die erlaubten 15 Prozent und die Neubaumieten um 10 Pfennig je Quadratmeter Wohnfläche an.<sup>27</sup> Die Mehreinnahmen wurden dringend benötigt:

Der Althausbesitz am Gesamtwohnungsbestand betrug 32 Prozent – und im Durchschnitt wendete die GEBAG 1960 bereits 7,83 DM pro Quadratmeter Wohnfläche für die Instandhaltung auf.<sup>28</sup>

1962 feierte die gemeinnützige Baugesellschaft mit einer Festveranstaltung und der Ausstellung „90 Jahre GEBAG“ in der kleinen Mercatorhalle einen runden Geburtstag. Die Mieter erhielten mit einem Freilos für die Jubiläumslotterie die Chance auf den Gewinn hochwertiger Haushaltsgeräte. August Flender, der Vorsitzende des Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen, hielt die Geburtstagsrede.

Als Gastredner wurde ferner der Hamburger Oberbürgermeister Paul Nevermann eingeladen. Im Norden feierte man den Sozialdemokraten als „Motor des Wiederaufbaus“ und als profilierten Wohnungsbaupolitiker. In der Mercatorhalle sorgte er jedoch für einen kleinen Skandal – zumindest ließ es die Presse am nächsten Tag so aussehen. Nevermann sprach nämlich kaum über die GEBAG. Stattdessen hielt er eine Brandrede gegen die aus seiner Sicht verfehlte Baupolitik des Christdemokraten Paul Lücke, da jener auf Abschaffung der 1960 eingeführten Baulandsteuer für baureife, aber noch brachliegende Grundstücke drängte. Die Baulandsteuer sollte Bodenspekulation verhindern.<sup>29</sup>

Bei der GEBAG nahm man Nevermanns Rede gelassen – schließlich war ihm in der Einladung das Thema überlassen worden. Davon abgesehen, spendete die Presse der städtischen Baugesellschaft ausnahmslos Lob: Sie baute „modern, familiengerecht und sozial“.<sup>30</sup>

Für Angestellte im öffentlichen Dienst entstanden in der Regie der GEBAG auch weiterhin zahlreiche Wohnungen. Vielfach galten Bauvorhaben im Auftrag der Stadt, genau wie die Bauten auf eigene Rechnungen, zudem der Schaffung von Ersatzwohnungen für „Planungsbetroffene“. Mit Sondermitteln des Landes für „SBZ-Programme“ entstanden noch bis Mitte der 1960er Jahre alljährlich eine kleinere Anzahl Wohnungen für DDR-Flüchtlinge.<sup>31</sup> Der Stadt fehlten die Mittel, um größere Vorhaben selbst zu finanzieren. Als gemeinnützige Baugesellschaft hingegen erhielt die GEBAG jederzeit auf dem Kapitalmarkt Hypothekendarlehen, mit denen sie wohnungspolitische Aufgaben der Stadt übernahm.<sup>32</sup>

Mittlerweile hatte die Hauptversammlung erneut eine Anhebung des Grundkapitals um 1,2 Millionen DM auf runde zehn Millionen DM beschlossen. Der Vorstand erhielt zudem die Genehmigung, auf fünf Jahre befristet durch die Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen das Grundkapital auf 12 Millionen DM zu erhöhen.<sup>33</sup>

Neben den weiter unten vorgestellten Siedlungsprojekten entstanden während der 1960er Jahre etliche Kaufeigenheime, viele davon für besonders förderungswürdige Duisburger. Zu ihnen zählten auch 16 Familien mit acht bis zehn Kindern, die 1965 an der **Benno- und Richardstraße** in Neumühl ihre Eigenheime bezogen. Für ältere Duisburger entstanden im selben Jahr sechs Reihenhäuschen an der Kaufstraße.<sup>34</sup> Die Nachfrage war hoch; welche Bewerber den Zuschlag erhielten, darüber entschied der städtische Grundstücksausschuss.



Der Vorstand hatte im März 1965 Überlegungen zu Papier gebracht, wie es in den nächsten Jahren weitergehen sollte. Als „weißer Kreis“ standen der Stadt in Zukunft weniger Fördermittel zur Verfügung. Für wen wollte also die GEBAG in Zukunft bauen, wenn sie ihr Jahresbauvolumen von mindestens 300 Wohnungen halten wollte?<sup>35</sup>

Zum einen sollte die Wohnraumversorgung weiterhin den gesellschaftlichen Gruppen mit den geringsten Chancen auf dem Wohnungsmarkt gelten. Zum anderen hatte die GEBAG in den vergangenen 15 Jahren 500 Eigentumswohnungen und Eigenheime gebaut und den Bewohnern überlassen. Weitere sollten gebaut werden, sofern geeignete Grundstücke zur Verfügung stünden. Dafür wurde auch der Abbruch älterer und unrentabler Häuser ins Auge gefasst. „Arbeitsmäßig“ sah sich der Vorstand zum Bau von jährlich bis zu 700 Wohnungen imstande, inklusive der Großvorhaben.

Aber wie sollten die Projekte finanziert werden? Moderne Heizungen, Wärmedämmungsmaßnahmen, doppelt verglaste Fenster und verklincerte Häuser bei qualitativ hochwertiger Handwerksarbeit trieben die Baukosten in die Höhe.<sup>36</sup> Der Vorstand wusste, dass die öffentlichen Kapitalsubventionen für künftige Bauvorhaben allenfalls als „spärliches Rinnsal“ fließen würden. Dem Einsatz hochverzinslicher Gelder aus dem angespannten Hypothekenmarkt waren jedoch schon aufgrund der Gemeinnützigkeitsbestimmungen Grenzen gesetzt.

Künftig mussten also mehr Eigenmittel eingesetzt werden, ohne jedoch das Grundkapital zu erhöhen. Es sei denn, städtische Grundstücke könnten als

Sacheinlage dienen.<sup>37</sup> Der Vorstand diskutierte deshalb intensiv über Modelle der Mittelbeschaffung durch Verzicht auf Dividende, die Aufnahme von Bauspardarlehen oder die Beleihung schuldenfreier Altbauten.

An Ende des Jahres 1967 sah die Lage deutlich besser aus. Die GEBAG hakte die schlechte Baubilanz als „einmaligen Tiefstand“ ab.<sup>38</sup> Auch für die Gesamtwirtschaft galt die kleine Rezession von 1966, die Kanzler Ludwig Erhard allerdings das Amt kostete, schnell als überwunden. Die neue Bundesregierung, eine Große Koalition aus SPD und CDU/CSU, ging mit staatlichen Investitionsprogrammen zur Politik der aktiven Konjunkturförderung über. Damit standen auch wieder erhebliche öffentliche Darlehen für den Wohnungsbau bereit.

Jetzt konnte die GEBAG aufgeschobene Planungen wie das Bauprojekt auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Diergardt „Franz Ott“ in Neuenkamp endlich umsetzen.<sup>39</sup> Dort hatte sie bereits mit dem Bau von 221 mit Nachtstromspeicheröfen ausgestatteten Wohnungen und mehreren Dutzend Garagen begonnen. Der Bau von Lebensmittel-läden, einer Druckerei und einer Filiale der Stadtbücherei in Regie der GEBAG sollte zur fußläufig erreichbaren Versorgung der neuen Mieter beitragen.<sup>40</sup> Abgerundet wurde das Siedlungsvorhaben 1969 mit dem Bau weiterer 48 Wohnungen.

Auch die wirtschaftliche Betreuung privater Neubauprojekte entwickelte sich mit Ausnahme des Rezessionsjahres 1966/67 konstant aufwärts. 1966 konnten nur eine Reihe kleinerer Eigenheim- und Wohnungsbauprojekte abgeschlossen werden, deren Finanzierung bereits sichergestellt war. Größere Bauvorhaben verschob die GEBAG.<sup>41</sup>

1967 sah es noch schlechter aus, das Unternehmen baute nur 77 Wohnungen – das geringste Jahresergebnis seit 1950.

Doch ein Jahr später kehrte die Baugesellschaft mit 311 fertiggestellten Wohnungen wieder zu ihren bewährten Jahresresultaten zurück. Mit 19 öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern nebst Garagen sowie drei Gewerbeimmobilien zählte das Jahr 1968 auf dem Sektor privater Betreuungen sogar zu den drei erfolgreichsten Jahren der GEBAG seit der Währungsreform.<sup>42</sup>

Das Ende einer von intensivem Baugeschehen geprägten Dekade verabschiedete die GEBAG mit einer imposanten Statistik: Ihr Bestand hatte sich um 2.121 Wohnungen auf 8.583 Wohnungen erhöht, die gebauten und veräußerten Eigenheime nicht mitgezählt.<sup>43</sup> Mit drei bereits begonnenen Großbauvorhaben wollte die städtische Baugesellschaft in der nächsten Dekade einen Gang höher schalten.

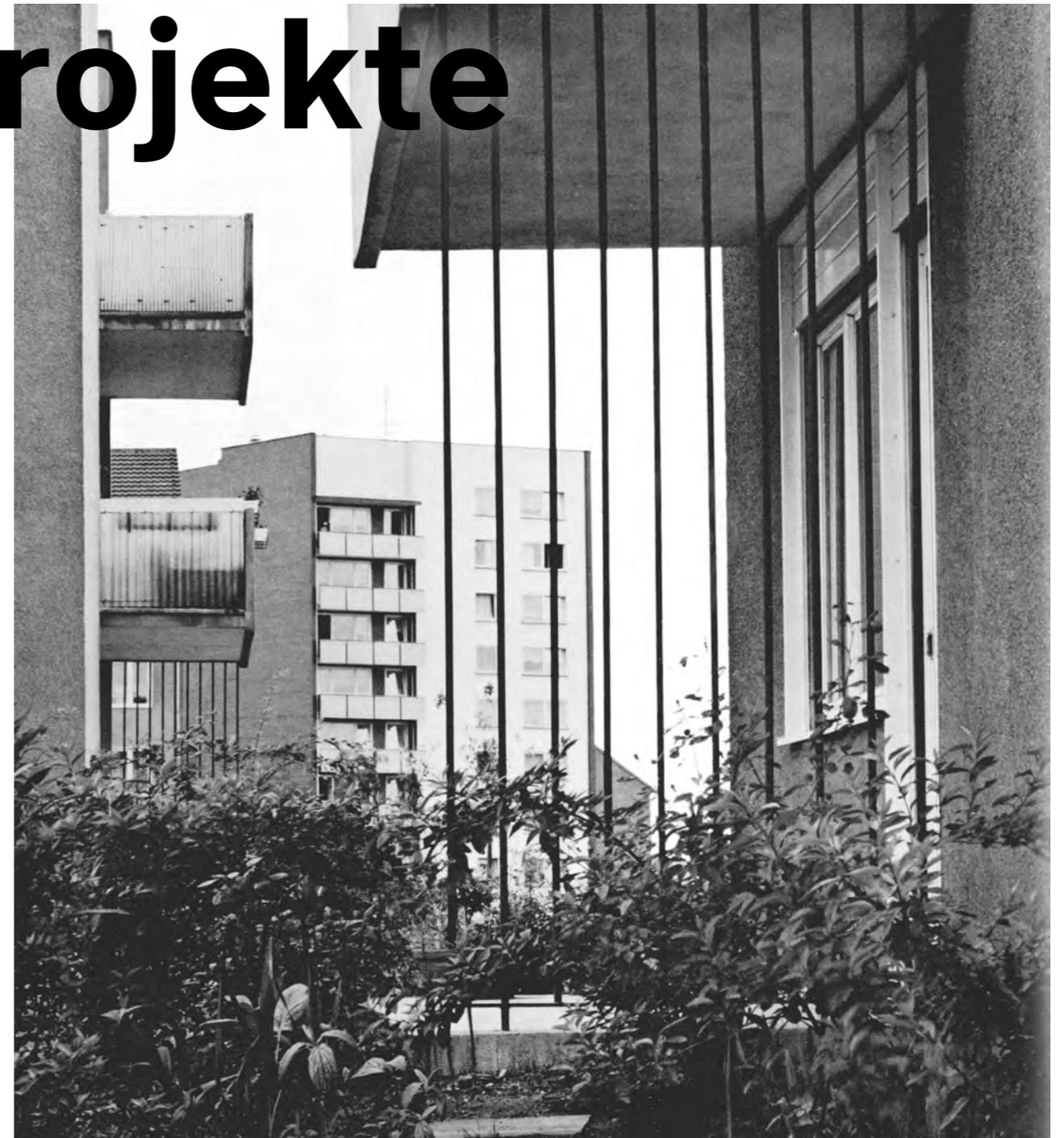
# Die ersten Großprojekte

Mit einem Siedlungsprojekt in Neuenkamp begann für die GEBAG 1961 eine produktive Dekade größerer Bauvorhaben. Das Baugrundstück an der Ottweiler Straße/In der Rheinau war der Duisburger Hafengesellschaft AG (Hafag) abgekauft worden, dort entstanden in kurzer Zeit sechs drei- und fünfgeschossige Wohnblocks mit 114 überwiegend Zwei- bis Dreizimmerwohnungen. Hier sollte den „Stiefkindern des Wohnungsbaus“ ein neues Zuhause gegeben werden: Vielköpfige Familien oder Bewohnern von Notunterkünften. Die Planungen umfassten auch ein ausdrücklich auf die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren zugeschnittenes Miethaus.<sup>44</sup>

Am Tag der Grundsteinlegung am 13. März verkündete der Vorstand gut gelaunt die Ausstattung: Bad, separate Küche, beides teilweise gekachelt, sowie eine Abstellkammer in jeder Wohnung.<sup>45</sup> Zum letzten Mal in ihrer Geschichte plante die GEBAG eine zentrale Waschküche ein. 1962 stand bereits in jedem dritten bundesdeutschen Haushalt eine Waschmaschine, um die körperlich anstrengendste aller Hausarbeiten zu übernehmen, Waschküchen gehörten bald der Vergangenheit an.<sup>46</sup>

Für das Projekt veranschlagte die GEBAG Baukosten in Höhe von drei Millionen DM. Sie brachte Eigenmittel in Höhe einer viertel Million Mark auf, weitere Finanzmittel bildeten eine Hypothek und Landesdarlehen in Höhe von jeweils rund einer Million DM sowie ein städtisches Darlehen von 650.000 DM.<sup>47</sup> Bald darauf wurde auf demselben Gelände der Bau sechs weiterer Häuserzeilen mit 69 Wohnungen begonnen. Mit zwei bis drei Stockwerken fielen sie etwas niedriger aus.

Mit der Grundsteinlegung für die **Siedlung „Am Bruchgrabenbogen“** am 27. Juni 1962 entstand in Huckingen im Süden Duisburgs schon die nächste Großbaustelle. Auf einem 54.000 qm großen Gelände, das die Stadt als Sachkapitaleinlage eingebracht hatte, baute die GEBAG 407 Wohnungen, verteilt auf 17 Blocks. Vier Häuser waren achtgeschossig, ein weiteres kam 1963 hinzu. Zuvor hatte die GEBAG sich zwar „nicht grundsätzlich“ gegen die Erstellung von Hochhäusern ausgesprochen, doch es gab Vorbehalte, ob dies für Kinder und ältere Mieter die geeignete Wohnform sei.<sup>48</sup> Mit 78 von der Mannesmann Wohnungsgesellschaft mbH gebauten Mietwohnungen und einigen Eigenheimen entstand somit auf der grünen Wiese ein gemischtes Quartier.





Wer dort wohnen sollte, stand bereits bei der Grundsteinlegung fest: Das Amt für Wohnungswesen machte weiter von seinem Mieterzuweisungsrecht Gebrauch. Die GEBAG sollte dort „vornehmlich“ benachteiligten und besonders unterstützungsbedürftigen Personenkreisen ein familiengerechtes Zuhause geben.<sup>49</sup> Für die Unterbringung von DDR-Flüchtlingen standen wieder Sonderfinanzierungsmittel des Landes bereit. Auch kinderreiche und junge Familien oder solche mit erkrankten Angehörigen sollten besonders berücksichtigt werden. Ein Teil der Wohnungen war für „Normalverbraucher“ vorgesehen. Für alle Mieter galt: Ein im Bau befindliches Blockheizwerk der Stadtwerke würde sie künftig mit Wärmeenergie versorgen.

Und noch etwas verkündete der Vorstand beim feierlichen ersten Spatenstich: Vorerst wollte die GEBAG den Bau von Eigenheimen zurückstellen: „Erst jedem eine Wohnung, dann jedem seine Wohnung und zuletzt den Interessenten ihr Eigenheim“ – so lautete die Devise.<sup>50</sup>

Nach fast einjährigen Verzögerungen erfolgte am 27. August 1964 der erste Spatenstich für eine weitere Großbaustelle im Norden der Stadt. Auf dem freihändig erworbenen Gelände des ehemaligen Mismahlshofes in Hamborn, jetzt „**Am Kreyenbergshof**“, entstanden 500 Wohnungen als gemeinsames Bauprojekt der GEBAG, der gewerkschaftseigenen Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“ und der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (Gagfah). Die GEBAG beteiligte sich mit 234 Wohnungen. Ihr Aufsichtsratsvorsitzender, Oberbürgermeister August Seeling, lobte am Tag der Grundsteinlegung die Kooperation, denn gegenseitige Konkurrenz hätte den Bodenpreis nur weiter in die Höhe getrieben.<sup>51</sup> Seeling betonte, dass die Stadt in den vergangenen fünf Jahren mit einer Förderungssumme von 48 Millionen DM den Wohnungsbau großzügig unterstützt hätte. Im nächsten Moment dämpfte er jedoch die Hoffnung auf weiterhin üppige Finanzierungshilfen.<sup>52</sup>

# Hausbewirtschaftung für die Stadt

Zusätzlich zum Anteil des Wohnungsbestandes, den die GEBAG seit der Währungsreform im Auftrag der Stadt verwaltete, übernahm sie 1963 zusätzlich 1.688 größtenteils zum Abriss bestimmte Häuser mit 4.162 Wohnungen aus dem ehemaligen Besitz der Rheinpreußen AG in Neumühl.<sup>53</sup>

Vor dem Hintergrund geplanter Rationalisierungen bei der städtischen Verwaltung stritten sich mit dem Wohnungswesen befasste Ämter ab 1965 mehr als zwei Jahre über Zuständigkeiten, Amtsaufösungen und darüber, ob die GEBAG künftig den gesamten städtischen Wohnungsbestand verwalten sollte. Deren Geschäftsführung sprach sich unbedingt dafür aus. Die Rationalisierungseffekte würden nur Vorteile bringen, zumal bei der GEBAG der erforderliche und effizient arbeitende Verwaltungsapparat vorhanden war.<sup>54</sup> Für die maschinelle Mietenbuchhaltung hatte sich die städtische Bau-gesellschaft bereits 1965 dem Rechenzentrum des Verbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen angeschlossen.<sup>55</sup>

Erst im Dezember 1967 wurde über eine umfassende administrative Veränderung entschieden. Nach Abschluss eines Generalmietvertrages übernahm die GEBAG bis auf wenige Ausnahmen den städtischen Wohnungsbesitz in ihre wirtschaftliche Verantwortung. Der angemietete Bestand, für den eine jährliche Pauschalmiete gezahlt wurde, umfasste 1968 6.732 Wohnungen. Damit bewirtschaftete die GEBAG nun fast 15.000 Wohnungen inklusive Hunderter gewerblicher Einheiten und Garagen und eine kleinere Zahl von Eigenheimen.<sup>56</sup>

Mit der Übernahme des gesamten kommunalen Wohnungsbestandes kam so viel Mehrarbeit auf die GEBAG zu, dass 1967 neben Jakob Augst drei weitere Prokuristen bestellt wurden.<sup>57</sup> Seit 1971 bereiteten jedoch schrumpfende Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung dem Vorstand zunehmend Sorgen. Vor dem Hintergrund stark steigender Betriebskosten, die in immer kürzeren Abständen zu Neuberechnungen der Mieten im angemieteten städtischen Wohnungsbesitz führten, wurde der Generalmietvertrag deshalb 1973 neu geregelt.<sup>58</sup>

# Das Sanierungs- gebiet Neumühl

Noch bevor die Zeche Neumühl am 7. Dezember 1963 infolge der Kohleabsatzkrise endgültig stillgelegt worden war, hatte die Stadt nach Verhandlungen mit der Bergbaugesellschaft am 15. Juli 1963 den Kauf des gesamten drei Millionen Quadratmeter umfassenden Areals beschlossen. Ein ganzes Viertel mit Bergarbeitersiedlungen und gründerzeitlichen Mietshäusern hatte sich um die Zeche gerankt.<sup>59</sup> Mit großflächigem Abriss und der Aufstellung eines Generalbebauungsplans ergriff der Stadtrat die einmalige Chance, den ganzen Stadtteil nach modernen städtebaulichen Gesichtspunkten zu erneuern. Bei der anhaltenden

Baulandnot schuf der Geländeankauf eine erhebliche städtische Grundstücksreserve, ohne den der Wohnungsbau bald stagniert hätte.

Für mehrere Jahre sollte sich ein großer Teil der Neubautätigkeit der GEBAG auf das Neumühl-Projekt konzentrieren. Im Zeitraum von fünf Jahren baute sie dort gemeinsam mit drei weiteren gemeinnützigen Baugesellschaften in mehreren Bauabschnitten 1.700 neue Wohnungen. Die Anzahl entsprach der Menge der zuvor geräumten und abgerissenen Wohnungen in den kommunalen und von der GEBAG verwalteten 400 Altbauten.<sup>60</sup>





Zunächst schuf die städtische Baugesellschaft 1965 am Rand des Sanierungsgebietes an der Alexander- und Pfingststraße Ersatzwohnraum für 52 Familien. Am ersten Neubauprojekt im Kern-Sanierungsgebiet war die GEBAG 1967 mit 164 Wohnungen an der Lehrer- und Haldenstraße für Neumühler „Umsiedler“ aus dem Neuordnungsgebiet beteiligt. Der nordrhein-westfälische Ministerpräsident Heinz Kühn persönlich übernahm am 23. November auf dem Gelände der ehemaligen Benzolfabrik die feierliche Grundsteinlegung.<sup>61</sup>

Zwei Jahre später setzte Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender August Seeling am 5. November 1969 vor zahlreichen Anwesenden zum symbolischen ersten Spatenstich für einen weiteren Bauabschnitt an. Auf einer Konferenz des Duisburger Presseamtes war das Bauvorhaben mit 1.084 Wohnungen zuvor erläutert und ein Modell gezeigt worden. Auf die GEBAG entfiel ein Kontingent von 253 Wohnungen an der Max-Planck- und der Otto-Hahn-Straße zu einer Kaltmiete von 2,75 DM pro Quadratmeter.<sup>62</sup> In ihren bisherigen Altbauwohnungen hatten die Neumühler deutlich günstiger, aber auch deutlich rückständiger gewohnt. Proteste über die vergleichsweise hohen Mietpreise musste die GEBAG daher nicht befürchten.

Bei der Vergabe wurden auch Beschäftigte angrenzender Gewerbebetriebe und dringend Wohnungsuchende aus anderen Vierteln berücksichtigt. Davon versprach sich die Geschäftsführung einen „modernen, auch in seiner sozialen Struktur neuen Stadtteil Neumühl.“<sup>63</sup>

In die Zukunft wiesen auch die in das Vorhaben integrierten Umweltschutzmaßnahmen: Parkmöglichkeiten wurden entweder unter die Erde verlegt oder in einen aufgeschütteten Sichtschutzwall eingebaut, der die Siedlung vom Verkehrslärm der vierspurigen Südtangente abschirmte. Die Zentralheizungen wurden entweder mit Nachtspeicherstrom oder mit Erdgas anstelle der klimafeindlichen Kohle befeuert. Grünflächen mit Kinderspielplätzen umgaben die Gebäudekomplexe. Neumühl sollte in jeder Hinsicht ein „gesundes“ Viertel werden: in wirtschaftlicher Hinsicht mit einem aufgelockerten Branchenmix und hohem Wohn- und Freizeitwert in aufgelockerter, von Grünzügen durchbrochener Bebauung.<sup>64</sup>

Im Januar 1974 nahm die GEBAG mit dem Bau von 208 Wohnungen, 108 Garagen und einer Arztpraxis an der Lehrerstraße den dritten und letzten Bauabschnitt im Sanierungsgebiet Neumühl in Angriff. Nach ihrer Fertigstellung 1976 konnte die GEBAG eine Gesamtbilanz von knapp 700 dort gebauten Mietwohnungen vorweisen, neben einer kleinen Anzahl von Eigenheimen und einem Kinder- und Jugendzentrum.<sup>65</sup>

Der Sanierung Neumühls fielen auch große Teile der historischen Gartenstadtsiedlung Bergmannsplatz zum Opfer, bevor Anwohner erfolgreich intervenierten. Ab 1974 unternahm die GEBAG im Auftrag der Stadt unterschiedlich aufwändige Modernisierungsarbeiten an den von viel Grün umgebenen verbliebenen Häusern.<sup>66</sup>



# Neumühl heute



# Die 1970er Jahre

## Neue Großvorhaben für alte und neue Bedarfsgruppen



Bei angespanntem Grundstücksmarkt rückte seit den 1960er Jahren das Leitbild „Urbanität durch Dichte“ neben das städtebauliche Leitbild der „autogerechten Stadt“. An der Peripherie der Städte wuchsen hochgeschossige Großsiedlungen wie beispielsweise die umstrittenen „Weißen Riesen“ in Duisburg-Hochheide empor. Die mit öffentlichen Mitteln geförderte Verdichtung von Wohnraum in der Duisburger Innenstadt wiederum gehörte zum 1968 von der nordrhein-westfälischen Landesregierung verabschiedeten Entwicklungsprogramm Ruhr.<sup>67</sup>

Die Gelegenheit, einen großen Schritt vom reinen Wohnungsbau zur städtebaulichen Akzentsetzung zu gehen, bot sich der GEBAG mit dem Kauf eines rund 26.000 Quadratmeter großen Geländes zwischen Plessing-, Musfeld- und Heerstraße. Der Vorbesitzer, das Bauunternehmen Gebrüder Kiefer AG, hatte seinen Bauhof vom Rand der Innenstadt nach Neumühl verlegt. Auf dem Areal entstand nach der Grundsteinlegung am 8. September 1969 der „Citywohnpark“ nach Plänen des Architekten F. G. Krapoth. Die Siedlung umfasste 420 Wohnungen und eine Tiefgarage für knapp 100 Pkw, überwiegend für „dringend wohnungssuchende Familien“.<sup>68</sup>

Die in Grünanlagen eingebetteten vier bis achtgeschossigen mit Zentralheizung ausgestatteten Wohnhäuser erhielten Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke. Das Novum: Auf „Service-Etagen“ standen für die 1.200 Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersgruppen Freizeit- und Begegnungsräume bereit: Partyräume, eigene Bereiche für die Jugend mit Tischtennisplatte und Bühne, Räume für die Älteren mit Gelegenheit zu „Spiel und Bastelarbeiten“. In der Mitte des Hofes wurde ein Spielplatz angelegt.<sup>69</sup>

Der **Citywohnpark** erfüllte eine besondere städtebauliche Bedeutung: Das von der Presse als „Klagemauer“ geschmähte Gebiet sollte durch die Verklammerung mit dem benachbarten Viertel Hochfeld zur Wiederbelebung und Erweiterung der Innenstadt führen.<sup>70</sup> Mit der Wohnsiedlung erhoffte sich die Stadtverwaltung in der bisher nach Ladenschluss menschenleeren City wieder lebendige Urbanität.<sup>71</sup> 24 Millionen DM betrug die Gesamtkosten des 1972 fertiggestellten Projektes, mit dem die GEBAG ihren Wohnungsbestand in der Stadtmitte erheblich steigern konnte. Das Land und die Stadt Duisburg förderten den Bau mit zinsgünstigen Darlehen.









Und endlich, nach mehrjährigen zähen Grundstücksverhandlungen, begann mit dem ersten Spatenstich am 4. November 1969 die Bebauung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes „Isselhof“ in Duisburg-Großenbaum. Der Bau der ersten 114 von insgesamt 144 Wohnungen am **Uhlenbroicher Weg/Am Siepenkothen** bildete den Auftakt für einen neuen Schwerpunkt in der Bautätigkeit der GEBAG: In Großenbaum entstanden auf die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen und Ältere zugeschnittene Wohnungen.<sup>72</sup> Mit 26 rund 100 Quadratmeter großen Wohnungen zählte außerdem auch der Isselhoff zu einem der zahlreichen „Kinderreichenprogramme“ der GEBAG.<sup>73</sup> Ihnen sollten vor allem noch eine Reihe von Eigenheimprojekten folgen: Ein größeres Vorhaben wurde mit dem ersten Spatenstich am 25. November 1975 an der

Friedhofstraße in Duisburg-Beeck realisiert: In fünf Mieteigenheimen und zwei Mehrfamilienhäusern fanden Großfamilien mit mindestens acht Kindern und kleinem Einkommen ein familiengerechtes Zuhause.<sup>74</sup> Mit dem zeitgleich begonnenen Bau von sechs Großfamilien-Eigenheimen in der Zillertaler Straße in Buchholz leistete die GEBAG im Auftrag der Stadt einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung der oft prekären Wohnsituationen großer Familien.

Zu weiteren Großvorhaben sah die GEBAG Anfang der 1970er Jahren keine Alternative: Ein überhitzter Baupreis in Duisburg, der die Baupreise steil ansteigen ließ, und eine von der Bundesbank betriebene Hochzinspolitik erzwangen die Rationalisierung von Planung, Bauausführung und Bewirtschaftung der Projekte.<sup>75</sup>



Die Grundsteinlegung zu einem weiteren Großprojekt erfolgte am 7. November 1972. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Erholungspark Biegerhof schuf die GEBAG im Süden der Stadt **261 Wohnungen und eine Tiefgarage auf dem Gelände des ehemaligen Knevelshofes**. Im ersten Bauabschnitt entstanden 173 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Siedlung wurde städtebaulich von einem 14-geschossigen Punkthochhaus beherrscht, dem sich kleinere Geschossbauten anschlossen. Wie im Citywohnpark standen auch Am Knevelshof Gemeinschaftsräume bereit.

Mit dem Bau von 18 Eigentumswohnungen folgte die GEBAG nach langer Zeit wieder ihrer Gründungstradition. Hinter dem Projekt stand die Idee, im Stadtteil Anreize zur Eigentumbildung für möglichst breite Bevölkerungsschichten zu schaffen.<sup>76</sup> Am Knevelshof blieb das Interesse am Wohnungskauf indes gering. Entgegen ursprünglichen Erwägungen wurden im zweiten 1976 vollendeten Bauabschnitt neben 68 Wohnungen, einer Arztpraxis und einem Jugendzentrum keine weiteren Kaufobjekte mehr realisiert.<sup>77</sup>

Pollerbruchstraße, Röttgersbach



1973 war kein gutes Jahr für die GEBAG, nicht nur aufgrund der im Herbst ausgebrochenen Ölkrise. Die Hochzinspolitik der Bundesbank ließ den Einsatz von Hypotheken im sozialen Wohnungsbau nur noch zu, wenn mehr öffentliche Fördermittel fließen würden. Gerade einmal 28 eigene Wohnungen stellte die GEBAG 1973 fertig – ein Tiefstand, der an die unmittelbare Nachkriegszeit erinnerte und sich auch nicht wiederholte.<sup>78</sup> Erst mit konjunkturfördernden Maßnahmen der Bundesregierung und günstigeren Hypothekenkonditionen der Bundesbank holte die GEBAG 1974 verschobene Projektpläne aus der Schublade. Anstelle von Großvorhaben wurden jetzt kleinere Bauprojekte realisiert.

Eine neue soziale Gruppe mit besonderen Wohnbedürfnissen rückte in den Mittelpunkt der Bautätigkeit: Bei steigender Lebenserwartung lebten ältere Menschen immer seltener bei ihren Familien. Sie benötigten altersgerechte Wohnungen zu günstigen Mieten und den Zugang zu wohnbegleitenden Dienstleistungen. Schon 1971 verwirklichte die städtische Baugesellschaft mehrere Wohnungsbauprojekte für Seniorinnen und Senioren, die zum Teil eng an Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen angebunden waren. 1973 entstanden 28 Wohnungen nur für ältere Ehepaare und Alleinstehende in der Hamborner **Hermannstraße**, wo auch eine Altentagesstätte eingerichtet wurde.<sup>79</sup>

In der zweiten Hälfte der Dekade, als die GEBAG vor allem unterhalb Ruhrorts mit jährlich Hunderten

bezugsfertigen Wohnungen zur Hochform aufstieg, entstanden vier weitere Anlagen mit Sozialwohnungen für ältere Menschen. Ende 1979 hatte die GEBAG insgesamt 223 „Altenwohnungen“ mit Gemeinschaftseinrichtungen ihrer Bestimmung übergeben.<sup>80</sup>

Das letzte Projekt sollte den älteren Mietern der Hausweg-Siedlung in Buchholz dienen. Gegen die 1976 beschlossene Räumung und den Abriss der 1936/37 Jahren gebauten Doppelhäuser mit Gartenland hatte sich teilweise energischer Widerstand geregt. Der Konflikt konnte jedoch beigelegt werden, weil ein bei der GEBAG beschäftigter Sozialarbeiter eigens Sozialpläne zur anderweitigen Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner ausarbeitete.<sup>81</sup>



Für einen Teil von ihnen schuf die GEBAG bis zum Sommer 1979 in der Straße Am Dickerhorst eine vorbildliche barrierefreie Wohnanlage mit Gemeinschafts- und Gymnastikräumen, Notruf und einem parkähnlichen Innenhof. Die Presse feierte die mit städtischen Mitteln bezuschusste Anlage begeistert als „Vorzeige-Einrichtung“.<sup>82</sup> Wer über 60 Jahre alt war und eine Rente unterhalb der Grenze des sozialen Wohnungsbaus bezog, konnte eine der begehrten 56 altersgerechten Wohnungen beziehen.



# Neue Herausforderungen

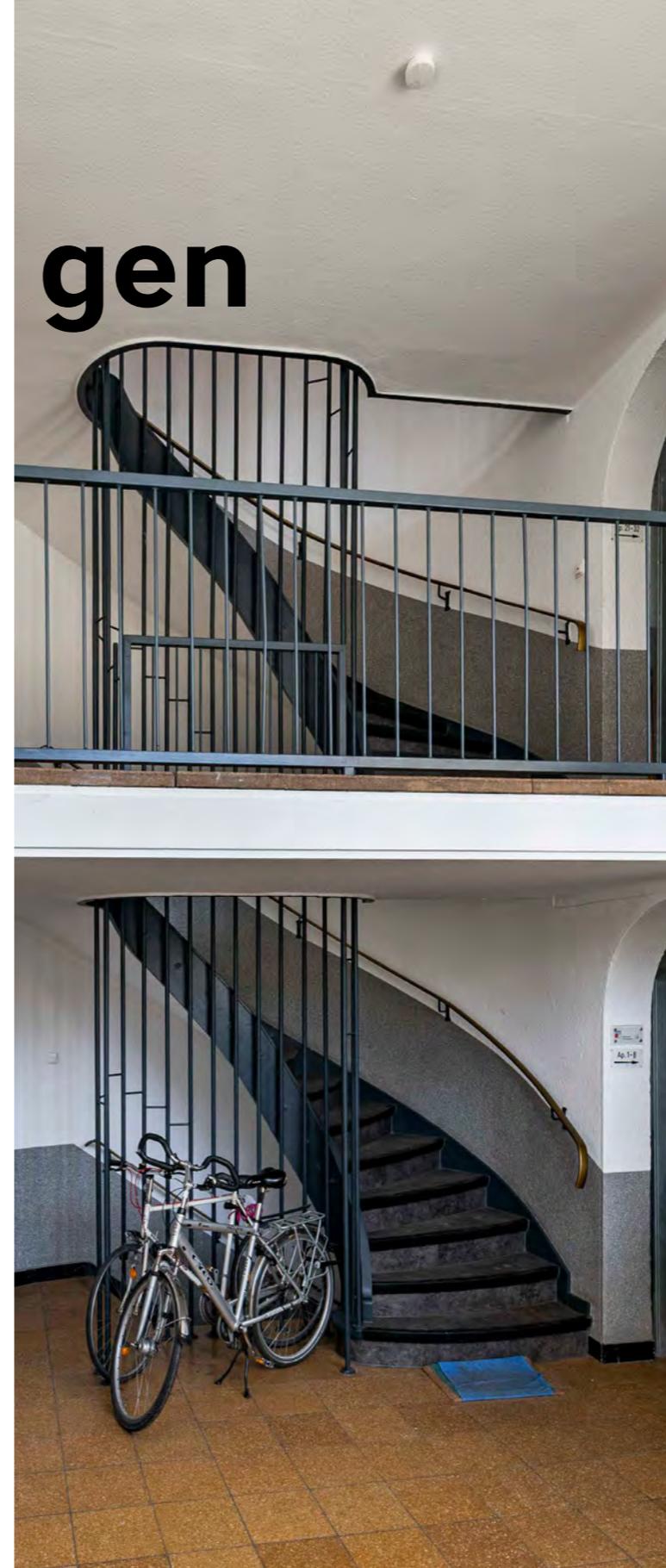
## Bestandssicherung durch Modernisierung



Im Dreiklang von Bauen, Erhalten und Verwalten erhielt das Aufgabenfeld Modernisierung in den 1970er Jahren großes Gewicht: Nur eine Angleichung an den Wohnstandard der Neubauten würde die langfristige Vermietbarkeit des Altbaubesitzes sichern. 1970 investierte die GEBAG bereits 2,5 Millionen DM aus eigenen Mitteln und zinsgünstigen Darlehen, um rund 500 Wohnungen in Altbauten in Duissern und Neudorf mit wärmegeämmten Dächern, Zentralheizungen anstelle von Kohleöfen,

modernen Bädern und doppelverglasten Fenstern auszustatten. Ein Jahr später waren bereits 1.100 Wohnungen modernisiert worden.<sup>83</sup>

Damit erhöhten sich die Durchschnittswerte der Instandhaltungskosten pro Quadratmeter von Jahr zu Jahr. Gleichzeitig konnten jedoch Energiekosten eingespart werden; dieser Aspekt gewann durch die Ölkrise von November 1973 zusätzliche Bedeutung. Die Versorgung mit Erdöl war zwar



zu keinem Zeitpunkt gefährdet, doch ein befristetes Sonntagsfahrverbot und Sparmaßnahmen schürten alte Ängste vor unbeheizten Stuben.<sup>84</sup> Schließlich nutzte die Mehrheit der Deutschen mittlerweile Öl anstelle von Kohle. Die GEBAG setzte sowohl bei ihren Neubauten als auch Modernisierungsvorhaben überwiegend auf den emissionsärmeren Brennstoff Erdgas anstelle von Erdöl. Die Energiekosten stiegen dennoch, wenn auch nicht so exorbitant wie die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Mit Bundes- und Landesmitteln aus Sonderprogrammen zur Belebung der Konjunktur, die gezielt für die Modernisierung im Wohnungssektor eingesetzt werden sollten<sup>85</sup>, konzentrierte sich die GEBAG ab 1974 bei der Sanierung von Altbeständen verstärkt auf die Wärmedämmungs- und Lärmschutzmaßnahmen. Zu Anschlussarbeiten an das Fernheiznetz und der Erneuerung von Stromversorgungsleitungen kam die Einrichtung von Gemeinschaftsantennen in Hunderten Wohnungen.<sup>86</sup>

Aus dem gleichen Förderprogramm stammen die Investitionsmittel für ein erstes Großmodernisierungsprojekt der GEBAG. In den frühen 50er Jahren hatte das „Haus am Park“ im Dellviertel als Vorzeigeobjekt der GEBAG gegolten. Bis 1977 wurden hier durch den Einbau von Bädern und Einbauküchen 69 moderne abgeschlossene Appartements geschaffen.<sup>87</sup> Das „Haus am Hafen“ hingegen verkaufte die GEBAG.



1974 begann die städtische Baugesellschaft zudem mit der Modernisierung ihres Bestandes in Duisburg-Hochfeld. Das Viertel gehörte zu den verdichteten Stadtzonen, für deren großflächige Sanierung der Bund Sonderfördermittel bereitstellte. Wie schon in den 1960er Jahren in Neumühl beteiligte sich die GEBAG ab 1978 an der Schaffung von zeitgemäß ausgestatteten Ersatzwohnraum für Bewohner von Abrisshäusern. Den Anfang machte sie am 7. November 1978 mit der Grundsteinlegung für 35 Wohnungen in der Karl-Jarres-Straße/Trautenaustraße, der noch im selben Jahr der Bau weiterer Wohneinheiten in der Gavelottestraße folgte.<sup>88</sup>

Investitionsmittel für weitere Modernisierungen standen der GEBAG nach Einführung eines entsprechenden Bundesgesetzes 23. August 1976 zur Verfügung. Es sah verstärkt Bund-Länder-Förderungen für die Schaffung zeitgemäßer, gesunder Wohnverhältnisse in besonders ausgewiesenen Zonen mit hohem Instandsetzungsbedarf vor.<sup>89</sup> Und überalterte oder nach dem Krieg als Behelfs- und Schlichtwohnungen entstandene Bestände gab es in Duisburg zahlreich.

Unter dem Motto „Ausbau durch Umbau“ startete die GEBAG 1976 ein Pilotprojekt an ausgewählten Objekten der **Dickelsbachsiedlung** in

Wanheimerort. Durch Zusammenlegungen zweier Kleinwohnungen entstanden 100 Quadratmeter große Wohneinheiten, an anderer Stelle wurden aus drei Kleinwohnungen zwei 85 Quadratmeter große Wohnungen.<sup>90</sup> Ein Jahr später wurde das Projekt auf 40 Maßnahmen ausgeweitet. In der Weimarer Republik galt die Siedlung als architektonisch wegweisende Lösung für immense Wohnungsnot, doch 50 Jahre später waren die Kleinwohnungen nicht mehr familiengerecht. Durch den Umbau schuf die GEBAG insgesamt vier neue Wohnungstypen, zwischen 57 und 131 Quadratmeter groß.

Die Wohnungen galten als neugeschaffener öffentlich geförderter Wohnraum; die Mieten lagen mit 4.20 DM nur 0,70 DM pro Quadratmeter unter einer Neubauwohnung – mit dem Vorteil, dass die Bewohner der **Dickelsbach-Siedlung** über ihren eigenen Garten verfügten.<sup>91</sup> In der Maßnahme zeigte sich jedoch der „Bocksfuß“ des Modernisierungsgesetzes, welches den Vermietern das Recht einräumte, Modernisierungskosten künftig

auf die Mietparteien umzulegen. Denn aufgrund der Gemeinnützigkeitsbestimmungen waren in der Dickelsbach-Siedlung bislang „historisch“ niedrige Kostenmieten gezahlt worden. Nirgendwo in Duisburg wohnte man günstiger. Das Belegungsrecht durch die Stadt hatte hier zum Ruf der Siedlung als sozialer Brennpunkt geführt, dem mit dem Mietanstieg entgegengewirkt werden sollte.<sup>92</sup>

Das Programm „Ausbau durch Umbau“ setzte die GEBAG 1979 mit der Ratingsee-Siedlung und zwei ehemaligen Notunterkünften in Obermarxloh und Rahm fort.

Komplexe Modernisierungsarbeiten wurden auch im denkmalgeschützten Bereich der ehemaligen Zechenhäuser am Bergmannsplatz in Neumühl vorgenommen. Die GEBAG begann 1977 mit umfangreichen Teil- und Vollsanierungen an 628 Wohnungen. Die für alle Beteiligten herausfordernde Maßnahme wurde auch im nächsten Jahr an 109 weiteren Wohnungen fortgesetzt.<sup>93</sup>



# Mehr Mitbestimmung durch Mieterbeiräte

„Wir wollen mehr Demokratie wagen,“ verkündete der neue Bundeskanzler Willy Brandt am 28. Oktober 1969 in seiner Regierungserklärung. Echte Demokratie bräuchte Menschen, die „kritisch mitdenken, mitentscheiden und mitverantworten“.<sup>94</sup> Den Impuls nahm der Aufsichtsrat der GEBAG gern auf, zumal auch ihr Aufsichtsratsvorsitzender, der frisch gewählte sozialdemokratische Oberbürgermeister Arnold Masselter, die Duisburger Kommunalpolitik „durchsichtiger“ und bürgernah gestalten wollte.<sup>95</sup> Am 10. Dezember 1971 beschloss er, eine Satzung und eine Wahlordnung für Mieterbeiräte in seinen Objekten aufzustellen.<sup>96</sup>

Die Mieterbeiräte sollten als Mittler zwischen den Mietparteien und der gemeinnützigen Baugesellschaft auftreten, um über das gewöhnliche Mietverhältnis hinaus echte Partnerschaft beider Seiten zu fördern. Laut Präambel der Satzung würden Mieterbeiräte zudem der Anonymität in den modernen Großwohnanlagen entgegenwirken.<sup>97</sup>

Alle Mieterinnen und Mieter der Wohnanlagen, in denen sich die ersten Beiräte bildeten, konnten per Briefwahl bis zu zehn „Wahlmänner“

– weiblich oder männlich – in Vorschlag bringen und zusätzlich vier „Hausfrauen“ aus dem eigenen Stimmbezirk. In die Einzelbeiräte wurden für die Dauer von drei Jahren jeweils fünf Mitglieder und zwei Hausfrauen gewählt. Welche Bewandnis es allerdings mit den zugewählten „Hausfrauen“ auf sich hatte – darüber schwieg sich die Satzung aus.<sup>98</sup>

Die Beiräte stellten nun Hausordnungen auf, richteten eigenverantwortlich Gemeinschaftsanlagen ein, verwalteten sie und nahmen Mietervorschläge auf, die zu einer „Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Umweltverhältnisse“ beitrugen. Ein Reformwerk, bei dem sich die GEBAG als Schrittmacher erwies, denn auf praktische Erfahrungen konnte kaum zurückgegriffen werden. Noch hatten sich in der Bundesrepublik kaum basisdemokratische Mietervereinigungen gebildet.

Vier Jahre später gab es bereits in elf Wohnbereichen Beiräte und einen Gesamtmieterbeirat, der aus den Vorsitzenden der Einzelmieterbeiräte gebildet wurde.<sup>99</sup> Die Bewohnerinnen und Bewohner der Altbausiedlungen bildeten einen gemeinsamen Mieterbeirat, bis 1976 größere Umbau- und Modernisierungsvorhaben geplant waren und für jede Siedlung Einzelbeiräte gewählt wurden. Die Mieter beteiligten sich lebhaft, zahlreiche Anregungen, Wünsche und auch Beschwerden wurden verhandelt. Nur ein Detail trübte das demokratische Einvernehmen: Der GEBAG stand das Recht zu, unter Aufhebung der Satzung jederzeit die Mieterbeiräte aufzulösen.<sup>100</sup>

# Umgestaltungen am Ende der 1970er

## Die Duisburger Bau- und Verwaltungs GmbH

Anfang 1976 stand fest, dass sich bei wachsender Aufgabenlast und entsprechend mehr Personal ein Umzug in ein größeres Verwaltungsgebäude nicht vermeiden ließ, zumal sich zum Sommer 1978 der Erwerb von knapp 2.500 städtischen Wohnungen zum Preis von 31 Millionen DM abzeichnete.<sup>101</sup> Der Vorstand hatte bereits ein geeignetes Objekt im Blick: In der Tiergartenstraße stand ein Gebäude der Firma Schmitz & Loh zum Verkauf. Um den Kaufpreis aufzubringen, mussten allerdings in der Tonhallenstraße 11 umfangreiche Umbaumaßnahmen vorgenommen werden, um die Geschäftsstelle gewinnbringend verkaufen zu können.<sup>102</sup>

1979 kamen jedoch größere Veränderungen auf die GEBAG zu als nur ein Umzug. Denn die Stadt hatte bereits bei verschiedenen Stellen Gutachten und Auskünfte zur Absicherung ihres Planes eingeholt, im Rahmen einer Neuordnung des städtischen bebauten Grundbesitzes die beiden städtischen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften GEBAG und Homberger Bauverein GmbH unter Wahrung ihrer Eigenständigkeit einer Dachgesellschaft zu unterstellen. Am 27. März 1979 wurde die Duisburger Bau- und Verwaltungs GmbH (DBV) der Stadt mit der Stadt als alleiniger Gesellschafterin gegründet.<sup>103</sup> Der Zweck des Unternehmens bestand laut Satzung in der Errichtung, dem Erwerb und der Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie städtischen Gemeinschaftseinrichtungen und -unterkünften.

*Bis in die 1970er Jahre hinein war der Hauptsitz der GEBAG in der Tonhallenstraße in der Innenstadt zu finden.*



Auf dem Gelände in der Tiergartenstraße im Dellviertel stand früher eine große Margarinefabrik. Vom Fabrikgelände übrig geblieben ist nur das ehemalige Verwaltungsgebäude der Margarine-Fabrikanten – seit Ende der 1970er Jahre der Hauptsitz der GEBAG.



Mit der Neuorganisation verfolgte der SPD-geführte Rat das Ziel, seinen Baugesellschaften mehr Spielraum für stadtplanerische Aufgaben einzuräumen. Als freie Bauträgerin sollte die DBV einspringen können, wenn gemeinnützigen Baugesellschaften auf Grund gesetzlicher Vorgaben die Hände gebunden waren.

Die Dachgesellschaft konnte bei Baugrundstücken als Mitbieterin auftreten und Gewinne erwirtschaften. Ihr war jetzt auch die Betreuung von Objekten aus bislang städtischer Wohnungsverwaltung möglich, deren Übernahme bislang an Gemeinnützigkeitsbestimmungen scheiterte.<sup>104</sup>

Der Rat der Stadt versprach sich davon zudem eine effizientere Verwaltung und Kostenreduzierung im Bereich des Wohnungs- und Städtebaus. Schließlich war es um die städtischen Finanzen Ende der 1970er Jahren nicht zum Besten bestellt. Einer von den drei bestellten Geschäftsführern der DBV war der Beigeordnete Josef Thomé, das langjährige Vorstandsmitglied der GEBAG. Er sollte künftig zugleich als Geschäftsführer beider gemeinnütziger Baugesellschaften fungieren. Als weitere Organe wachten ein Beirat, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung über die Geschäftspolitik der DBV. Die drei Prokuristen der GEBAG übten die Aufgabe auch in der DBV aus.<sup>105</sup>

Am 1. Juli 1979 übernahm die DBV die Aufgaben aus dem vormaligen Generalmietvertrag der GEBAG mit der Stadt. Somit reduzierten sich die Bewirtschaftungsaufwendungen für 2.192 städtische Wohnungen. Die GEBAG selbst verwaltete im Dezember 1979 insgesamt 12.785 Wohnungen, 110 gewerbliche Einheiten, einen Kindergarten und 1.422 Garagen.<sup>106</sup>

Die Neuerungen zogen innerhalb der gemeinnützigen Baugesellschaft personelle Konsequenzen nach sich. Auf der Grundlage eines Personalüberleitungsvertrages wechselte das bisher von der Stadt „ausgeliehene“ Dienstpersonal am 18. April 1979 in ein Arbeitsverhältnis mit der „Stadtfirma“ GEBAG.<sup>107</sup> Mit der notwendig gewordenen Satzungsänderung änderte sich der Umfang des Aufsichtsrates der GEBAG. Bei 67 hauptamtlich Beschäftigten bestand er jetzt aus 15 Mitgliedern, von denen ein Drittel Arbeitnehmervertreter sein mussten.<sup>108</sup> Und diese stellten auch gleich eine starke Forderung: Künftig sollte bei Stellenausschreibungen eine Gleichstellung der Geschlechter eingehalten werden.<sup>109</sup>

Damit noch nicht genug der Veränderungen: In Zukunft wollte sich die GEBAG wieder verstärkt im Eigentumsbereich engagieren, nachdem in den vergangenen 20 Jahren der Schwerpunkt auf dem sozialen Wohnungsbau gelegen hatte. 1979 begann an der Denkmalstraße am Kaiserberg in Duisburg-Duisern der Bau von 48 Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage. Unumstritten war das Projekt nicht: Die beiden achtgeschossigen Häuser seien ein „von den Anliegern gehaßtes Projekt“, behauptete die Presse am Tag der Grundsteinlegung unter der markigen Überschrift „Grundstein für dicken Geldbeutel“.<sup>110</sup> In der Tat fand das Bauvorhaben mit achtgeschossigen Eigenheimen viele Kritiker. Bei Kaufpreisen von bis zu 369.000 DM für die größten – 115 Quadratmeter Wohnfläche umfassenden – Eigenheime in bevorzugter Wohnlage hatten Normalverdiener das Nachsehen.<sup>111</sup> Nachfrage bestand durchaus. Bis zum Sommer 1980 hatte die GEBAG 40 Wohnungen verkauft. Das Unternehmensziel richtete sich jedoch künftig auf deutlich günstigere und förderungswürdige Familienheime – mit diesem Ausblick ging die GEBAG in das neue Jahrzehnt.

**AUFBRÜCHE**

**1980-2000**

# Von der „Stadt Montan“ zur Dienstleistungsmetropole

Seit dem Sommer 1981 ermittelte Götz George als Tatort-Kommissar Horst Schimanski für das Fernsehen in Duisburg. Schimanski fluchte, trank und prügelte sich im Ruhrorter „Spelunkenmilieu“. <sup>1</sup> Als umstrittene Polizeifigur prägte er über die Landesgrenzen hinaus den Ruf der Stadt. Während sich die einen über ein klischeehaftes Bild Duisburgs als heruntergekommene Ruhrmetropole ärgerten, schlug die JUSO-Hochschulgruppe der noch namenlosen Universität vor, sich Horst Schimanskis Namen zu geben. Ihr Argument: Die sozialen Probleme und Brennpunkte dieser Stadt würden durch ihn glaubwürdig vermittelt.

Tatsächlich spiegelten die Tatort-Folgen zwischen rostenden Stahlwerkskulissen und stillgelegten Zechen sichtbare Folgen des Strukturwandels: Stahlarbeiterstreiks, Arbeitslosigkeit und Armut inmitten unübersehbarer Umweltschäden.

Ein weiteres Mal richtete die Öffentlichkeit ihre Augen auf Duisburg, als 1985 die Undercover-Reportage „Ganz unten“ des Journalisten Günter Wallraff erschien. In der Rolle des türkischen Arbeiters „Ali“ hatte Wallraff bei Thyssen/Krupp Ausbeutung und Alltagsrassismus erlebt und dokumentiert und damit prekäre Arbeits- und

Lebensverhältnisse Duisburger Arbeitsmigranten in das Licht der Öffentlichkeit gerückt.

Duisburg war schwerer als andere Ruhrgebietsstädte vom Niedergang des Montansektors betroffen. Zwischen 1974 und 1986 gingen allein in der Eisen- und Stahlindustrie 22.000 Arbeitsplätze verloren. <sup>2</sup> Das Wirtschaftswachstum blieb aus, die Arbeitslosigkeit stieg 1988 auf 17 Prozent. <sup>3</sup> Steigende Sozialausgaben bei sinkenden Steuereinnahmen belasteten den städtischen Haushalt enorm.

Duisburg wurde zur schrumpfenden Stadt. Auf der internationalen Konferenz „Erneuerung unserer Industriestädte“ beschönigte Oberbürgermeister **Josef Krings** 1983 die Probleme nicht: Duisburg verlor gegenüber dem Umland an Bedeutung. Die Besserverdienenden erwarben jenseits städtischer Luft- und Lärmbelastungen Eigentum, zumal die innerstädtischen Grundstückspreise weiter stiegen. Gleichzeitig nahm die Wohnungsnot zu, obwohl der Markt gesättigt schien. Es fehlte weiter an günstigem Wohnraum für junge Leute, Kinderreiche und für Migranten.



Gleich zu Beginn des neuen Jahrzehnts formierte sich Protest gegen das Missverhältnis von Leerstand und Wohnungsmangel. Am 31. Januar 1981 besetzte ein Dutzend junger Leute den alten Neumühler Bahnhof. Weitere Spontanbesetzungen von Abrisshäusern hielten den Rat der Stadt noch Monate in Atem. <sup>4</sup> Die Besetzer kritisierten vor allem, dass auf Abrissgrundstücken deutlich teurere Neubauwohnungen entstanden. Selbst Oberbürgermeister Krings gab zu, dass die Flächensanierungen in Hochfeld und Neumühl teilweise zur Verdrängung der Bewohner geführt hatten. <sup>5</sup>

Die Stadt stand vor Problemen, die dringend Maßnahmen zur Gestaltung des Strukturwandels erforderten. Das 1987/88 erarbeitete „Handlungsprogramm Duisburg 2000“ bildete die Grundlage einer Reihe von „Duisburg-Konferenzen“, auf denen die Beteiligten neue Wachstumspotenziale diskutierten: Große Chancen wurden der Technologieförderung in den Bereichen Mikroelektronik und Umwelttechnik in Kooperation mit der Universität und außeruniversitären Forschungseinrichtungen eingeräumt. Impulse für eine Wirtschaftserholung versprach sich die Stadt auch von der Ansiedlung mittelständischer Unternehmen und der Modernisierung des Hafens für den Güterumschlag. <sup>6</sup>



Der Landschaftspark Duisburg-Nord verbindet auf einzigartige Weise Industriekulisse und naturnahe Erholung – und wurde von „The Guardian“ zu einem der schönsten Parks der Welt gewählt.

Fraglos hing die Attraktivität Duisburgs als Wohnort von den Anstrengungen bei Stadterneuerungsprogrammen, von Wohnungsbau und Wohnumfeldmaßnahmen ab. Große städtebauliche Schubkraft für die Duisburger City besaß das 1989 begonnene Mammutprojekt Internationale Bauausstellung (IBA) Emscher Park, das zehn Jahre später den Abschluss feierte.

Auf 800 Quadratkilometern wurden mit landschaftsplanerischen Mitteln ökologisch, wirtschaftlich und kulturell zukunftsfähige Nutzungskonzeptionen für die zentrale Ruhrgebietsregion geschaffen.<sup>7</sup>

Die Stadt Duisburg beteiligte sich mit dem ambitionierten Projekt „**Landschaftspark Duisburg-Nord**“ auf dem Gelände des 1985 stillgelegten Thyssen-Hochofenwerks in Meiderich. Im Rahmen der IBA Emscher Park wurde ab 1989 auch der Innenhafen revitalisiert und zu einem „Kultur- und Dienstleistungsstandort“ umgewandelt.<sup>8</sup>

Aus dem international ausgeschriebenen Städtebauwettbewerb ging als Preisträger der Londoner Architekt Norman Foster hervor. Sein Masterplan für den Umbau des vernachlässigten Hafenareals integrierte die Elemente „Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit am Wasser“. Wichtiger Bestandteil der Planung eines mit der Innenstadt verbundenen

lebendigen Stadtquartiers war der Wohnungsbau. Die GEBAG beteiligte sich hier mit dem Bau von 147 Eigentumswohnungen entlang einer künstlichen Grachtenlandschaft.<sup>9</sup>

Die Stadt erholte sich indessen nicht. In den 1990er Jahren ging der Umbruch weiter. Mit der Schließung des Krupp-Hoesch-Stahlwerkes in Rheinhausen 1993 und den Massenentlassungen bei Thyssen-Stahl bis 1994 gingen in kurzer Zeit erneut mehr als 10.000 Arbeitsplätze verloren.

Auch der Bergbau erholte sich nicht mehr: 1995 arbeitete nur noch eine von ehemals neun Zechen. Die Werftindustrie kriselte ebenfalls. Der Dienstleistungssektor schuf zwar neue Beschäftigungsmöglichkeiten, doch der Arbeitsmarkt blieb mehr als angespannt. 1994 verzeichnete die Stadt eine Arbeitslosenquote von 15,4 Prozent. 40.000 Duisburger waren ohne Beschäftigung.<sup>10</sup>

Zukunftsaussichten sahen die Stadtväter unter anderem in touristischen Angeboten. In direkter Citylage wurde im Herbst 1994, erneut unter maßgeblicher Beteiligung der GEBAG, ein Musicaltheater für die dauerhafte Aufführung von „Les Misérables“ errichtet. Ein großes Multiplex-Kino mit acht Sälen nahm im Januar 1998 den Betrieb auf.



# Die neue Selbstständigkeit

## Zwischen sozialer Verantwortung und Wirtschaftlichkeit

Nach ihrer Ausgliederung aus dem städtischen Amtsbereich begann für die GEBAG eine neue unternehmerische Ära. Das Unternehmen schloss sich dem kommunalen Arbeitgeberverband Nordrhein-Westfalen an; für die 73 Beschäftigten galten die Tarife des öffentlichen Dienstes. 1981 besaß und verwaltete die GEBAG mit 12.762 Wohnungen rund fünf Prozent des Gesamtbestandes der Stadt und nahm damit eine „bedeutende, aber keine marktbeherrschende Stellung“ im Duisburger Stadtgebiet ein.<sup>11</sup>

Auch an der Spitze der GEBAG trat eine wichtige Änderung ein: Per Ratsbeschluss wurde zum 17. März 1980 eine Satzungsänderung eingeleitet. Fortan bildeten zwei Mitglieder den hauptamtlichen Vorstand: Der Vorsitzende Josef Thomé, der auch in der DBV die Geschäftsführung innehatte, und Günter Ernst.<sup>12</sup>

Im Aufsichtsrat unter Vorsitz des Bürgermeisters Reinhard Bulitz vertrat jetzt ein starker und kritischer Betriebsrat aus Mitgliedern der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Transport und Verkehr (ÖTV) die Arbeitnehmerinteressen. Ihre dort erzielten Einkünfte mussten die gewählten Vertreter an die Hans-Böckler-Stiftung abführen, dafür erhielten sie vom „Studien- und Mitbestimmungsförderungs-werk“ des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) rege Unterstützung.<sup>13</sup> Die erste Amtshandlung des Betriebsrates, ein von großem Medienecho begleiteter Vorstoß, 1980 ein drittes Vorstandsmitglied zu benennen und damit ausdrücklich einen SPD-Ratsbeschluss anzufechten, scheiterte allerdings.<sup>14</sup> Besonders kritisch hakte der Betriebsratsvorsitzende Dieter Unnebrink beim jährlichen Prüfungsbericht des Düsseldorfer Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen e. V. nach.

Anfang der 1980er Jahre stand vor allem die schlechte Ertragslage der GEBAG zur Diskussion.<sup>15</sup> Die Stadt zog sich aufgrund der schwierigen Haushaltslage zunehmend aus dem sozialen Wohnungsbau zurück, mit ernststen Auswirkungen auf die Entwicklung der Baugesellschaft. Angesichts leerer Kassen setzten zudem im Sommer 1982 die Ratsmitglieder im Aufsichtsrat gegen die Stimmen der Arbeitnehmervertreter durch, eine halbe Million DM Vorjahresbilanzgewinn an die Alleinaktionärin auszuschütten, anstatt sie bei der städtischen Baugesellschaft zu belassen.

Noch war die Liquidität der GEBAG gegeben, doch Prokurist Müller unkte, dass die Unternehmensfinanzierung bald durch langfristige Kredite gestützt werden müsse. Der Eigenkapitalanteil bei Neubauten lag bereits bei erschreckenden 25 Prozent, zumal Mietforderungen und -ausfälle aufgrund von Leerstand wuchsen. Im ersten Jahr der neuen Dekade waren es rund 600.000 DM.<sup>16</sup> Nach langen Diskussionen im Aufsichtsrat wurde bei Neuvermietungen seit Januar 1981 erstmals eine Kautions verlangt. Ein positiver Einnahmeeffekt blieb vorerst jedoch aus.<sup>17</sup>

Angesiedelt im „Zwischenraum von Markt und Staat“<sup>18</sup>, musste das gemeinnützige kommunale Wohnungsbauunternehmen auf die Kehrtwende von Wohnungsmangel über Marktsättigung bis hin zu massiven Leerständen reagieren. Die GEBAG baute bis Mitte der 1980er Jahre weiter, mit wenigen Ausnahmen jedoch in geringerem Umfang. Heinz Josef Thomé wollte bei gleichzeitigem Leerstand keine Investitionsruinen schaffen, zumal „auch der freie Wohnungsmarkt im Augenblick tot sei.“<sup>19</sup> Stattdessen setzte die GEBAG auf Eigenheimbau und Mieterbindung durch

Modernisierung und Instandsetzungsarbeiten, obwohl der Bund die Finanzhilfen für ein gemeinsames Bund-Länder-Modernisierungsprogramm 1983 eingestellt hatte.<sup>20</sup>

In der Tiergartenstraße erhielten die Beschäftigten Schulungen, um die GEBAG auf den Wechsel vom Nachfrage- zum Anbieterwohnungsmarkt vorzubereiten. An Ideen mangelte es nicht: Das Unternehmen wollte Mieterzufriedenheit mit Service-Leistungen stärken, die Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten ausbauen, die soziale Durchmischung ihrer Siedlungen verbessern und das Wohnumfeld attraktiver gestalten. Auch Mietsenkungen und die Reduzierung der Betriebskosten wurden diskutiert.<sup>21</sup>

Mit der 1983 erstmalig erschienenen Mieterzeitschrift „Wohnen bei der GEBAG“ brachte das Unternehmen zur richtigen Zeit eine neue Initiative auf den Weg.<sup>22</sup> Zwei Ausgaben im Jahr informierten über Bau- und Modernisierungsvorhaben, doch im Vordergrund stand das Leben in den Siedlungen. Die GEBAG verstand sich mit einem Bestand von rund 13.000 Wohnungen als große Mietergemeinschaft, in der Kommunikation, Transparenz und Teilhabe zunehmend Gewicht erhalten sollten.

Als Alleinaktionärin besaß die Stadt weiterhin ein Belegungsrecht für die Wohnungsbestände, doch je weiter die Inanspruchnahme durch das Wohnungsamt abnahm, desto aktiver konnte die GEBAG selbst am Wohnungsmarkt auftreten, um auch solvente Mieter in ihre Häuser zu bringen. Eine Auflösung der Belegungsbindung kam nicht in Frage, denn bei wachsender Armut stieg erneut der Personenkreis mit erschwerem Zugang zu Wohnraum.<sup>23</sup> Damit blieb die GEBAG ihren traditionellen



Das Mietermagazin im Wandel der Zeit. Von 1983 bis heute.

Aufgaben verpflichtet. Die Überlegungen drehten sich eher um die Trennung von verlustträchtigen Objekten, um unter instabilen Rahmenbedingungen den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung zu meistern.

Das Geschäftsjahr 1985 schloss die GEBAG erstmals mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 1,5 Millionen DM ab. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 480.000 DM war nur durch eine Bauerneuerungsrücklage zustande gekommen. Mit der Begründung, die GEBAG sei immer noch ein „gesundes Unternehmen“, strich die Stadt sie abermals als Dividendenausschüttung ein.<sup>24</sup>

Die Entscheidung war Duisburgs wirtschaftlicher Gesamtsituation geschuldet. Seit 1980 hatten sich 32.300 Duisburger aus der Stadt abgemeldet, die Geburtenrate lag auf dem niedrigsten Stand seit

Kriegsende. Das Haushaltseinkommen lag ein Fünftel unter dem Bundesdurchschnitt – mit steigender Nachfrage war vorerst nicht zu rechnen. Im Gegenteil, die Entwicklung der Mietausfälle durch Leerstand nahm Mitte der 1980er Jahre besonders im Norden der Stadt besorgniserregende Dimensionen an.<sup>25</sup> In Wanheimerort bewogen Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit immer häufiger türkische Gastarbeiter, Deutschland zu verlassen.

Eine Erholung auf dem Wohnungsmarkt war nicht in Sicht. 1985 verlor die GEBAG schon 1,6 Millionen DM durch Mietausfälle und Leerstand.<sup>26</sup> Der besorgniserregende Trend setzte sich in den nächsten Jahren mit hohen Fehlbeträgen fort. Ein Teil der fehlenden Einnahmen ging auf Leerstände im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen zurück, doch 1987 hatten sich die Mietausfälle auf 3,4 Millionen Mark angehäuft. Dietmar Cremer sah

„drei Viertel dieser Summe verloren“.<sup>27</sup> Die Duisburger Presse griff die finanzielle Schieflage der GEBAG dankbar auf und verkündete im Sommer 1988, dem städtischen Wohnungsbaununternehmen seien im Vorjahr durch säumige Mieter wieder 1,7 Millionen DM verloren gegangen.

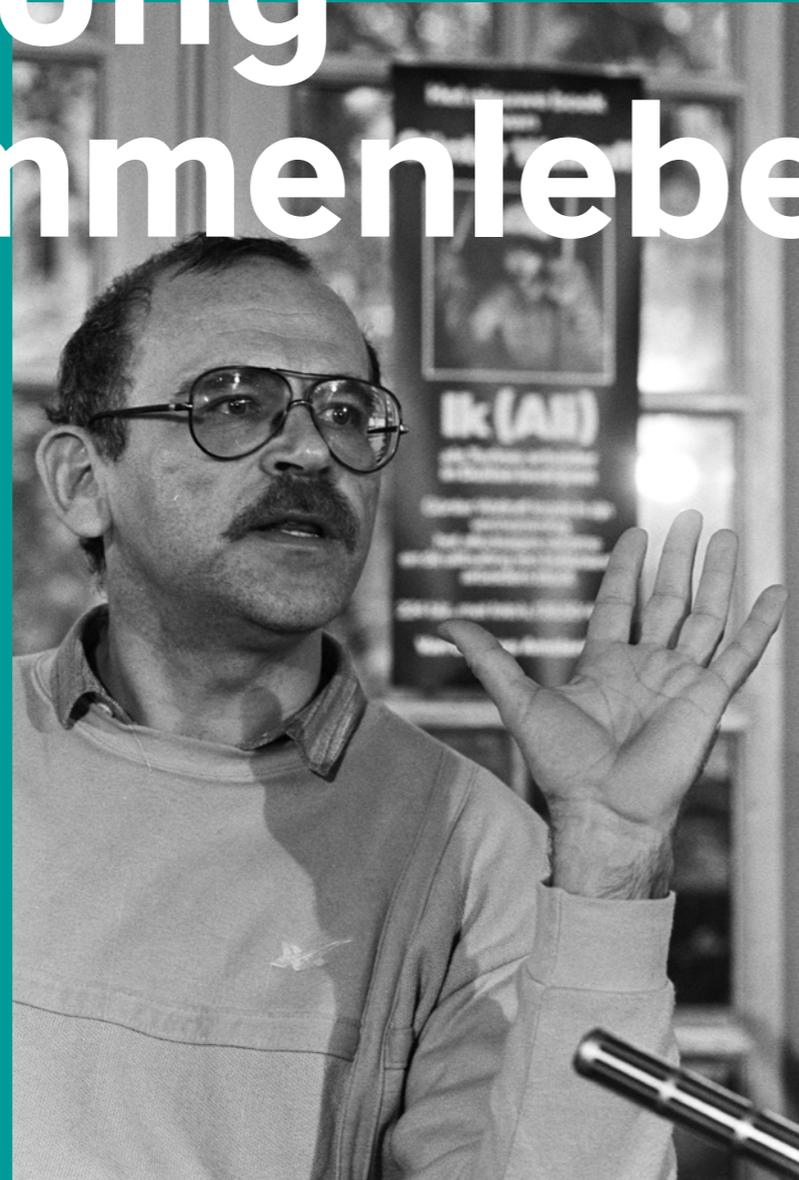
Nach drei Jahren, in denen die GEBAG rote Zahlen erwirtschaftet hatte, entschied sich der Vorstand nun doch, Mietforderungen konsequenter durchzusetzen. Noch im selben Jahr wurden 3000 Mahnverfahren angestrengt.<sup>28</sup>

Völlig unerwartet wendete sich das Blatt in der zweiten Jahreshälfte 1988: Nach dem Zusammenbruch des Ostblocks hatte die „Aussiedlerwelle“ Duisburg erreicht. Von einem Augenblick zum anderen war der Leerstand Geschichte und bereits eine neue Wohnungsnot erkennbar.

Plötzlich mussten wieder Wartelisten für Wohnungssuchende eingerichtet werden. Aufsichtsrat und Vorstand waren nach vier mageren Jahren gleichermaßen überrascht über die gute Bilanz:<sup>29</sup> Das Geschäftsjahr wurde mit einem Überschuss von 1,5 Millionen DM abgeschlossen. Die GEBAG schrieb wieder schwarze Zahlen.

Vorstandsvorsitzender Cremer verkündete vorsorglich nur einen „Trend zur Konsolidierung“.<sup>30</sup> Gerade weil die Marktlage sich so schnell verändert hatte, ließ er weiter Vorsicht walten. Es blieb abzuwarten, ob die Stadt Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau vorhielt. Mit der geplanten Modernisierung von mehr als 300 Wohnungen im Jahr 1989 sollte die Bestandssicherung weiter Vorrang besitzen. Aus Unternehmenssicht war dies der beste Weg aus der Krise.

# Günter Wallraffs „Stiftung Zusammenleben“



Im November 1985 kam Oberbürgermeister Josef Krings mit einer besonderen Bitte auf den GEBAG-Vorstand zu. Nach Veröffentlichung seines Buches „Ganz Unten“ hatte der Journalist Günther Wallraff die „Stiftung Zusammenleben“ gegründet und suchte nun nach einem geeigneten Ort für ein besonderes deutsch-türkisches Wohnmodell. Wallraff versprach sich davon Impulse zur Überwindung von Integrationsproblemen mit gemeinsamen kulturellen Aktivitäten, Mieterfesten und Räumen für Kurse, Versammlungen und Gesprächskreisen.<sup>31</sup>

Gemeinsam mit der GEBAG wurde entschieden, das Projekt in einer Wohnsiedlung zu realisieren, für deren Modernisierung Landesmittel bereitstanden. Hier sollten die Mieter gemeinsam und individuell Wünsche bei den Modernisierungsmaßnahmen einbringen können und ein Mitspracherecht bei den Belegungen erhalten. Die GEBAG stellte für die Stiftungsidee Gebäude in der Flurstraße zur Verfügung, eine Straße mit alter Arbeitertradition im ansonsten bürgerlich geprägten Neudorf. Einige Mehrfamilienhäuser aus Backstein stammten aus den 1920er Jahren, daneben standen zwölf in der Wiederaufbauzeit hochgezogene Geschosshäuser mit insgesamt 95 Wohnungen, die hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf aufwiesen.<sup>32</sup>

Fünf Jahre nach Projektbeginn zog Vorstand Dietmar Cremer eine persönliche Bilanz: Das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner unterschiedlicher Herkunft hatte sich auf unspektakuläre Weise gut entwickelt. Die verbesserte Wohnsituation hätte ihren Teil dazu beigetragen, „daß man sich wohler fühlt“.

Es war nicht das erste soziale Projekt, in das die GEBAG investierte: Der städtische Modellversuch, in der Wohnanlage Biegerhof Eigentums- und Sozialwohnungen in einem Hochhaus zu kombinieren und eine gemischte Bewohnerstruktur zu schaffen, galt 1981 als beinahe gescheitert. Ältere Bewohner lebten isoliert, benachteiligte Familien benötigten Unterstützung durch Sozialpädagogen.

In von der GEBAG bereitgestellten Kellerräumen engagierte sich dort seit Januar 1981 die Arbeiterwohlfahrt als Trägerin des Projektes „Bessere Lebenschancen für Kinder“. Das Angebot bestand aus Hausaufgabenhilfen, Nachmittagsbetreuung für Kinder und Jugendliche, Elternkursen und Beratungsangeboten. Es war ein ambitioniertes Projekt und ein echter Gewinn für alle Anwohner.<sup>33</sup> Nach vier erfolgreichen Jahren mit einer fest angestellten Sozialarbeiterin und Teilzeit-Betreuerinnen drohte im Mai 1985 das Aus. Die GEBAG sah sich in der Pflicht, als sozial verantwortlich handelndes Unternehmen befristet die Finanzierung einer Halbtagskraft zu übernehmen.<sup>34</sup>

# Veränderungen auf der Vorstandsebene

Mit der Zustimmung der SPD-Fraktion im Rat und der Arbeitnehmerfraktion im Aufsichtsrat der GEBAG trat am 1. April 1984 Walter Krug die Nachfolge des kaufmännischen Direktors Günther Ernst an.<sup>35</sup> Der Finanz- und Mietrechtsexperte Krug war 1968 vom Wohnungsförderungsamt zur GEBAG gewechselt. Der Vorstandsvorsitzende Heinz Josef Thomé schied zum 31. Mai 1985 aus. Seine Nachfolge trat am 1. Juni der Diplom-Kaufmann Dietmar Cremer an. Am selben Tag wurde aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation nun doch der Stadtkämmerer Uwe Steckert als drittes nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt.<sup>36</sup>

Als Walter Krug im Dezember 1988 aus gesundheitlichen Gründen aus dem Vorstand ausschied, bewarb sich der Betriebsratsvorsitzende und Leiter der Instandhaltungsabteilung Dieter Unnebrink erfolgreich auf den Vorstandsposten.



## Dietmar Cremer

Der 1948 in Duisburg geborene Cremer studierte in Köln und Berlin Betriebswirtschaftslehre, anschließend ging er für zwei Jahre nach Westafrika, wo er im Entwicklungshilfebereich arbeitete. Zurück in Deutschland war er zunächst als Gewerkschaftssekretär beim DGB-Bundesvorstand tätig. Cremer war Mitglied des Rates in Duisburg und fungierte dort als Finanzexperte der SPD-Ratsfraktion. Mit dem Wechsel in den Vorstand der GEBAG 1985 legte er sein Ratsmandat nieder. In der bis 2011 dauernden Ägide Cremer entwickelte sich die stadt eigene Baugesellschaft zu einem gleichermaßen sozial verantwortlichen wie wettbewerbsorientierten Unternehmen weiter.

# Leitlinien für die Neubautätigkeit

Mit einer eigenen Baumaßnahme startete die GEBAG in das neue Jahrzehnt: „Wir platzen aus allen Nähten“, ließ Josef Thomé die Presse auf Anfrage wissen. 2,5 Millionen Investitionsmittel standen für einen Erweiterungsbau an der Tiergartenstraße 24/26 mit 1.000 Quadratmetern Bürofläche und Pkw-Stellplätzen bereit.<sup>37</sup>

Gleich nebenan, an der Ecke Tiergarten-, Menzel- und Musfeldstraße, hatte die Stadt im Februar 1980 ein Baugrundstück an die kommunale Baugesellschaft veräußert. Hier entstand 1982

ein Wohnkomplex mit 108 teilweise behindertengerechten Wohnungen und einer Tiefgarage. Neben dem Wohnungsbau für Gering- und Normalverdiener setzte die GEBAG ihre Sonderprogramme für „Altenwohnungen“ fort: Auf dem Gelände des ehemaligen Ruhrorter Krankenhauses und in Großenbaum wurden bis Mitte der 1980er Jahre 48 Seniorenwohnungen gebaut.<sup>38</sup> Mit dreißig Wohnungen in der Neumühler Plutostraße übergab die GEBAG 1982 bereits die siebte altersgerechte Wohnanlage. Vorstandsmitglied Günter Ernst verdeutlichte in einem Zeitungsinterview die



*Das Verwaltungsgebäude der GEBAG in der Tiergartenstraße (Rückansicht) nach Anbau und Erweiterung Anfang der 1980er Jahre.*

In der Neumühler Plutostraße entstanden 30 seniorengerechte Wohnungen, die bis heute im Bestand der GEBAG verwaltet werden.



Unternehmensphilosophie: „Keine großen Zentren, sondern Hausgruppen, die in den Bestand eingestreut sind.“<sup>39</sup> Sie waren größtenteils für alleinstehende Duisburger im Ruhestand gedacht, die nach einem langen Arbeitsleben im „Pütt“, im Stahlwerk oder im Hafen den Lebensabend in vertrauter Umgebung verbringen wollten. 319 dieser Wohnungen hatte die GEBAG seit 1965 gebaut; eine weitere Anlage mit 59 Wohnungen folgte 1984 in der Angerhauser Straße in Wanheim.

Bei angespannter Haushaltslage von Bund und Ländern und ihrem Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau blieb die Wohnungssituation für einkommensschwache Bevölkerungsschichten weiterhin angespannt. Immerhin wurden der GEBAG öffentliche Mittel für den Bau von 244 Mietwohnungen und Mieteigenheimen für die betroffenen Personengruppen zugesagt, die 1982 in verschiedenen Stadtteilen realisiert werden sollten.<sup>40</sup>

Das Geschäftsjahr 1983 stand im Zeichen der Richtfeste: Die GEBAG verbaute rund 41,5 Millionen DM, davon zehn Millionen DM Eigenkapital, in 369 Mietwohnungen und 15 Reiheneigenheimen. Bis zum Jahresende waren 271 Wohneinheiten bezugsfertig.<sup>41</sup> Bis zur Mitte der Dekade hielten die erfreulichen Ergebnisse auch an, während die Bautätigkeit im Republikmaßstab schon seit Jahren besorgniserregend rückläufig war.<sup>42</sup>

Auch für die Wirtschaftlichkeit der städtischen Baugesellschaft erschien es unsinnig, trotz steigender Mietausfälle und erheblichem Modernisierungstau

ungebremst in den Geschosswohnungsbau zu investieren. Vorsichtig verlagerte die GEBAG ihre Neubautätigkeit trotz unsicherer Arbeitsmarktlage auf das Segment Einfamilienhäuser.

Die 1980er Jahre waren ein großer Lernprozess: In den steigenden Leerständen kamen deutliche Vorbehalte gegen die zwanzig Jahre zuvor entstandenen Hochhaussiedlungen und einfach ausgestatteten Sozialwohnungen zum Ausdruck. Da es zum damaligen Zeitpunkt galt, rasch und kostengünstig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, hatte die GEBAG keine Wahl. Sie musste zudem den Zielvorgaben der Stadt folgen und beispielsweise für Großfamilien bauen, als andere Gesellschaften bereits Zurückhaltung übten. Jetzt aber verabschiedete sich der Vorstand von großen Wohnungsbauvorhaben und stellte seinen Neubauvorhaben Bedarfsanalysen voran, setzte auf sorgfältige Planungen und auf eine attraktive Lage.

Nach der Ankunft Tausender Aussiedler und Asylbewerber, die im Herbst 1988 monatelang in Turnhallen auf eine Wohnunterkunft warteten, musste die Strategie modifiziert werden. Plötzlich gab es wieder Wohnungsnot. 1989 wurde deshalb mit dem Bau von 200 Mietwohnungen begonnen. Der Vorstand rechnete damit, dass in den nächsten drei Jahren weitere 1.000 Neubauwohnungen benötigt würden. Große Anlagen sollten nicht mehr errichtet werden, zu groß war die Sorge um erschwerte Integration. Stattdessen sollten Baulücken geschlossen und verschiedene Einkommensklassen gemischt werden.

# Der Modernisierungsstau wird abgebaut

1979 war es erneut zu einer Ölkrise gekommen, die sich Anfang der 1980er Jahre global auf die Energiepreise auswirkte und somit zwangsläufig zu Betriebskostenerhöhungen führte. Die GEBAG räumte daher in den 1980er Jahren weiterhin der Konsolidierung ihrer Wohnungsbestände hohe Priorität ein. Energieeinsparung wurde bei Modernisierungen großgeschrieben: Mit viel Eigenkapital und Sondermitteln des Ruhrprogrammes installierte die GEBAG Heizungen, stellte von Öl auf Gas oder Fernwärme um, baute Isolierfenster und Wärmedämmungen ein. Letzteres wurde aufgrund der im November 1977 eingeführten und 1984 novellierten Wärmedämmungsverordnung notwendig. Allein im Jahresbericht 1981 verkündete das Unternehmen 461 modernisierte und instandgesetzte Wohnungen.<sup>43</sup>

Erstmalig standen aus dem Ruhrprogramm in den 1980er Jahren Mittel für Wohnumfeldverbesserungen zur Verfügung. Die städtische Baugesellschaft schuf damit in ihren Neudorfer Wohnanlagen Spielplätze, Sitzgelegenheiten und Begegnungsräume. Auch das Programm „**Ausbau durch Umbau**“ wurde fortgesetzt. Zu Beginn der Dekade erhielten die frühesten „Kolonien“ der GEBAG eine Runderneuerung: Die Siedlungsbauten Zum Lith und Vogelsang wurden geräumt, Ersatzwohnungen für die Bewohner gefunden und dann grundlegende Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen realisiert.<sup>44</sup>

*Auch das Objekt in der Arndt-/Jahnstraße wurde im Zuge des Projekts „Ausbau durch Umbau“ überarbeitet.*



Weitere Mammutaufgaben standen bevor: 1983 waren noch 2.644 Wohnungen der GEBAG mit Kohleöfen ausgestattet, Bäder fehlten ganz. 4.667 Wohnungen besaßen ein Bad, aber keine moderne Heizung. Es würde sechzehn Jahre dauern, um mehr als 7.000 Wohnungen entsprechend auszustatten, also beinahe die Hälfte des Gesamtwohnungsbestandes.<sup>45</sup> Die GEBAG sah die Alleinaktionärin in der Verantwortung: Bis Mitte der 1960er Jahre habe die städtische Wohnungsbaupolitik „konsequent“ auf Förderung ohne Heizung gesetzt. Bei den ersten Nachkriegsbauten aus den Jahren 1950/51 fielen zudem tausenderlei Instandhaltungsarbeiten an. Gegenüber Großmaßnahmen durften sie bei der Mitteleinplanung nicht vergessen werden.<sup>46</sup>

Trotz großer Anstrengungen blieb der Instandhaltungsstau während der gesamten Dekade wichtiger Tagesordnungspunkt der Gremiensitzungen. Eine Rundfahrt zu dringend erneuerungsbedürftigen Objekten stand regelmäßig auf der Tagesordnung der Aufsichtsratssitzungen. Noch 1986 mussten 3.400 Wohnungen modernisiert und 1.100 Wohnungen durch Umbau und Ausbau mit Grundrissveränderungen auf den „heutigen Stand“ gebracht werden.<sup>47</sup>



Die Gebäude in der Spichernstraße 69–75 wurden in den 1980er/1990er Jahren komplett modernisiert – ein lohnenswertes Unterfangen, wie der Blick auf den vorherigen Zustand (oben) zeigt.



*In direkter Nähe zur historischen Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert...*

Finanzierungsprogramme von Bund und Land sahen fast ausschließlich Förderungen in Sanierungsgebieten vor, energetische Maßnahmen wurden nur noch in Kombination mit umfassender Modernisierung unterstützt. Auf Einzelmodernisierungen verzichtete die GEBAG mit Ausnahme von Gemeinschaftsantennen und Kabelfernsehanschlüssen deshalb meist.

Im Rahmen von Kleinprojekten wichen an verschiedenen Standorten Ladenlokale zugunsten von Mietwohnungen. Aus Spargründen schloss die Stadt zudem mehrere Stadtbücherei-Zweigstellen, die von der GEBAG ebenfalls in Wohnraum umgewandelt wurden.<sup>48</sup>

Als Alternative zur Modernisierung durfte aus Sicht des Vorstands auch der Abriss oder Verkauf einiger Bestände kein Tabu sein. Bei den Schlichtwohnungen der Nachkriegszeit bestanden beispielsweise große Zweifel, ob sie sich trotz großer Investitionen in die Modernisierung vermieten ließen.

Der Konflikt zwischen unternehmerischer und sozialer Verantwortung lag auf der Hand: Würde es zur Privatisierung kommen, könnten sich die wenigsten Mieter den Wohnkauf leisten, doch die Veräußerung von Beständen an profitorientierte Investoren würde unweigerlich zu Vertreibungsprozessen führen.

Dennoch entschied sich die GEBAG zur Trennung von Streubesitz: 1987 veräußerte sie beispielsweise eine Mehrfamilienanlage mit 28 Wohnungen in Bruckhausen an einen privaten Investor. 900.000 DM hätten in umfassende Modernisierungsmaßnahmen investiert werden müssen. Die Nähe zur Großindustrie und die damit verbundenen Umweltbelastungen sprachen jedoch gegen eine dauerhafte Vermietbarkeit des 1965 erbauten Objektes.<sup>49</sup>

Gleichzeitig gab es überzeugende wirtschaftliche Gründe, anstelle von Verkäufen in die Pflege und Optimierung des Wohnungsbestandes zu investieren. Während Familien aus Duisburg abwanderten, nahm die Zahl der Single-Haushalte kontinuierlich zu. Auch junge Paare suchten zentral gelegene, modern ausgestattete und preisgünstige Wohnungen. Der Vorstand sah Grund für „berechtigten Optimismus“, dass Erlösschmälerungen durch Leerstand in absehbarer Zeit keine Rolle mehr spielten.<sup>50</sup> So kam es schließlich auch.

*... modernisierte die GEBAG ihre Bestände umfassend.*



# Entwicklungen im Eigenheimbau

1981 hatte die GEBAG am **Bremweg in Rumeln-Kaldenhausen** in ruhiger Stadtrandlage den Bau von 28 Eigenheimen in zwei Ausführungsvarianten in Auftrag gegeben. Der Verkauf der Objekte mit gehobener Ausstattung verlief weniger zügig als erhofft; hohe Zinsen wirkten den moderaten Kaufpreisen von 350.000 DM entgegen.<sup>51</sup> Zwei Jahre später hatten fünfzehn Häuser vor allem deshalb

Käufer gefunden, weil die GEBAG sie durch kostensparende Bauweise 90.000 DM günstiger anbot.<sup>52</sup> 1987, als alle Objekte veräußert waren, fanden bereits die Bauarbeiten für den ersten Bauabschnitt weiterer 28 Reihenhäuser in Duisburg-Wanheim statt. Sorgen über fehlende Nachfrage musste die GEBAG sich jetzt nicht mehr machen: Die Käufer standen bereits fest.<sup>53</sup>



Im Rahmen der Aktion „Wohnen in Duisburg“, die sich als Beitrag zur attraktiven Gestaltung Duisburgs als Wohnstandort verstand, begann die GEBAG im gleichen Jahr mit weiteren Planungen: Mit der Farbbroschüre „Wir bauen Ihr Eigenheim“ wurden Abnehmer für 17 Reihenhäuser an der Großglocknerstraße und Ernst-Kuss-Straße in Buchholz erworben. Auch an diesen Häusern bestand großes Kaufinteresse. Sie wurden als Doppelhäuser in zwei verschiedenen Varianten

konzipiert, lagen verkehrsgünstig und in der Nähe der Sechs-Seen-Platte. Mit Eigenleistungen konnten die zwischen 310.000 und 350.000 DM liegenden Kaufpreise erheblich gesenkt werden. Durch das steigende Interesse an den eigenen vier Wänden ermutigt, verstärkte der Vorstand seine Aktivitäten erneut in dem Segment, mit dem die GEBAG einst begann: 1988 entstanden acht Eigenheime in Huckingen und 22 weitere im Bereich des Biegerhofparks in Angerhausen.<sup>54</sup>



Im neuen Jahrzehnt hielt die Nachfrage an. 1991 begannen die Bauarbeiten an 30 Einfamilienhäusern in den Vierteln Rumeln, Wanheim und Oberhausen-Osterfeld. Das Angebot wurde jetzt auch – nach zwölfjähriger Pause – auf Eigentumswohnungen ausgedehnt: Neben mehreren kleineren Projekten an verschiedenen Standorten errichtete die GEBAG in Rahm-West 1991 ein modernes Gebäude an der Straße Am Böllert mit 18 unterschiedlich großen Apartments und vier Jahre später am gleichen Ort ein weiteres Haus mit 24 Eigentumswohnungen.<sup>55</sup>

1994 lag die Wohneigentumsquote in Duisburg rund 40 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt, doch der Markt für Eigentum entwickelte sich dynamisch aufwärts. Es war naheliegend, den

Expansionskurs auf diesem Geschäftsfeld fortzusetzen: Die GEBAG verfügte über das notwendige Know-how bei Bau und Vertrieb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, zumal es gelungen war, von der Stadt attraktive Grundstücke zu erwerben.<sup>56</sup>

Der Absatz bereitete keine Sorgen. Besonders gefragt waren Doppelhaushälften, sie konnten oft schon im Rohbaustadium verkauft werden. Im Geschäftsbericht für das Jahr 1994 verkündete der Vorstand einen neuen Rekord: 27 Einfamilienhäuser und drei Eigentumswohnungen hatte die GEBAG in diesem Jahr errichtet und veräußert. Im Bau und in der Planung befanden sich Arbeiten an weiteren 141 Kaufobjekten an verschiedenen Standorten.<sup>57</sup>

Nicht immer handelte es sich um reine Neubauten. Eigentum wurde auch im Rahmen von Gebäudesanierungen geschaffen. Beispielgebend sind die 1996 von der GEBAG erworbenen leerstehenden Wohnhäuser der britischen Rheinarmee in Buchholz. Außer 18 Eigentumswohnungen entstanden darin auch Sozialwohnungen.<sup>58</sup>

Die Bereitschaft zur Anschaffung selbstgenutzten Eigentums wurde von staatlichen Subventionen angefacht: Das im Dezember 1995 beschlossene Eigenheimzulagengesetz enthielt großzügige Förderungsgrundbeträge und Kinderzulagen.<sup>59</sup> Für die GEBAG bot die gesetzliche Neureglung eine erfreuliche Chance, auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnittene Eigenheimprogramme zu entwickeln. Unter dem Motto „Kostensparendes Bauen“ wurde trotz hoher Grundstückskosten

die Herstellung preisgünstiger Eigenheime zum neuen Markenzeichen der Baugesellschaft.<sup>60</sup> Auch Umweltschutzaspekte rückten weiter in den Vordergrund. Neue Eigenheimsiedlungen entstanden in enger Zusammenarbeit mit Landschaftsplanern, der Nachhaltigkeitsgedanke prägte gleichermaßen den Miet- und Eigenheimbau der GEBAG.

Während die Nachfrage bei Mietwohnungen stagnierte, entwickelte sie sich bei Eigentumsobjekten stetig aufwärts. 1999 waren nicht nur 46 Eigenheime und Eigentumswohnungen an verschiedenen Standorten entstanden und weitere 90 im Bau oder kurz davor: Bis 2002 hatte die GEBAG ein Kontingent von 245 Eigentumsobjekten fest eingeplant.<sup>61</sup> Der Geschäftsbereich gewann substantielle Bedeutung für die weitere Unternehmensentwicklung.



*Die Einfamilienhäuser in Rumeln-Kaldenhausen (hier und oben) fanden viele begeisterte Käuferinnen und Käufer.*

# Nach dem Ende der Gemeinnützigkeit

## Die GEBAG in den 1990er Jahren

Ebenso bewegt wie die 1980er Jahre verlief die neue Dekade. Nach Überwindener Berg- und Talfahrt konnte die GEBAG ab 1990 bei einem Bestand von 13.044 Wohnungen mit Neubauprogrammen und städtebaulichen Gestaltungsprojekten erneut auf Erfolgskurs gehen. Auf der Vorstandsebene gab es kaum Veränderungen. Dietmar Cremer als Vorsitzender und Dieter Unnebrink als Vorstandsmitglied behielten während des gesamten Jahrzehnts die Leitung, nur Oberstadtdirektor Norbert Giersch, der 1993 Uwe Steckert als drittes Vorstandsmitglied abgelöst hatte, schied am 31. Juli 1995 aus. An seine Stelle rückte der Beigeordnete Jürgen Dressler.<sup>62</sup>

Zuvor hatte die Bundesregierung bei steigenden Einschnitten in den Sozialstaat auch das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zur Disposition gestellt. Am 1. Januar 1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz aus dem Jahr 1940 aufgehoben. Damit endeten für die GEBAG die Steuerbefreiungen, gleichzeitig entfielen

Beschränkungen und bisherige Bindungen an das Gemeinnützigkeitsgebot. Die städtische Baugesellschaft war jetzt einerseits den Risiken des uneingeschränkten Marktwettbewerbes unterworfen und konnte sich andererseits neue Handlungsspielräume schaffen.

An seiner gemeinnützigen Geschäftspolitik würde das Unternehmen weiter festhalten, betonte der Vorstand. Auch in Zukunft sollte im Rahmen öffentlich geförderter Bauvorhaben günstiger Mietraum angeboten werden.<sup>63</sup> Zunächst machte die GEBAG von der Option Gebrauch, die Gemeinnützigkeit ein weiteres Jahr beizubehalten, während im Hause die Organisationsstruktur den veränderten Rahmenbedingungen angepasst wurde: Drei Arbeitsgruppen innerhalb der neu gebildeten wohnungswirtschaftlichen Abteilung widmeten sich allen Verkaufsaufgaben, um als modernes Dienstleistungsunternehmen für die Veränderungen des Marktes gewappnet zu sein.<sup>64</sup>

Ihren Firmennamen wollte die GEBAG nicht hergeben, selbst als vom Duisburger Amtsgericht eine entsprechende Aufforderung kam. Vorstandschef Cremer berief sich den Namensschutz durch die 120-jährige Unternehmenstradition. Schließlich sei der Name „gemeinnützig“ Jahrzehnte vor Einführung des Gemeinnützigkeitengesetzes geführt worden.<sup>65</sup>

1991 verkündete Dietmar Cremer „quasi Vollvermietung“ und eine Trendwende: Immer noch belasteten knapp 800.000 DM Fehleinnahmen aus Mietrückständen und Leerständen das Unternehmen, doch ihr Abbau ließ den Vorstand optimistisch in die Zukunft blicken.<sup>66</sup>

Das neue Jahrzehnt war anfangs von steigender Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt geprägt.

Die GEBAG reagierte darauf mit mehr Investitionen in den Mietwohnungsbau, bei hohem Eigenkapitaleinsatz und öffentlichen Fördermitteln, mit denen wie angekündigt an ausgewählten Standorten viel Wohnraum für Geringverdiener entstand. 1993 konnten beispielsweise fünf Mieteinfamilienhäuser von Großfamilien bezogen werden. Ein Jahr später begannen die Bauarbeiten an einem ersten Wohnungsprojekt für Alleinerziehende in Marxloh. Denn während sich bei frei finanzierten Wohnungen eine Entspannung zeigte, blieb der Markt für preisgünstige Wohnungen weiter eng. Zeitgleich zum Bauvorhaben in Marxloh startete die GEBAG deshalb in Neudorf den Modellversuch, mit kostensparender Bauweise einen Mietpreis von acht DM pro Quadratmeter anzubieten.<sup>67</sup>



*Im Bovefeld in Neuenkamp entstanden sieben Reiheneinfamilienhäuser, die an kinderreiche Familien vermietet wurden.*



*In Rheinhausen entstand im Auftrag der Arbeiterwohlfahrt eine Seniorenwohnanlage.*



1994 vergrößerte sich der Mietwohnungsbestand auf Anhieb um 156 vom Krupp-Hoesch-Konzern in Rheinhausen erworbene Wohneinheiten.<sup>68</sup> Im Oktober 1998 übernahm die GEBAG dort weitere 431 Krupp-Werkswohnungen, nachdem der Stahlkonzern vier Jahre zuvor den Standort endgültig aufgegeben hatte. Bei den Mietshäusern bestand zwar Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, doch sie lagen zentral und wiesen keinen Leerstand auf. Bei den Mietern herrschte zudem Erleichterung, dass ihr Zuhause in die Hände eines städtischen Wohnungsunternehmens gelangt war.<sup>69</sup>

Bei einer deutlichen Unterversorgung mit Wohn- und vor allem Pflegeeinrichtungen für ältere Duisburger blieben Seniorinnen und Senioren weiter im Fokus der Bautätigkeit. 1993 begannen die Bauarbeiten an einem vom Landesministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales geförderten Pflegeheim mit 144 Plätzen und einer Tagespflegeeinrichtung in der Duissener Wintgensstraße. Die Trägerschaft für die nach dem Sozialdemokraten Ernst Ermert benannte Einrichtung übernahm die Arbeiterwohlfahrt ebenso wie für das im März 1996 vom Aufsichtsrat gebilligte Wohnheim mit vier behindertengerechten Wohnungen und Pflegestation in Rheinhausen.<sup>70</sup>



*Auch die Kleinsten kamen nicht zu kurz: In den 1990er Jahren baute die GEBAG an diversen Standorten im Stadtgebiet Kindergärten.*



War der Bedarf an Seniorenzentren dem demographischen Wandel geschuldet, verwies die steigende Nachfrage nach Kindergartenplätzen auf einen anderen gesellschaftlichen Trend: Immer häufiger waren beide Elternteile berufstätig. Auf der Grundlage eines Landesprogrammes zum Bau von Kindertagesstätten begann die GEBAG, sich auch in diesem Segment stärker zu engagieren. Mit dem Bau zweier Kindergärten wurde bereits im August 1989 begonnen, einer davon in Wanheim. Dort wünschte sich der Träger, die evangelische Kirche, für die Betreuung von 75 Kindern ausdrücklich eine ökologische Bauweise. 1991 wurden weitere vier Einrichtungen an die Stadt übergeben. Als 1996 der Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz gesetzlich festgeschrieben wurde, erhöhte die GEBAG ihre Investitionen zum Bau von Kindergärten weiter. Erstmals trat sie jetzt als Investor auf.<sup>71</sup> Mit Unterstützung ihrer Tochtergesellschaft setzte sich Duisburg beim Betreuungsplatzangebot rasch an die zweite Stelle der kreisfreien Städte. 1997 hatte die GEBAG für die Stadt bereits 17 Kindergärten gebaut und übernahm zum Teil die Verwaltung der Gebäude.<sup>72</sup> Weitere Projekte waren bereits in Planung.

Die Modernisierung und Instandhaltung der Bestände blieb auch in den 1990er Jahren eine wichtige Säule der Unternehmenspolitik. Mit jährlichen Investitionen von durchschnittlich 23 Millionen DM wurden noch fehlende Heizungen und Bäder eingesetzt und weiterhin Wärmedämmung und Energieeinsparung großgeschrieben. Im Laufe des Jahrzehnts wurde bei Wohnumfeldverbesserungen zunehmend auf naturnahe Gestaltungskonzepte gesetzt.

In der zweiten Hälfte der Dekade hatte sich die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt erneut in

Richtung Angebotsüberhang entwickelt; Störfaktoren wie eine unattraktive Lage, Lärm oder hohe Mieten führten schnell zur Kündigung. „Die Städte in NRW bluten aus“, verkündeten die Medien, junge Familien suchten an der Peripherie nach Eigentum, zurück blieben Geringverdiener. Mit Sorge blickte der Vorstand auf die schlechte Arbeitsmarktsituation, die zwangsläufig zu einer geringeren Wohnungsnachfrage führte. Regelmäßig stellte Dietmar Cremer Forderung an die Politik, mit einer Senkung der 1983 für Sozialwohnungen eingeführten Fehlbelegungsabgabe Abhilfe zu schaffen.<sup>73</sup>

Kurz vor der Jahrtausendwende erlebte die GEBAG bei Leerständen ein Déjà-vu. Jetzt galt es, die Situation sorgfältig einzuschätzen, um nicht in die gleiche Lage wie Mitte der 1980er Jahre zu geraten.<sup>74</sup> Im traditionellen Mietwohnungsbau hielt sich das Unternehmen erneut zurück. Stattdessen wurde mit Modellprojekten stärker auf Markterfordernisse und -entwicklungen reagiert: Bei steigendem Umweltbewusstsein in der Bevölkerung ging der Trend eindeutig zur Nachhaltigkeit.

Auf dem Gebiet ressourcen-, kosten- und flächensparendes Bauen ließ sich die GEBAG einiges einfallen: In der Efeustraße in Duisburg-Wanheim entstanden 1998 als Modellprojekt in drei Bauabschnitten die ersten zehn von 68 Mietwohnungen in Holz- und Massivbauweise. Das Nutzwasser wurde durch Solarenergie erwärmt, Wintergärten dienten als Wärmespeicher, Strom wurde durch Photovoltaik-Anlagen erzeugt.<sup>75</sup> Ferner konzentrierte sich die städtische Baugesellschaft auf weitere Modernisierungsmaßnahmen und ein kundenorientiertes Service- und Dienstleistungsmanagement, um ihre Bestandsmieter von den Vorteilen der GEBAG zu überzeugen.



Vorbildlich: In der Efeustraße in Duisburg-Wanheim entstanden Ende der 1990er Jahre als Modellprojekt insgesamt 68 Mietwohnungen in Holz- und Massivbauweise. Das Nutzwasser wurde durch Solarenergie erwärmt, Wintergärten dienten als Wärmespeicher, Strom wurde durch Photovoltaik-Anlagen erzeugt.

Am Ende des Jahrtausends war „die Wohnungsmarktlage entspannt wie selten zuvor“. Damit stand die GEBAG vor den gleichen Problemen wie vor 15 Jahren: Ende 1998 betrug die Mietausfälle vier Millionen DM bei einer Kündigungsrate von elf Prozent. Warum fanden bei einem Gesamt-leerstand von 904 Wohnungen auch 100 öffentlich geförderte Wohneinheiten keine Mieter?<sup>76</sup> Eine nicht unerhebliche Ursache bildete die fehlende soziale Durchmischung in den Wohnanlagen. Hier war die Fluktuation besonders groß. Die GEBAG versuchte mit einem ganzen Maßnahmenkatalog, dem Quartiersverfall entgegenzuwirken und Mieter gezielt zu akquirieren.

An die Seite der satzungsgemäßen Neubautätigkeit und Bestandssicherung trat jetzt zunehmend die Weiterentwicklung zum „umfassenden kommunalen Immobiliendienstleister“ und Motor für die infrastrukturelle Entwicklung der Stadt.<sup>77</sup> Schwerpunkte wurden im Eigentumssektor und bei Gewerbeimmobilien gesetzt sowie in der Projektentwicklung und Betreuung von Wohn- und

Gewerbeimmobilien für andere Bauherren. In Duisburgs Wirtschaft nahm die GEBAG eine bedeutende Rolle ein. Ihre Bilanzsumme lag 1999 bei bemerkenswerten 725 Millionen DM. Investitionen kamen zum größten Teil der regionalen Bauwirtschaft zugute und trugen zum Arbeitsplatzertrotz bei.<sup>78</sup>

Im Geschäftsjahr 1997 standen erstmals betriebswirtschaftliche Überlegungen auf der Tagesordnung, die Beteiligungsbereiche zu erweitern. Am 26. Mai 1998 übernahm die GEBAG zunächst die von der Stadt Duisburg gehaltenen Geschäftsanteile an der Duisburger Bau- und Verwaltungs GmbH (DBV), der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH.

Ein halbes Jahr später gründete die GEBAG die „Bau- und Verwaltungsgesellschaft Tiergartenstraße Duisburg mbH“, mit der die GEBAG als persönlich haftender Gesellschafter für die DBV & Co. Immobilien KG auftrat.<sup>79</sup>



Ein Jahr später fand im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung die Verschmelzung der DBV mit der GEBAG statt. Für das Unternehmen waren am Zusammenschluss vor allem bessere Steuerungsmöglichkeiten von Interesse. Die DBV & Co. Immobilien KG bewirtschaftete bislang im Rahmen des 1979 abgeschlossenen Generalmietvertrages 1.979 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und verwaltete weitere 405 Wohnungen sowie die städtischen Asyl- und Obdachloseneinrichtungen.<sup>80</sup> Ab dem 1. Januar 2000 verwaltete und vermarktete nun die GEBAG diese Immobilien. Die personellen Verknüpfungen waren durch Geschäftsführertätigkeit des GEBAG-Vorstandes in der DBV und den personengleichen Aufsichtsrat ohnehin gegeben.

Neben den Verschmelzungsvorgängen prägte ein weiteres Ereignis am Ende des Millenniums die wirtschaftliche Lage der GEBAG: Das Musical Theater Duisburg, an dem die GEBAG zu 49 Prozent beteiligt war, stellte die Produktion ein. Doch die Aufgabenstellungen für das neue Jahrtausend waren nicht gefährdet. Ganz im Gegenteil. Besonders das Eigentums-geschäft bewegte sich weiter aufwärts.<sup>81</sup>

# Wohnen am Wasser



Der Bereich des Duisburger Innenhafens lag lange Zeit brach, bevor dort im Rahmen der IBA mit der Wiederbelebung historischer Gebäude und durch Wohnungsbauprojekte ein lebendiges zentrumsnahes Stadtquartier entstand.

Von Anfang an beteiligte sich die GEBAG als Partner der IBA an den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. 1989 folgte in unmittelbarer Nähe zur restaurierten Stadtmauer an der **Niederstraße** zunächst der Spatenstich für 12 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen. Noch im selben Jahr begannen die Bauarbeiten an weiteren 19 Mietwohnungen „in modernem Gewand an historischem Ort“ am Wieberplatz.<sup>82</sup> Die Wohnungen bildeten einen architektonischen Bezug zur benachbarten alten Stadtmauer.

Ab 1995 beteiligte sich die GEBAG mit einem großen Projekt an der Revitalisierung des Innenhafens: In zwei Bauabschnitten entstanden bis zum Jahr 2000 147 Eigentumswohnungen entlang einer künstlichen Grachtenlandschaft. Die zusätzlich geschaffenen Wasserflächen setzten durch das innovative Regenwassermanagement ökologische Akzente. Die entlang der Grachten unmittelbar an die Hafenumfläche heranführenden Wohngebäude bildeten zugleich ein gestalterisch reizvolles Ensemble.

Im ersten Bauabschnitt wurden 32 Eigentumswohnungen in der Hansegracht und weitere 49 Wohnungen in der Stresemannstraße fertiggestellt. Bei einem Quadratmeterpreis von 4.000 DM fanden sie rasch Käufer.

Im zweiten Bauabschnitt entstanden in zwei viergeschossigen Gebäuden mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss entlang der Speicher- und Hansegracht weitere 66 Eigentumswohnungen. Die Besitzer der zwischen 45 und 115 Quadratmeter großen, hell gestalteten Wohnungen verfügten im Erdgeschoss über Gärten, die darüber gelegenen Wohnungen waren mit großen Terrassen und Loggien zum Innenbereich der Anlage hin ausgerichtet.<sup>83</sup>





# Städtebauliche Leuchtturmprojekte



Nach dem Ende des Gemeinnützigkeitsgesetzes bot sich der GEBAG im Rahmen der Neupositionierung in den 1990er Jahren die Chance, mit eigenem Beteiligungsmanagement neue Geschäftsfelder zu erschließen. Als Partner städtebaulicher Projekte trug die Baugesellschaft mit einer Reihe von Kooperationen deutlich zur Förderung des Wirtschafts- und Kulturstandortes Duisburg bei.

Abgesehen von Infrastrukturprojekten wie Kindergärten, dem 1993 fertiggestellten Rathaus Walsum und Senioreneinrichtungen engagierte sich die GEBAG zunehmend in Gewerbeimmobilien.

Drei gewerbliche Leuchtturmprojekte stachen besonders heraus:

Den Anfang bildete das „**Tausendfensterhaus**“ in Ruhrort.<sup>84</sup> Im Rahmen des Projektes „Integrierte Stadtentwicklung Duisburg-Ruhrort“ hatte die Stadtverwaltung schon 1982 im alten Quartier

am Wasser erste Stadterneuerungsmaßnahmen initiiert, die sie in den nächsten Jahren in vier weiteren Quartieren fortsetzen wollte: Zahlreiche kleine und mittlere Investitionsprojekte zur Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldverbesserungen und eine bessere Durchgrünung sollten Ruhrort als zukunftsfähigen Wohn- und Dienstleistungsstandort festigen. Das stark im Stadtteil verwurzelte Traditionsunternehmen Haniel unterstützte die städtischen Pläne seit 1968 in Form der 100-prozentigen Konzerntochter „Haniel Immobilien GmbH“.<sup>85</sup>

Für das größte Investitionsprojekt, die Sanierung und Modernisierung eines 1925 für die Rhein Stahlwerke im „Backstein-Expressionismus“ errichteten Verwaltungsgebäudes, beteiligte sich die GEBAG im April 1992 zu 50 % an der „Haus-Ruhrort-Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG“.

Die gemeinsame Bau- und Trägergesellschaft erwarb das unter Denkmalschutz stehende Stahlskelett-Gebäude, entkernte es und schuf auf 9.000 Quadratmetern im „Haus Ruhrort“ modern ausgestattete Büroräume. Der Architekt Harald Deilmann ließ Glasdächer über die ursprünglich offenen Innenhöfe spannen. Wasserspiele in den begrünten Lichthöfen schufen ein gesundes Raumklima. Rund 22 Millionen DM Investitionsmittel flossen in das „Tausendfensterhaus“, mit dem die GEBAG in einem Public-Private-Partnership-Modell einen wichtigen Impuls der Quartierserneuerung setzte. Nach seiner Fertigstellung im März 1994 wurden schnell Mieter gefunden: Radio Duisburg sendete vom „Tausendfensterhaus“, auch weitere Unternehmen des Dienstleistungs- und High-Tech-Sektors mit 300 Angestellten bezogen die Räume.<sup>86</sup>



Zu Beginn der 1990er Jahre bot die Stella Musical Management GmbH der Stadt an, Duisburg als Standort für ein weiteres Musical-Theater zu wählen. Das Unternehmen hatte seit 1988 in Hamburg und Bochum Theaterhäuser gebaut und mit den Musicals „Cats“ und „Starlight Express“ wahre Publikumsmagneten geschaffen. Die konstanten Auslastungen von 90 Prozent überzeugten den Rat der Stadt, zumal die Offerte enormen Aufwind für Duisburgs Tourismuswirtschaft und Gewerbe versprach.

1994 schloss die GEBAG einen Kooperationsvertrag mit der Stella Gruppe, in dem eine jeweils 49-prozentige Beteiligung an der „Musical Theater Duisburg GmbH & Co KG“ und der „Musical Theater Duisburg Verwaltungsgesellschaft mbH“ festgelegt wurde. Vertragsgegenstand war der Bau eines Musical-Theaters und eines Parkhauses in bester Citylage an der Heerstraße/Plessingstraße sowie deren anschließende Verwaltung und Vermietung.<sup>87</sup> Bereits am 11. August 1994 legte Oberbürgermeister Josef Krings vor 600 geladenen Gästen den Grundstein für das **Musicaltheater**.<sup>88</sup> Nach Abschluss der Bauarbeiten am 1.600 Plätze umfassenden Theaterneubau sollte dort das Musical „Les Misérables“ aufgeführt werden.

Die GEBAG brachte fünf Millionen DM in die Kommanditgesellschaft ein, um die gleiche Höhe stockte die Stadt die Kapitalrücklage der GEBAG auf.<sup>89</sup> Auch zwölf Millionen DM Fördermittel des Landes flossen in die Finanzierung.

Im Sommer 1995 lief bereits der Kartenverkauf an. Am 26. Januar 1996 hob sich am Marienort zum ersten Mal der Vorhang. Gastronomiebetriebe und Hotels waren von dort fußläufig erreichbar, nicht nur die GEBAG feierte das Kulturangebot darum als „Motor und integrativen Bestandteil einer sich belebenden Innenstadt“.<sup>90</sup> Der Musicalstandort geriet jedoch schon nach wenigen Jahren in die Krise, 1999 kam das Aus für „Les Misérables“. Von einem gegen die Stella-Gruppe laufenden Insolvenzverfahren erfuhr die GEBAG erst aus der Presse.<sup>91</sup> Trotz eines hauptsächlich aus den Beteiligungsverhältnissen entstandenen Verlustes von 15,2 Millionen DM im Geschäftsjahr 1999 bewahrte der Vorstand Ruhe. Für das folgende Geschäftsjahr wurde bereits wieder mit einem Gewinn gerechnet.<sup>92</sup>

Ein herausragendes Projekt bildete im Innenhafen auch die Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete **Küppersmühle**. Der Duisburger Bauunternehmer und Kunstsammler Hans Grothe hatte die Küppersmühle als Museumsgebäude für seine Gegenwartskunst auserkoren. Nach erfolgreichen Verhandlungen zwischen Grothe, der Stadtverwaltung und der GEBAG begann die Baugesellschaft 1997 mit der Sanierung des denkmalgeschützten hafentypischen Ensembles aus ehemaligen Mühlen- und Speichergebäuden.<sup>93</sup>

Nach Plänen der Schweizer Architekten Herzog & de Meuron wurde ein neues Nutzungskonzept für die Küppersmühle entwickelt. Im Hauptgebäude entstand auf 5.000 Quadratmetern ein modernes Museum, während im Mühlengebäude nebenan 4.000 Quadratmeter Nutzfläche für Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsunternehmen vorgesehen waren. Bei einem Investitionsvolumen von 35 Millionen DM einschließlich umfangreicher Landesmittel stand die GEBAG vor enormen baulichen Herausforderungen.<sup>94</sup>

Am 7. Dezember 1998 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat, das Museum könne „nur unter äußersten Anstrengungen und Bewältigung vielfacher technischer Schwierigkeiten“ zum Jahresbeginn übergeben werden. Dennoch werde zum Frühjahr 1999 mit der Eröffnung gerechnet. Der Gewerbetrakt sei weiter zurück, dort wurde mit einer Fertigstellung zum Herbst 1999 gerechnet.<sup>95</sup>

So kam es auch. Am 17. April 1999 wurde die Küppersmühle feierlich ihrer neuen Bestimmung als Kunstmuseum übergeben.



**HERAUSFORDERUNGEN,  
KRISEN UND EIN  
GLÜCKLICHES ENDE**

**2000-2022**

2001 zählte Duisburg zu den schrumpfenden Städten. Besserverdienende wanderten weiter an die Peripherie ab, in den Wohnquartieren schritten soziale Entmischung und Leerstand voran. Stets lag die Arbeitslosenquote weit über dem Bundesdurchschnitt. 2005 stieg sie auf 17,7 Prozent an, um bis 2019 langsam auf 10,8 Prozent abzufallen.<sup>1</sup> Der demografische Wandel zeigte sich auch an der Ruhrmetropole: 2002 waren 26,5 Prozent der Duisburger über 60 Jahre alt, bei steigender Tendenz.<sup>2</sup> Bis 2020 wurde noch einmal eine Abnahme der Bevölkerung um mehr als 13.000 prognostiziert.<sup>3</sup> Doch 2021 hatte sich die Einwohnerzahl mit 495.884 nicht so dramatisch verändert wie befürchtet.<sup>4</sup>

Keine noch so düstere Prognose bewahrheitete sich, denn das Schicksal Duisburgs war keineswegs unwiderruflich mit dem Niedergang der Montanindustrie verbunden. Mit der zu einem Drittel der Stadt und zu zwei Dritteln dem Land NRW gehörenden Duisburger Hafen AG und ihren Tochtergesellschaften, der Duisport-Gruppe, gelang der Strukturwandel durch die Entwicklung und Vermarktung von Industriebrachen und den Ausbau von Containerterminals. Mehrere Hundert Unternehmen siedelten sich im Hafenbereich an. Duisburg entwickelte sich als Endpunkt der „Neuen Seidenstraße“ Chinas zum bedeutenden Logistiknotenpunkt und größten Binnenhafen Europas.<sup>5</sup>

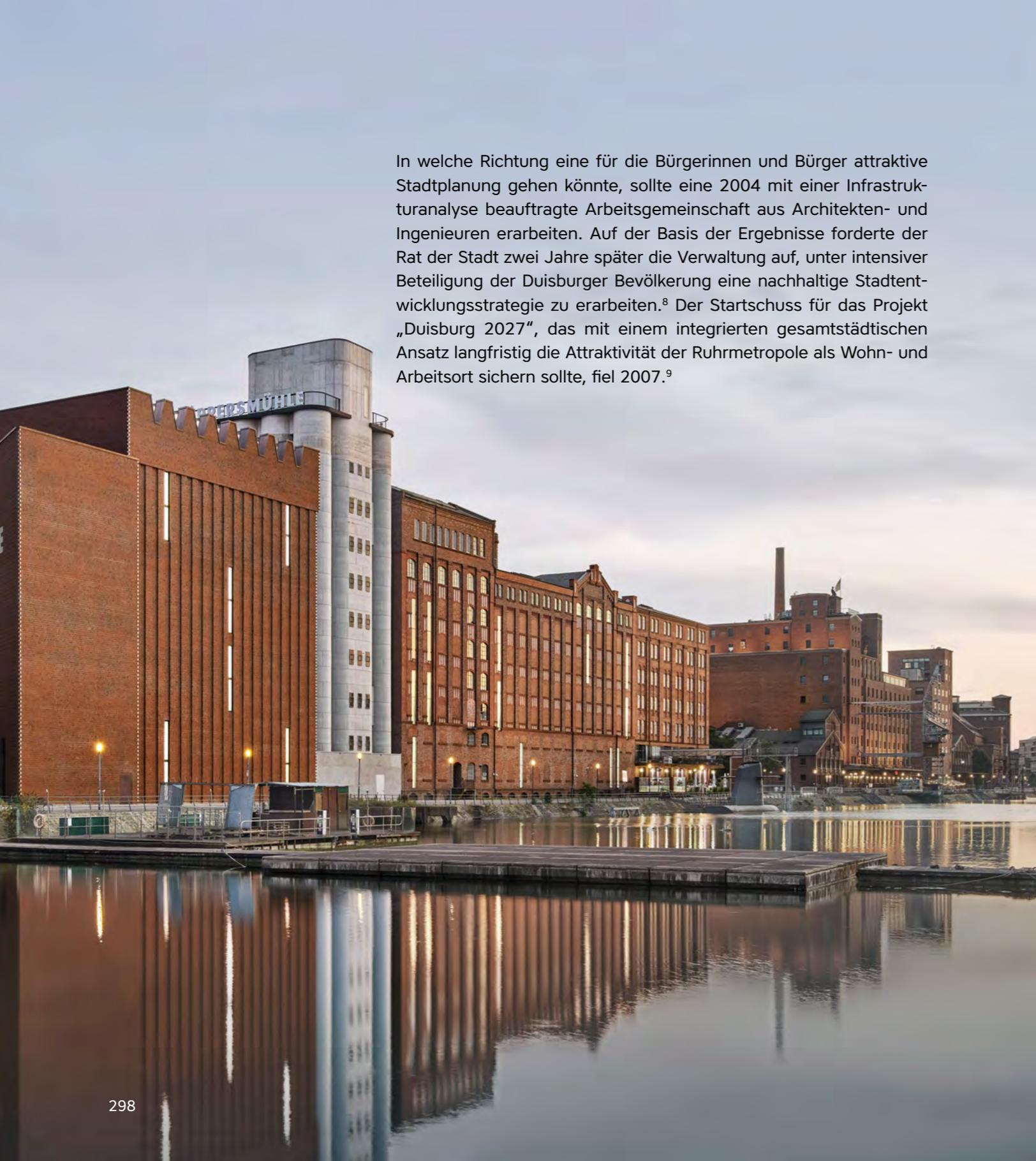




Um den Strukturwandel zu befördern, setzte die Stadt nicht nur auf wachstumsorientierte Konzepte: Der 200 Hektar große Sportpark im Süden Neudorfs wurde nach den 2006 begonnenen Erweiterungen zu einem der größten und facettenreichsten Sport- und Erholungsgebiete Deutschlands ausgebaut. Im Juli 2005 richtete Duisburg hier die siebten World Games aus. An den Weltspielen der nicht-olympischen Sportarten beteiligten sich 3.400 Sportlerinnen und Sportler aus 88 Nationen. Das Großereignis lockte mehr als eine halbe Million Menschen zu den Wettkämpfen, in die Zeltstadt hinter dem Wedaustadion und in die Partnerstädte Bottrop, Mülheim/Ruhr und Oberhausen.<sup>6</sup>

Als Kulturstandort gewann Duisburg weiter an Attraktivität: Jährlich mehrere zehntausend Besucher zählte allein das **Museum für moderne Kunst Küppersmühle**. Nachdem das Sammlerpaar Sylvia und Ulrich Ströher 2009 die im Museum gezeigte Sammlung Grothe erworben hatte, stimmte der Aufsichtsrat der GEBAG einem spektakulären Erweiterungsbau zu. Dessen Scheitern führte das Unternehmen beinahe in die Insolvenz. 2016 wurde der Erweiterungsanbau erneut in Angriff genommen und nach vierjähriger Bauzeit im September 2021 erfolgreich abgeschlossen.

Das Innenhafengelände reifte zum hochwertigen urbanen Stadtviertel und Dienstleistungsstandort heran, an dem bis 2005 schon mehr als 4.000 neue Arbeitsplätze entstanden waren.<sup>7</sup> Auf der Grundlage dieses Erfolges konzentrierte sich die Stadtentwicklung in den nächsten Jahren weiter auf den Innenstadtbereich.



In welche Richtung eine für die Bürgerinnen und Bürger attraktive Stadtplanung gehen könnte, sollte eine 2004 mit einer Infrastrukturanalyse beauftragte Arbeitsgemeinschaft aus Architekten- und Ingenieuren erarbeiten. Auf der Basis der Ergebnisse forderte der Rat der Stadt zwei Jahre später die Verwaltung auf, unter intensiver Beteiligung der Duisburger Bevölkerung eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie zu erarbeiten.<sup>8</sup> Der Startschuss für das Projekt „Duisburg 2027“, das mit einem integrierten gesamtstädtischen Ansatz langfristig die Attraktivität der Ruhrmetropole als Wohn- und Arbeitsort sichern sollte, fiel 2007.<sup>9</sup>

Schon ein Jahr später lag ein im Auftrag der Stadt vom Londoner Planungsbüro Foster + Partners erarbeiteter Masterplan zur zukünftigen Entwicklung der Innenstadt vor. Er sah unter anderem eine Stärkung des Wohn-, Büro- und Dienstleistungsprofils der Stadtmitte vor, die zugleich zu einem Ort mit größerem Kultur- und Freizeitangebot entwickelt werden sollte.<sup>10</sup>

Eine zentrale Rolle für die unverwechselbare Identität des modernen Duisburgs spielte seine exponierte Lage an Rhein und Ruhr. Der Masterplan sah vor, die Wasserlagen zu „markenbildenden Standorten“ weiterzuentwickeln und mit Grünzügen eine Verbindung zwischen Stadt und Wasser wiederherzustellen.<sup>11</sup>

Die dynamische Stadtentwicklung wurde 2008 durch die globale Finanzkrise zwar ausgebremst. Massive Beschäftigungseinbußen konnten durch gezielte Konjunkturprogramme jedoch abgewendet werden.

2010 gab die Beteiligung an der Ruhr.2010 neuen Aufwind: Erstmals war eine ganze Region für ein Jahr zur europäischen Kulturhauptstadt gekürt worden: „Wandel durch Kultur – Kultur durch Wandel“ lautete das Motto, unter dem auch in Duisburg als „local hero“ zahlreiche Kunst- und Kulturprojekte initiiert wurden. Die GEBAG war an prominenter Stelle dabei: Neben einer Beteiligung an der „Route der Wohnkultur“ stellte sie dem international gefeierten Künstler Jochen Gerz für sein Projekt „2-3 Straßen“ 20 Wohnungen zur Verfügung.<sup>12</sup> Die Ruhr.2010 war kaum halb vorbei, als das Loveparade-Unglück die Stadt erschütterte. Am 24. Juli starben auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüter- und Rangierbahnhofs südlich

des Hauptbahnhofs 21 Menschen. Dass sich der amtierende Bürgermeister Adolf Sauerland der Verantwortung entzog, quittierte die Duisburger Bevölkerung 2012 mit seiner Abwahl.

Ende 2011 beschloss der Rat der Stadt im Rahmen des Projektes „Duisburg2027“ die „Strategie für Wohnen und Arbeiten“. Sie bildete die Grundlage für nachhaltige teilräumliche Entwicklungsperspektiven Duisburgs. Auch weiterhin setzten die Verantwortlichen auf Transparenz und Partizipation in den Stadtteilen. Bei der Entwicklung zukunftsweisender Wohnungsbauprojekte zählten sie auf die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft. In den Bauprojekten der GEBAG spiegelte sich die enge Zusammenarbeit mit der Stadt wider.

Die Flüchtlingskrise von 2015 stellte zwar auch für Duisburg eine Herausforderung dar, doch in der „Multi-Kulti-Stadt“ lebten bereits eine halbe Million Menschen aus 145 Nationen,<sup>13</sup> angesichts der anhaltenden Leerstände konnten die Neuankömmlinge schneller als andernorts aus Massenunterkünften an der Peripherie zentrumsnah in Wohnungen untergebracht werden.

An Duisburg haftete auch 2016 noch das Image einer von Schwerindustrie und Armutzuwanderung geprägten Stadt.<sup>14</sup> Doch als Wirtschaftsstandort sieht sich die Stadt heute als „Smart City“, in der zwar Stahlindustrie und Kohle nach wie vor eine große Rolle spielen, doch neben dem Schwerpunkt Logistik entwickelten in den letzten Jahren „wissensintensive Dienstleistungen“ besondere Dynamik. In Forschung, Beratung, Medien und Kultur entstanden zahlreiche neue Arbeitsplätze.<sup>15</sup>

# Zwei turbulente Dekaden

## Vom Sanierungsfall zum Erfolgsmotor für die Stadtentwicklung

Mit dem im Vorjahr entwickelten ersten Internetauftritt startete das Unternehmen zeitgemäß ins neue Jahrtausend. Wohnungssuchende konnten sich passende Angebote inklusive der Grundrisse online anschauen. Das Unternehmensportfolio im neuen Jahrtausend umfasste im Kerngeschäft die Bestandsbewirtschaftung von 13.776 Wohneinheiten, von Walsum im Norden bis Huckingen im Duisburger Süden.<sup>16</sup> Mit Neubauten, Instandhaltungen und Modernisierungen, dem Bauträgergeschäft, Mieterprivatisierung, Wohneigentumsverwaltung und weiteren Dienstleistungen stellte sich die GEBAG breit auf. Durch weitere Übernahmen expandierte sie zum Hauptakteur der kommunalen Immobilienwirtschaft: Die zum 1. Januar rechtsverbindliche Verschmelzung mit der DVB brachte im Rahmen des Generalmietvertrages weitere Verwaltungs-, Betreuungs- und Vermarktungsaufgaben für 1.249 Wohnungen und Gewerberäume sowie 169 Garagen mit sich.<sup>17</sup> Ein Geschäftsbesorgungsvertrag war auch mit der Haus Ruhrort Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH abgeschlossen worden. Mit der Übernahme des letzten Prozentes war 2001 auch die Haus Ruhrort GmbH in den Besitz der GEBAG übergegangen.<sup>18</sup> Zum gleichen Stichtag übernahm die städtische Baugesellschaft zunächst sämtliche Gesellschaftsanteile der Stadt an der Homberger Bauverein GmbH und war nun Alleingeschäftlerin. Am 19. Dezember 2002 wurde ein Verschmelzungsvertrag unterzeichnet. Damit erhöhte sich der Wohnungsbestand zum Januar 2003 auf insgesamt rund 16.000 Einheiten.<sup>19</sup>



Noch immer belasteten Leerstand und hohe Fluktuation die Unternehmenslage.

Zur Stabilisierung des Vermietungsgeschäftes wollte die GEBAG deshalb in die „Qualitätsoffensive“ gehen: Mit gezielten Um- und Ausbaumaßnahmen wurden an verschiedenen Standorten Nachkriegswohnungen auf Neubaustandard gebracht. Auch die Großwohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre wie beispielsweise die Bruchgrabensiedlung in Huckingen erhielten mit Hilfe von Krediten in mehrjährigen Programmen zeitgemäße Ausstattungen und neu gestaltete Außenanlagen.<sup>20</sup>

Mit dem Geschäftsfeld der Mieterprivatisierung wurden solventere Kunden angesprochen: 2001 entschieden sich im Süden Duisburgs 22 Mieter von Einfamilienhäusern zum Kauf, insgesamt 70 Häuser sollten es werden.<sup>21</sup> Zwar war die Mieterprivatisierung durch große Wohnungsunternehmen kein Königsweg aus der Misere, die nordrhein-westfälische Kernstädte als Folge des Strukturwandels durchlebten. Doch das Ziel einer Ertragssteigerung durch Verkaufserlöse sollte eine Trendumkehr zur Stabilisierung von Quartieren mit hohem Anteil aus Mieterhaushalten mit geringen Einkommen in Gang setzen. Hierfür gab das Land Fördermittel.<sup>22</sup>

Im Bauträger-Segment besaß die GEBAG eine gute Marktposition. Bei anhaltend hoher Nachfrage sah das Unternehmen gute Chancen für das strategische Ziel, mit dem Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf innerstädtischen Flächen eine Alternative zur Abwanderung an die ländliche Peripherie zu bieten. Durch den Erwerb von Ruinen-Grundstücken und durch den Abriss eigener Bausubstanz gewann die GEBAG 2002 Am Dickerhorst und Am Schellberg die ersten Flächen für ihre Vorhaben.<sup>23</sup>

An Stadtentwicklungsprojekten beteiligte sich die GEBAG auch im neuen Jahrtausend: Neben Sonderprojekten im Kulturstandort Innenhafen entstanden an verschiedenen Standorten moderne Gewerbeimmobilien: Im Juli 2004 legte Oberbürgermeisterin Bärbel Zieling den Grundstein für zwei fünfgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude, die durch ein Brückengebäude miteinander verbunden wurden:

In das „**Neudorfer Tor**“ in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes investierte das städtische Wohnungsunternehmen 14 Millionen Euro.<sup>24</sup>

Am 8. November 2004 erfolgte der erste Spatenstich zum Bau des „Medical-Centers“ in Duisburg-Ruhrort, mit dem die GEBAG als beteiligte Gesellschaft an der Haus Ruhrort II GmbH und einer dazugehörigen Verwaltungs- und Grundstücksgesellschaft zur Verbesserung der ambulanten medizinischen Versorgung im Viertel beitrug.<sup>25</sup>

Die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens war stabil mit Bilanzsummen, die 2005 die 500-Millionen-Marke überstiegen. Zu diesem Zeitpunkt bewirtschaftete die GEBAG 14.615 Wohnungen und 161 Gewerbeimmobilien. Für die nächsten drei Jahre wurde mit einem jährlichen Überschuss von zwei Millionen Euro gerechnet.<sup>26</sup>



Sorgen bereitete dem Vorstand, dass ausländische Investoren zunehmend Interesse am Kauf großer Wohnungsbestände und ganzer Wohnungsunternehmen anmeldeten, angetrieben von günstigen Immobilienpreisen und hohen Renditeerwartungen. Sowohl Privatunternehmen als auch Kommunen nutzten diese Chance, durch Verkäufe ihre Haushalte zu sanieren. Der GEBAG-Vorstand war skeptisch, dass aus Wohnimmobilien auf Kosten der Mieter reine Spekulationsobjekte werden könnten. Zwar verkaufte auch die städtische Wohnungsbautochter kleinere Bestände, um Mittel zur Bestandserhaltung zu generieren, doch der Vorstand betonte: Das Unternehmen bliebe im Besitz der Stadt und räume Mieterschutz und Instandhaltungsverpflichtung weiterhin Priorität ein.<sup>27</sup>

Um der von überschuldeten Kommunen angestoßenen Privatisierungswelle etwas entgegenzusetzen, schloss die GEBAG 2006 mit sechs kommunalen Wohnungsunternehmen benachbarter Städte ein Kooperationsabkommen. Wenn die öffentliche Hand den Zugriff auf preiswerten Wohnraum verlor, hatten sozial benachteiligte Mieter das Nachsehen. Unter dem Motto „Gemeinsame Sache für das Ruhrgebiet“ sprachen sich die Beteiligten für eine moderate Mietpolitik, Quartiersmanagement und die Unterstützung von Sozialprojekten aus.<sup>28</sup>

Die Investorenträume vom Kauf und schnellen Verkauf platzten mit der globalen Finanzkrise von 2008. Die GEBAG beklagte zu Recht, dass Immobilien-„Heuschrecken“ die Instandhaltung von Wohnbeständen, die sich nicht mit Gewinn veräußern ließen, vernachlässigten, während gleichzeitig die Mieten angehoben wurden.<sup>29</sup>

Das Personalkarussell drehte sich zunächst sehr langsam: Ende 2004 schied Dieter Unnebrink nach fast 30 Jahren im Unternehmen aus. Für ihn kam als drittes Vorstandsmitglied für den technischen Bereich der Diplom-Ingenieur Helmut Asche. Seine Nachfolgerin wurde am 1. Februar 2009 die Verdi-Gewerkschaftssekretärin Marianne Wolf-Kröger. Das erste weibliche Vorstandsmitglied in der Geschichte der GEBAG verfügte über Kompetenzen unter anderem im Bereich der allgemeinen Unternehmensführung und im Personal-, Marketing- und IT-Bereich.<sup>30</sup>

Schon bald geriet die GEBAG mit dem Erweiterungsbau des Museums Küppersmühle in Not. Auf Drängen der kreditgebenden Banken analysierte im Sommer 2011 eine Unternehmensberatungsgesellschaft die aktuelle Lage der GEBAG. Aus der Aktiengesellschaft wurde nach Forderungen aus der Politik laut Ratsbeschluss zum 31. Oktober 2011 eine GmbH, um künftig die Kontrolle der GEBAG durch den Rat der Stadt zu stärken.<sup>31</sup>

Utz Brömmekamp, der bereits im Herbst 2011 zum 3. Vorstandsmitglied bestimmt worden war, übernahm ab Januar 2012 interimswise die Geschäftsführung, um die GEBAG aus der tiefen Krise zu führen.

Dietmar Cremer schied nach Aufhebung seines Arbeitsverhältnisses im Sommer 2011 aus, Marianne Wolf-Kröger wurde 2012 fristlos entlassen. Für die Beteiligten hatte das Baudesaster um die Küppersmühle weitreichende rechtliche Konsequenzen, die auf das gesamte Wohnungsunternehmen ausstrahlten – denn die Presse begleitete die juristische Aufarbeitung äußerst aufmerksam. So erfuhr die Öffentlichkeit von Misswirtschaft,

Versäumnissen und fahrlässigen Entscheidungen an der Spitze des Unternehmens. Auf die Versuche der hauptamtlichen Vorstandsmitglieder, die Rücknahme der Kündigungen bzw. ausstehende Pensionsgelder einzuklagen, strengte die GEBAG erfolgreich Widerklagen auf Schadenersatz an. Auch das frühere nebenamtliche Vorstandsmitglied, Baudezernent Jürgen Dressler, wurde im November 2016 zur Zahlung mehrerer Millionen Euro Schadenersatz verurteilt. Damit endete das juristische Tauziehen um Verantwortlichkeiten und Schadenersatz.<sup>32</sup>

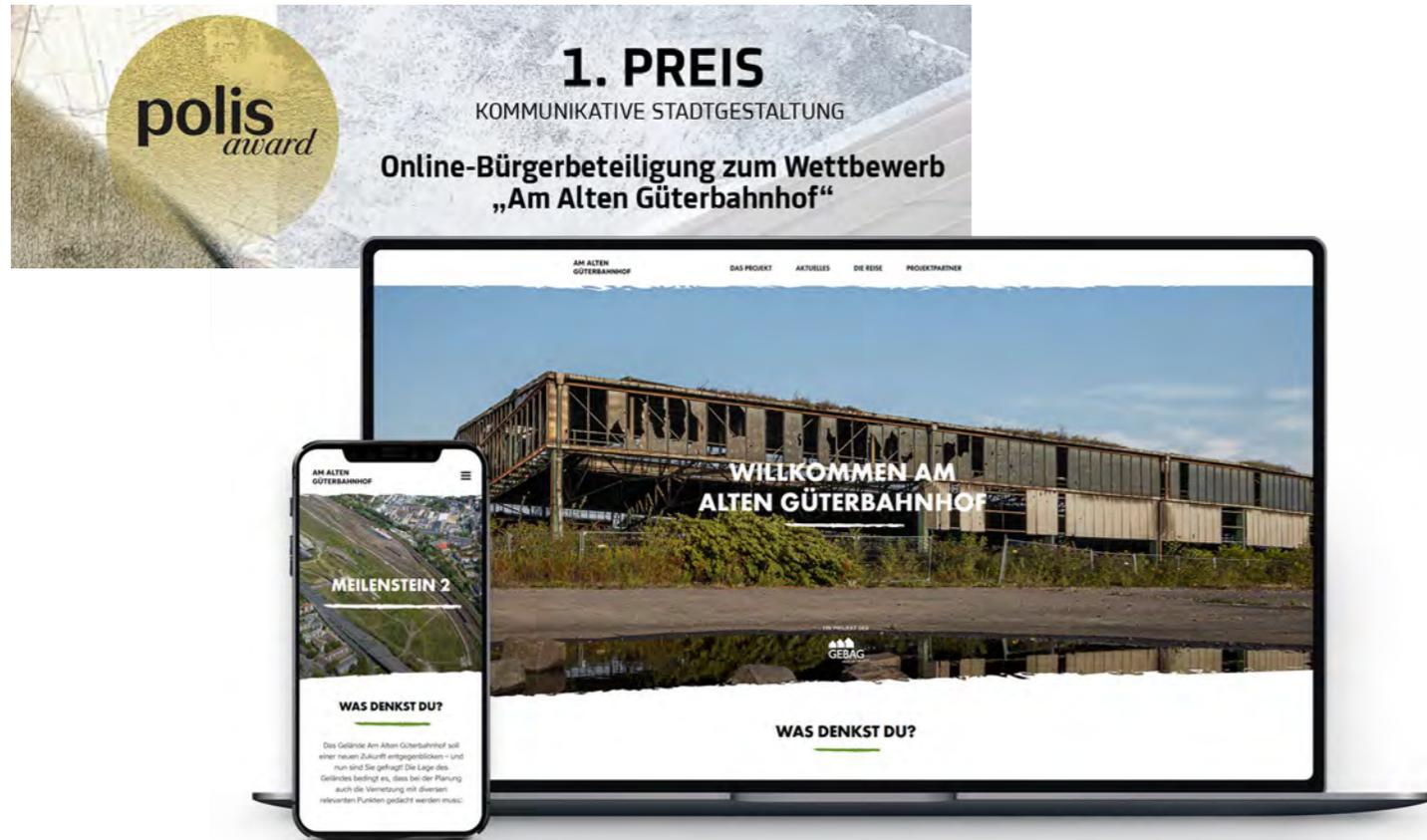
Abgesehen vom Küppersmühlen-Debakel galt das Kerngeschäft der GEBAG als „gesund und profitabel“.<sup>33</sup> Der Schwerpunkt des Geschäftes sollte daher künftig wieder auf Wohnprojekten liegen, die das Unternehmen mit seinem Expertenwissen gewinnbringend gestalten konnte. Das halbjährlich erscheinende Mietermagazin enthielt jetzt ein Update zur Unternehmenslage und einen Appell an alle Mietparteien: „Glauben Sie bitte nicht alles, was Sie hören und lesen.“ Die GEBAG sei besser als ihr ramponierter Ruf.<sup>34</sup>

Die Aufgaben des „Sanierungsgeschäftsführers“ Utz Brömmekamp war mit der Veräußerung der Küppersmühle erfüllt, er verließ die GEBAG am 31. August 2014.

Ihm folgte der gelernte Immobilienkaufmann Bernd Wortmeyer, der das Unternehmen mit einer strategischen Neuausrichtung endgültig zurück auf den Erfolgskurs führte. „Die Krise ist überwunden, die GEBAG ist wieder da!“ – So präsentierten Oberbürgermeister Sören Link und Bernd Wortmeyer auf einer Bilanzpressekonferenz den Neustart.<sup>35</sup> Der neue Geschäftsführer war angetreten, den

Wandel beim „Wohnen“ mitzugestalten und die Zukunftsfähigkeit des kommunalen Wohnungsunternehmens durch die Konzentration auf die Bereiche Modernisierung und den Wohnungsbau mit Fokus auf barrierefreie und altersgerechte Projekte zu sichern. Für die Stabilisierung der Standorte wurden Investitionsmittel massiv aufgestockt – insgesamt 90 Millionen Euro gab die GEBAG zwischen 2015 und 2020 dafür aus.<sup>36</sup> Die Fehler seiner Vorgänger vermied Wortmeyer durch die wirtschaftliche und gesellschaftsrechtliche Trennung der Bestandsbewirtschaftung von der Flächenentwicklung durch die im Juli 2019 gegründete hundertprozentige Tochtergesellschaft GEBAG Flächenentwicklungsgesellschaft mbh.<sup>37</sup>

2020 und 2021 stand auch die GEBAG unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Der Geschäftsbetrieb wurde aufrechterhalten, doch unter neuen Bedingungen: Home-Office, Video-Konferenzen, vorsichtige Öffnungen der Geschäftsstellen unter strenger Berücksichtigung von Schutzregeln bestimmen den Alltag der 204 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Alle Projekte schreiten voran, die Ergebnisse des Corona-Jahres 2020 übertrafen die des Vorjahres: Mit einem Gewinn von 5 Millionen Euro und einer Investitionssumme von 60,8 Millionen, davon 26,2 Millionen Euro für Modernisierungs-Programme steht die GEBAG als wirtschaftlich gesundes und aus Duisburg nicht wegzudenkendes Unternehmen da. Eine Leerstandsquote von 91 Wohnungen bei einem Bestand von 12.477 Wohnungen bestätigen die strategischen Leitlinien.<sup>38</sup>



Den vorläufig krönenden Abschluss der neuen Erfolgsgeschichte bildete am 15. September 2021 in Düsseldorf die Verleihung des „polis award“ für Stadt- und Projektentwicklung in der Kategorie „Kommunikative Stadtgestaltung“. Die GEBAG gewann die Auszeichnung für die Umstellung des Bürgerbeteiligungsverfahrens zur Bebauung der Fläche Am Alten Güterbahnhof auf eine Online-Version. Das Pilot-Projekt, so hofft das Unternehmen, wird Nachahmer finden, um die Bevölkerung frühzeitig in städtebauliche Planungsprozesse einzubinden.<sup>39</sup>



# Bernd Wortmeyer

Das Immobiliengeschäft lernte der gebürtige Dortmunder „von der Pike auf“ beim kommunalen Wohnungsunternehmen Dortmund (DOGEWO). Dort begann er 1988 eine Ausbildung als Immobilienkaufmann und stieg vom Leiter des Rechnungswesens schließlich zum Mitglied der Geschäftsleitung auf. Seit dem 1. September 2014 leitet Wortmeyer als Geschäftsführer die GEBAG und führte sie als praxisorientierter Fachmann mit einer strategischen Neuaufstellung aus der Krise.



# Die GEBAG in schwerer See

## Stadtentwicklungsprojekte als Irrweg?

Hinter der GEBAG lagen turbulente Zeiten, bekannte Geschäftsführer Dr. Utz Brömmekamp Anfang 2012 in der Mieterzeitschrift des Unternehmens. Die Übernahme städtebaulicher Prestigeobjekte hatte viel Energie und noch mehr Geld gekostet. Das Unternehmen stand massiv in der Kritik, in der Politik und Öffentlichkeit wurden Stimmen laut, die den Verkauf forderten.<sup>40</sup>

Gleich zu Beginn des neuen Jahrtausends hatte die GEBAG-Tochter DBV & Co. Immobilien KG 2001 nach der Musical-Theater-Pleite das in „**Theater am Marientor**“ umbenannte Objekt erworben. Mit neuem Betreiber und einem neuen Konzept kamen mehrere Jahre wechselnde Inszenierungen, Fernsehshows und Konzerte zur Aufführung. 2008 führte die GEBAG erstmalig Verkaufsgespräche, die sich jedoch wieder zerschlugen.<sup>41</sup>

Noch immer im Besitz der GEBAG, stellte das Theater am Marientor Ende 2011 vorübergehend den Spielbetrieb ein. Vergeblich suchte Utz Brömmekamp nach einer Lösung, denn der von der Stadt geforderte Verkauf des Hauses ließ sich aus seiner Sicht nicht einmal mittelfristig umsetzen.<sup>42</sup> Auch potenzielle Mieter scheuten bei sechsstelligen Betriebskosten das finanzielle Risiko. Wiederholt gab es Interesse an der temporären Nutzung des Theaters am Marientor, doch die GEBAG war eine Wohnungsbaugesellschaft und sah sich nicht in der Pflicht, im Auftrag der Stadt ein Theater zu vermarkten. Schließlich stand das Gebäude leer.

Der in Erwägung gezogene Abriss konnte verhindert werden, weil nach vorübergehender Schließung der Mercatorhalle die Duisburger Philharmoniker eine Spielstätte benötigten. Erst im Februar 2015 kam ein Verkauf an das Düsseldorfer Unternehmen „Mehr! Entertainment“ zum Preis von 2,5 Millionen Euro zustande.<sup>43</sup>

Die Querelen um das Theater am Marientor waren beinahe „Peanuts“ im Vergleich zum gescheiterten Erweiterungsbau der Küppersmühle am Innenhafen, der die GEBAG in die Mitte eines großen Bauskandals gerückt und sie Mitte 2011 an den Rand der Insolvenz geführt hatte.

Im Februar 2009 hatte der GEBAG-Aufsichtsrat der Realisierung des mit 25 Millionen Euro veranschlagten Projektes unter bestimmten Voraussetzungen

zugestimmt. Die Idee für den Museumsaufbau nach Plänen des Architektenbüros Herzog & de Meuron war ebenso kreativ wie einmalig: Als freischwebender zweigeschossiger Kubus sollte er nach der Fertigstellung auf dem Silogebäude der Küppersmühle thronen.

Die Ursache für das nun folgende Baudesaster lag neben der Missachtung des Aufsichtsrats-Beschlusses zum Vertragsrücktritt seitens des Vorstandes auch darin begründet, dass Geldgeber und Partnern eine Fertigstellungsgarantie gegeben worden war.<sup>44</sup> Schon bald erlangte der Stahlkubus bis über die Grenzen der Stadt hinaus traurige Berühmtheit. Das beauftragte Bauunternehmen hatte die Konstruktion schlecht und vermutlich in krimineller Absicht verschweißt, schließlich ermittelte die Staatsanwaltschaft.





Für eine Schadensbegrenzung war es zu spät. Die Mehrkosten lagen bereits im zweistelligen Millionenbereich, da auch Drittunternehmen Insolvenz anmeldeten. Als „Sanierungs-Manager“ übernahm Jurist Dr. Utz Brömmekamp die Geschäfte nach dem Ausscheiden Dietmar Cremers und Marianne Wolf-Krögers zum 1. Januar 2012. Vor ihm lag ein mehrjähriger Verhandlungsmarathon mit Investoren, Gläubigerbanken und der Stadt.<sup>45</sup>

Am 23. September 2013 wurde gemeinsam mit dem Kunstsammlerehepaar Ströher, städtischen Vertretern und der Stiftung Kunst und Kultur eine für die GEBAG mit Erleichterung aufgenommene Vereinbarung geschlossen. Das Ehepaar Ströher

erwarb das Grundstück und finanzierte den Erweiterungsbau aus eigener Tasche. Der Museumsbetrieb wurde von der Stiftung übernommen.<sup>46</sup>

Mit einigen Verkäufen aus dem Wohnungsbestand wurde eine Abstandszahlung zur Aufhebung der Fertigstellungsgarantie finanziert. Der rostende Kubus als sichtbares Zeichen des Baufiaskos wurde im Sommer 2014 verschrottet. Das „Abenteuer“ Küppersmühle hatte die GEBAG 50 Millionen Euro und ihren guten Ruf gekostet. Ein Bankenkonsortium stützte die städtische Bautochter mit kurzfristigen Krediten in Höhe von rund 45 Millionen Euro und rettete sie damit vor der Insolvenz.<sup>47</sup>

Im Juli 2017 konnte nach einer verlustreichen Vorgeschichte auch der denkmalgeschützte Wehrhahnspeicher aus dem Jahr 1896 an die Volksbank Rhein-Ruhr verkauft werden.<sup>48</sup> Mit dem **Umbau des zur Wehrhahnmühle gehörenden Backsteingebäudes** hatte die Eigentümerin GEBAG im Jahr 2000 am Philosophenweg 23–25 ein weiteres Stadtentwicklungsprojekt im Innenhafen realisiert. Sanierung und Modernisierung des Gebäudes waren mit Landes- und EU-Geldern gefördert worden, unter der Bedingung einer künftigen touristischen Nutzung. Als am 8. Januar 2004 das ATLANTIS Kindermuseum seine Pforten öffnete, hofften Betreiber und GEBAG, dass mit dem pädagogisch anspruchsvollen außerschulischen

Lernort ein neuer Anziehungspunkt im Hafen geschaffen sei. Die Besonderheit: Das Kindermuseum zahlte keine Miete, nur die Betriebskosten. Doch nach nicht einmal drei Jahren meldeten die Betreiber Insolvenz an. Stattdessen bezog das Legoland Discovery Center die Räume. Doch nun drohte die Rückzahlung von rund 3,5 Millionen Euro Fördermitteln, sollte die an die öffentlichen Gelder gebundene Verpflichtung zur touristischen Nutzung nicht eingehalten werden.<sup>49</sup>

# Die Fortsetzung der Bau- und Modernisierungsprogramme



Der Mietwohnungsbau rückte im neuen Jahrtausend aufgrund hoher Leerstände zunächst stark in den Hintergrund, in den ersten Jahren verzichtete die GEBAG ganz darauf. Bei anhaltender Nachfrage wurden stattdessen im Bauträgersgeschäft gute Erlöse erzielt und Pläne geschmiedet, jährlich 100 bis 150 Eigentumswohnungen und kostengünstige Eigenheime zu veräußern.<sup>50</sup>

2002 lagen bereits Pläne für rund 400 Eigentumsmaßnahmen bereit, inklusive der 58 vom Hamburger Architektenbüro von Gerkan, Marg und Partner geplanten barrierefreien Eigentumswohnungen. Die **zwischen Speichergracht und Stresemannstraße gelegenen Wohnungen** gehörten zum gehobenen Preissegment.<sup>51</sup> Mit diesem dritten Bauabschnitt fand die Umwandlung des Standortes zum hochwertigen Wohnquartier vorerst ihren Abschluss.

Die GEBAG hatte jedoch vor allem junge Familien im Blick. Ihre Abwanderung ins Umland sollte unbedingt vermieden werden. Diese Zielgruppe wünschte sich bezahlbares Eigentum und verband Lebensqualität mit Nachhaltigkeit und einer naturnahen Umgebung. Das städtische Bauunternehmen verfolgte deshalb die Strategie des kosten- und flächensparenden Bauens kontinuierlich weiter und kombinierte sie mit ersten ökologisch zukunftsweisenden Energiekonzepten.

Nicht alle Bauprojekte konzentrierten sich auf den Stadtrand: Für ein 2008 begonnenes Neubauprojekt in der Duisserner **Roßstraße** wichen beispielsweise Wohnhäuser von schlechter Bausubstanz aus den 1920er Jahren. Die Baulücke wurde mit einem Ensemble aus 21 barrierefreien Eigentums- und 29 öffentlich geförderten Mietwohnungen geschlossen. Rund 95 Prozent des Bedarfs an Heizung und Warmwasser wurden anstelle von nicht-regenerativer Energie mit Erdwärme gedeckt.<sup>52</sup>

Längst war der Klimawandel zum gesellschaftlichen Thema geworden. Zum Schutz der Erdatmosphäre musste der Ausstoß von Kohlendioxid und weiteren Treibhausgasen drastisch reduziert werden. Den durch gesetzliche Auflagen gebotenen Auftrag zur „ökologischen Erneuerung“<sup>53</sup> der Bundesrepublik setzte die GEBAG konsequent um.



Energieeffiziente Modernisierungsprogramme und Gebäudesanierungen, der Austausch von Heizsystemen sowie Neubauprojekte mit „innovativer Heiztechnik“ schonten die Umwelt und gleichzeitig die Geldbeutel der Mieter.

Zur weiteren Maxime der Unternehmenspolitik wurden barrierefreie Neubauprojekte und die seniorengerechte Anpassung des Wohnumfeldes und der Wohnungsgrundrisse im Rahmen der Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben. Der demografische Wandel betraf auch Duisburg stark. Viele ältere Bestandsmieter der GEBAG wünschten sich, möglichst lange in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben zu können. Mit barrierefreien Wohnungsausstattungen wurde ihren Bedürfnissen Rechnung getragen und damit auch Leerstand vermieden.

Ein erstes umfangreiches und langfristig angelegtes Projekt, mit dem die GEBAG sich zudem auf dem Gebiet der Flächenentwicklung profilierte, begann 2001. Das zwanzig Hektar große Gelände der früheren britischen „Glamorgan-Barracks“-Kaserne am Neuenhof in Duisburg-Wanheim hatte seit 1993 in den Händen der Bundesvermögensverwaltung gelegen. Die GEBAG erwarb das Grundstück 2000 und erarbeitete in enger Kooperation mit städtischen Behörden Nutzungsstrukturen für die künftige Bebauung. 2001 wurde zunächst ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben, den das

Duisburger Architektenbüro Druschke & Grosser gewann.

Das Nutzungskonzept sah eine Dreiteilung vor: Den größten Bereich nahm ein neues Wohnquartier mit rund 205 Einfamilienhäusern und 70 Mietwohnungen ein. Weitere sechs Hektar dienten der Gewerbeansiedlung. Grünanlagen und ein begrünter Wall trennten beide Gebiete voneinander. Nach dem Abriss der umfangreichen alten Bausubstanz begannen Erschließungsarbeiten. Insgesamt waren bereits vor Beginn des ersten Bauabschnittes 23 Millionen Euro in das Projekt geflossen.<sup>54</sup>

2005 errichtete die GEBAG im „Wohnpark Neuenhof“ im ersten Bauabschnitt 77 Einfamilienhäuser in zwei Varianten.<sup>55</sup> Sie waren 2007 bezugsfertig. Während frühere Eigenheimprojekte noch in der Planungsphase Käufer fanden, zauderten die Interessenten jetzt: Am 31. Dezember 2005 endete die staatliche Eigenheimzulage und die Kaufkraft in Duisburg lag noch immer weit unter dem Bundesdurchschnitt. Notgedrungen vermietete die GEBAG leerstehende Häuser – vorerst ruhten weitere Planungen.

Ein überarbeiteter Bebauungsplan gab das auf die Bedürfnisse junger Familien ausgerichtete 2-Varianten-Modell auf. Die GEBAG konzentrierte sich stattdessen auf eine neue Zielgruppe:

Das Pilotprojekt „50+“ war für Paare und Alleinstehende gedacht, die bis ins hohe Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben wollten. Die eingeschossigen Bungalows waren barrierefrei und konnten individuell gestaltet werden. Für gemeinsame Aktivitäten sollte es auf dem Gelände Gemeinschaftsräume geben.

Das Angebot auf dem Neuenhof-Areal umfasste auch Mehr-Generationen-Häuser für Familien, die zwar Privatsphäre bewahren, aber in der Nähe ihrer Eltern oder Kinder leben wollten. Mit dem Verkauf von 23.000 Quadratmetern an Mitbewerber wurde die Angebotspalette noch erweitert.

Das Konzept baulicher Vielfalt für unterschiedliche Bedürfnisse kam gut an: Mit einem Bauunternehmen und der Duisburger Sparkasse fand die GEBAG für die Umsetzung verlässliche Kooperationspartner. Die üppige Bepflanzung des Areals mit Rosen gab ihm schließlich den Namen: Die ersten Häuser im „Rosenpark“ wurden nach einjähriger Bauzeit in der 2. Jahreshälfte 2013 bezugsfertig.<sup>56</sup> Mit der Fertigstellung zweier öffentlich geförderter Punkthäuser setzte die GEBAG im Sommer 2019 den Schlussstein für ihr fast zwanzigjähriges Engagement im Wohnpark Neuenhof.<sup>57</sup>

Mit Blick auf den demographischen Wandel baute die kommunale Wohnungsgesellschaft 2013 auch

im Süden Duisburgs, in Rahm und Großenbaum: Der Bungalow war wieder da! Freistehend, mit begrüntem Dach und barrierefrei entpuppte sich das einstige Symbol der architektonischen Moderne im Wirtschaftswunder jetzt als das Ideal individuellen Wohnens im Alter. Die Wohnfläche der 16 eingeschossigen Häuser betrug zwischen 91 und 107 Quadratmeter.<sup>58</sup>

Das Unternehmen setzte seinen Auftrag der sozialen Wohnraumversorgung 2015 verstärkt fort – und schlug damit den Bogen zu den Anfängen seiner fast 150-jährigen Geschichte: In den letzten Jahren entstanden im gesamten Stadtgebiet wieder öffentlich geförderte Wohnungen. Auch bei frei finanzierten Vorhaben stehen Angebote unterhalb der Durchschnittsmiete im Vordergrund.

Dieser Überblick wäre nicht vollständig, wenn die problematischen Aspekte unerwähnt blieben: Das „Brot-und-Butter-Geschäft“, die Sicherung der Bestände durch Modernisierung, war über viele Jahre stark vernachlässigt worden.<sup>59</sup> Nach dem Baufiasko um die Küppersmühle beäugten die Duisburger das kommunale Wohnungsunternehmen nun besonders kritisch und fanden: „Man assoziiert bei dem Namen GEBAG soziale Brennpunkte.“<sup>60</sup>

# Wohnpark Neuenhof



Mit dem neuen Geschäftsführer Bernd Wortmeyer an der Spitze besann sich die GEBAG ab dem Herbst 2014 wieder auf ihr traditionelles Hauptgeschäft: die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum von guter Qualität. „Keine halben Sachen“ – der Name war Programm: Die 2017 erschienene 175-seitige Publikation stellte sämtliche Modernisierungs-, Neubau- und Flächenentwicklungsvorhaben der letzten zwei Jahre vor. Zusätzlich zu den bereits investierten Summen in zweistelliger Millionenhöhe legte die GEBAG insgesamt 300 Millionen Euro weitere Investitionsmittel für Neubauten und Modernisierungen auf.<sup>61</sup>

Neben einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen wird seit 2019 auch der Citywohnpark in Hochfeld zukunftsfähig gemacht. Die in den frühen 1970er Jahren fertiggestellte Siedlung zählt zu den größten Bauprojekten in der jüngeren Geschichte der GEBAG. 16 Hochhäuser mit 424 Wohnungen erhalten neue wärmegeämmte Fassaden, Dächer, neue Fenster und neue Treppenhäuser. Beim ausgelobten Architektenwettbewerb achtete die GEBAG besonders auf Vorschläge für die Außenanlagen: Aus dem **Citywohnpark** soll „Wohnen im Park“ werden, mit einladend gestalteten Räumen für die nachbarschaftliche Begegnung. Durch die Verbindung von „sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit“ des mit 37 Millionen Euro Landesmitteln geförderten Projektes will die GEBAG ein deutliches Signal für die geplante Aufwertung des gesamten Viertels setzen.<sup>62</sup>

Es geht noch grüner: Im Juli 2019 begann die GEBAG in Walsum-Vierlinden mit dem Bau von 98 barrierearmen Wohnungen, 54 davon öffentlich gefördert. Die Siedlung entsteht als eine von 100 nordrhein-westfälischen Klimaschutzsiedlungen, die durch klimafreundliche Bauweisen zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emission beitragen. Die Bewohner werden mit günstigem Öko-Strom aus Photovoltaik-Anlagen versorgt, für ökologisch gedachte Mobilität soll es Carsharing, Fahrradvermietung und Ladeplätze für Elektro-Autos geben.<sup>63</sup>





# Tue Gutes und rede darüber

## Vertrauenswerbung für die „Marke GEBAG“

Die GEBAG präsentierte sich der Öffentlichkeit auch im 21. Jahrhundert als gemeinnütziges Unternehmen, das trotz betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten zur Ertragssicherung die soziale Verantwortung für seine Bestands- und Neumieter nie aus den Augen verlor. Deutlich kam dieser Anspruch im Engagement für soziale Projekte zum Ausdruck. Im gesamten Stadtbereich unterstützte die GEBAG Initiativen, die sozial benachteiligten Duisburgern Teilhabe ermöglichten. Eine davon war die 2009 in der Tonhallenstraße 11 eröffnete Ladengalerie „Ars Vivendi“. Bis zum Umzug in den Kuhlenwall 2018 verkauften im GEBAG-Gebäude Menschen mit Behinderungen die von ihnen gefertigten Produkte, vom Möbel bis zum Kleidungsstück.

Auch der Verein „Bunter Kreis Duisburg e. V.“, eine Nachsorgeeinrichtung für zu früh geborene Kinder oder Kinder mit Behinderungen oder chronischen Erkrankungen, wurde und wird von der GEBAG

gefördert. Als regelmäßiger Sponsor tritt die GEBAG auch in der Jugend- und Nachwuchsarbeit im Duisburger Vereinssport sowie der Kinder und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten in Erscheinung.

Auch im Bereich des Sozialmanagements fokussierte die GEBAG zunehmend auf nachhaltige Stadtentwicklung durch soziale Wohnpolitik. Das Ziel ließ sich jedoch nur erreichen, wenn die Mieterinnen und Mieter ihre konkreten Bedürfnisse direkt äußerten. Seit dem Sommer 2011 warb die GEBAG deshalb wieder verstärkt für eine Mitarbeit im Mieterbeirat.<sup>64</sup> Für kleinere Anliegen im Bereich technische Anlagen und Sauberkeit unterhielt die GEBAG an verschiedenen Standorten Service-Büros mit festen Sprechzeiten.<sup>65</sup>

Im Juni 2015 wurde zudem die Abteilung Sozial- und Quartiersmanagement gegründet. Das Ziel: im direkten Kontakt mit den Bewohnern die soziale

Stabilität zu verbessern, zu bewahren und so die Lebensqualität in den Wohnsiedlungen zu verbessern. In den eingerichteten Quartiersbüros brachten die Mieter ihre Wünsche zur Sprache, seit 2018 fungiert ein Integrationsmanager nicht nur bei Sprachbarrieren als Vermittler zwischen Mietparteien und Mitarbeitern.

Aus einer Vielzahl an Projekten und Kooperationen mit sozialen Trägern und Initiativen sei der 1981 in der Wohnanlage Biegerhof gegründete Nachbarschaftstreff „Mach mit“ als Beispiel angeführt. Die GEBAG unterstützte hier von Beginn an mit Spenden und kostenlosen Räumlichkeiten, die 2007 gegen eine größere Unterkunft getauscht werden konnten.

Im Jahr der europäischen Kulturhauptstadt RUHR.2010 warb die GEBAG mit Kultursponsoring für ihr ureigenstes Produkt: ihre Wohnungen. In diesem Fall waren es zwanzig Wohneinheiten im alten Arbeiterviertel Duisburg-Hochfeld, in denen die Teilnehmer des ambitionierten Projektes des Künstlers Jochen Gerz „2-3 Straßen“ ein Jahr lang mietfrei lebten. Die Idee, in dieser Zeit soziale und kreative Prozesse anzustoßen, passte wie maßgeschneidert zum Anspruch des Unternehmens, das Leben in seinen Quartieren als sozialen und gestaltbaren Prozess zu begreifen.

Die Aktion „Route der Wohnkultur“ führte im Rahmen der RUHR.2010 auch in GEBAG-Wohnungen in der Grachtensiedlung im Innenhafen und der Ratingsee-Siedlung in Meiderich.

Parallel zu den Aktionen führen seit Mai 2010 auf der Linie 901 und 903 gleich zwei türkisfarbene Straßenbahnen der Duisburger Verkehrsgesellschaft

mit dem neuen Unternehmens-Slogan „... mehr als gewohnt!“ als fahrende Werbeflächen durch die Stadt: Das Motto war gut gewählt: Es unterstrich den Anspruch der GEBAG, nicht allein Wohnraum anzubieten, sondern den Blick auf individuelle Mieterbedürfnisse zu richten. Die Entsendung von Energieberatern in die Wohnquartiere wurde gern angenommen, wie überhaupt Angebote und Vorschläge zur Reduzierung der Betriebskosten auf gutes Echo stießen.<sup>66</sup> „... mehr als gewohnt!“ hieß seit 2013 auch das in einer Auflage von 18.000 erscheinende Mietermagazin.

Den direkten und zeitgemäßen Weg der Kommunikation ging das Unternehmen seit Jahresbeginn 2013 mit einem Facebook-Profil. Den originellsten Pfad in der Öffentlichkeitsarbeit stellte ein Jahr später die „GEBAG-Familie“ dar: „Sympathisch, bodenständig, authentisch – eben eine starke Gemeinschaft“, so wollte sich die GEBAG mit einer siebenköpfigen Drei-Generationen-Familie künftig nach außen repräsentieren. Auf Plakaten, mit Anzeigen, auf der Website und in Broschüren inszenierte die GEBAG mit den von einer Werbeagentur ausgewählten Charakteren Szenen aus dem Leben, um für ihre Mehrgenerationenhäuser zu werben. Im Rahmen einer stadtweiten Imagekampagne ließ die Marketing-Abteilung 2017 zusätzlich einen Spot drehen.

Ihr jüngstes Sozialprojekt „108 Häuser für Duisburg“ hob die GEBAG gemeinsam mit dem Diakoniewerk und dem Amt für Soziales und Wohnen aus der Taufe. In jedem der statistischen Stadtquartiere soll mit Fördermitteln des Landes eine ausgewählte Immobilie saniert werden, um günstigen Wohnraum für Familien mit geringem Haushaltseinkommen zu schaffen.<sup>67</sup>

# Mit neuem Stand- bein in die Zukunft

## Erfolgsfaktor Flächenentwicklung

2012 hatte Interims-Geschäftsführer Utz Brömekamp angekündigt, die GEBAG werde künftig in engerer Kommunikation und Kooperation mit der Stadt frühzeitig bei Besiedlungs- und Immobilienentwicklungsprojekten eingebunden werden.<sup>68</sup> Doch erst mit dem 2014 angetretenen Geschäftsführer Bernd Wortmeyer gewann das Unternehmen mit der Flächenentwicklung ein neues dynamisch wachsendes Geschäftsfeld dazu: Die GEBAG übernahm damit die Erschließung und Vermarktung zum Teil riesiger Grundstücksflächen für die Entwicklung neuer Stadtviertel und die Ansiedlung zukunftsweisender Dienstleistungs- und Technologiebranchen. Die spektakulärsten Vorhaben umfassen eine zehn Kilometer lange Strecke vom Südende des Hauptbahnhofs bis fast hinunter zur Düsseldorfer Stadtgrenze, unterbrochen und umgeben von Grünflächen, Naherholungsgebieten und Sportanlagen.

Am 29. Juni 2019 fragte die Westdeutsche Allgemeine Zeitung bereits: „Duisburg = GEBAG-Town?“ Einen „Mega-Deal“ nach dem anderen habe die städtische Wohnungstochter mit dem Rathaus abgeschlossen. Doch das sei kein Größenwahn, keines der „desaströsen Abenteuer“, die das Unternehmen fast ruiniert hätten, sondern eine Strategie der Stadtentwicklung aus einer Hand. Mit einem gemeinsamen Handlungskonzept des Oberbürgermeisters Sören Link, der schwarz-roten Koalition im Rathaus und des „kommunalen Unternehmensquartetts“ aus Stadtwerken, GEBAG, Sparkasse und Wirtschaftsbetrieben schritten Stadtmodernisierung und die Entwicklung neuer Quartiere in großen Schritten voran.<sup>69</sup>



Besondere städtebauliche Bedeutung direkt im Stadtzentrum kommt fraglos der Fläche des „**Mercatorviertels**“ zu, einem 28.500 Quadratmeter großen „Filetstück“ zwischen Rathaus und Innenhafen. Das Gelände eines ehemaligen Schulkomplexes wird seit 2017 von der GEBAG in Kooperation mit der Stadt entwickelt und vermarktet. Auf historischem Boden entsteht ein modernes Quartier mit einem autofreien, begrünten und öffentlich zugänglichen Innenbereich. Das Viertel wird von Geschosswohnungsbau mit rund 300 Wohnungen und Dienstleistungsunternehmen bestimmt, auch ein Hotel ist geplant. Als zu Beginn des Jahres 2011 fünf Planungsbüros ihre Entwürfe für ein neues Stadtquartier vorlegten, war die städtische Bautochter noch nicht beteiligt, doch die planerische Adaption mittelalterlicher Bebauungsstrukturen stand bereits fest und ist beibehalten worden. Das „Mercator-Viertel“ befindet sich auf dem Gelände archäologischer Grabungsfelder, die in die architektonischen Entwürfe integriert werden. Dort befinden sich auch die Fundamente des Wohnhauses, in dem einst Duisburgs berühmter Sohn Gerhard Mercator lebte. Die Planungen sehen einen originalgetreuen Wiederaufbau vor. Die Verhandlungen über die Grundstücksvermarktung der einzelnen Baufelder dauern Anfang 2022 an.<sup>70</sup>

# Theisen-Kabelwerke

Zentrumsnah gelegen ist auch das 2017 erworbene Gelände der ehemaligen **Theisen-Kabelwerke** in Hochfeld. Mit Zukäufen angrenzender Grundstücke wuchs die Fläche auf drei Hektar an. Das Projekt, mit dem die GEBAG zur positiven Quartiersentwicklung beisteuern will, stand mit der Einladung zu einem Planungswettbewerb im Sommer 2020 und der Entscheidung im November noch am Anfang. Mit einem Mix aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohneinheiten steht die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Vordergrund.<sup>71</sup>



# Am Alten Angerbach

Ein weiteres mit 170.000 Quadratmetern groß dimensioniertes Flächenentwicklungsprojekt liegt im südlichen Huckingen, direkt an der Stadtgrenze zu Düsseldorf. Das Areal „**Am alten Angerbach**“ gehört der Stadt Duisburg und wurde landwirtschaftlich genutzt, bis die GEBAG 2016 mit der Erschließung und Vermarktung des Grundstücks beauftragt wurde.<sup>72</sup> Der städtebauliche Entwurf für

das neue Wohnquartier setzte auf eine Unterteilung in unterschiedliche Wohnbereiche. Ein Fünftel der Gesamtfläche ist als öffentliche Grünfläche und Quartiersplätze ausgewiesen.<sup>73</sup> Die ersten Baufelder wurden 2019 an Investoren vergeben. Auf dem Gelände entstehen 280 Wohneinheiten, überwiegend Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte.<sup>74</sup>



# 6-Seen-Wedau

Mit drei weiteren Meilensteinen der Flächenentwicklung, dem Gelände des alten Güterbahnhofs, „6-Seen-Wedau“ und „Wedau-Nord“ wird sich die viele Jahre vom Strukturwandel gezeichnete Stadt in den nächsten zehn Jahren zum attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterentwickeln.

Das Neubauviertel **6-Seen-Wedau** stellt zurzeit

das größte Stadtentwicklungsprojekt Nordrhein-Westfalens dar. Das insgesamt 90 Hektar große Areal des Duisburger Verschiebe- und Rangierbahnhofs lag seit 2004 brach. 2017 erwarb die GEBAG zunächst ein 60 Hektar großes Gelände von der Bahn, auf dem ein Neubauviertel mit 3.000 Wohneinheiten, einer Grundschule, Kindertagesstätten und einem Nahversorgungszentrum

entsteht. Den Anfang der Baumaßnahmen bildete die Errichtung eines fünfzehn Meter hohen und 2,5 Kilometer langen Lärmschutzwalls entlang der Bahnstrecke. Der erste Spatenstich, der die künftigen Anwohner vor dem Geräuschpegel vorbeifahrender Züge schützen soll, erfolgte am 25. August 2020. Die Maßnahme sollte bis Ende 2021 weitgehend abgeschlossen sein.<sup>75</sup> Das Verfahren

zur Vermarktung von Investorenbaufeldern begann die GEBAG in der ersten Jahreshälfte 2021. Nach seiner Fertigstellung wird 6-Seen-Wedau in fünf gestalterisch unterschiedlichen Abschnitten von vielfältigen Wohntypen und Wohnformen geprägt sein: von der öffentlich geförderten Wohnung bis zum hochwertigen Stadthaus – in direkter Wasserlage und Nähe des Sportparks Wedau.



# Technologie-Quartier Wedau-Nord

Nach Norden schließt sich an 6-Seen-Wedau ein 30 Hektar großes Areal an, das die GEBAG 2019 quasi als „Dreingabe“ erwerben musste, nachdem die Bahn das Gelände des ehemaligen Bahn-Ausbesserungswerkes zuvor vergeblich als Logistikzentrum zu etablieren versuchte.<sup>76</sup> In einem gemeinsamen „Letter of Intent“ bekräftigten die Universität Duisburg-Essen, die Stadt Duisburg und die GEBAG im Oktober 2021 ihre zuvor ausgehandelten Pläne über die Nutzbarmachung des Grundstücks innerhalb der nächsten zehn Jahre.<sup>77</sup> Auf der Teilfläche **Wedau-Nord** wird nun entsprechend mit einem Universitäts- und Technologiequartier das visionärste und innovativste aller Duisburger Stadtentwicklungsvorhaben realisiert:

Die aktuellen Planungen beziehen sich auf die Verlegung aller Einrichtungen der ingenieur-

wissenschaftlichen Fakultät der Universität Duisburg-Essen auf die Entwicklungsfläche. Auf 90.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche sollen Hörsäle, Forschungseinrichtungen und eine Mensa entstehen.<sup>78</sup>

Weitere Pläne betreffen zudem die Ansiedlung eines Technologieparks, der mit Forschungs- und Entwicklungsunternehmen, Start-ups und Coworking-Büros Synergien zwischen Wissenschaft und Wirtschaft schaffen soll. Weitere Bausteine der Entwicklung in Wedau-Nord bilden Gastronomieangebote, Freizeit- und Veranstaltungsorte und umfangreiche Grünflächen.<sup>79</sup> Nachdem das Baurecht zum Abschluss kam, präsentierten die Frankfurter Architekten Albert Speer + Partner eine Rahmenplanung, die der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 27. September 2021 beschloss.<sup>80</sup>



# Duisburger Dünen

Mit dem Gelände „**Am Alten Güterbahnhof**“ erwarb die GEBAG am 2. Oktober 2018 ein weiteres 30-Hektar-Grundstück in bester innenstädtischer Lage. Das Gelände südlich des Hauptbahnhofes war 2010 von der Stadt an den Möbelfabrikanten Kurt Krieger verkauft worden. Die Fläche lag lange brach, zuletzt scheiterte das von Krieger geplante Designer-Outlet-Center im September 2017 im Rahmen eines Bürgerentscheides knapp am Votum der Duisburger Bevölkerung – schließlich stimmte der Eigentümer einem Verkauf zu.

Seit dem Sommer 2020 lief ein städtebaulicher Planungswettbewerb zur Entwicklung des Güterbahnhofsgeländes. Partizipation wurde großgeschrieben: Unter dem Motto „Was denkst DU“ richteten die GEBAG und die Stadt Duisburg eine Webseite zur Online-Bürgerbeteiligung ein. Zu allen Entwürfen konnte die Bevölkerung Stellung nehmen, eigene Vorschläge waren willkommen. Ganz oben auf der Wunschliste standen nachhaltige Architektur, viel Stadtgrün, Kultur und vor allem Wohnungen, die bezahlbar sind.<sup>81</sup> Andere Vorschläge bezogen sich auf die Gedenkstätte des Love-Parade-Unglücks, das sich auf dem Gelände im Juli 2010 ereignet hatte. Währenddessen liefen bereits Abrissarbeiten alter Bahngelände. Im März 2021 kürte schließlich eine Jury, zu der Oberbürgermeister Sören Link und GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer gehörten, aus sieben eingereichten Planungsentwürfen die Berliner Teams CKSA Christoph Kohl Stadtplaner Architekten und Fugmann Janotta und Partner mbH zum Siegerentwurf. Am 14. Juni 2021 entschied der Rat der Stadt Duisburg, die „Duisburger Dünen“ als Planungsgrundlage für die Flächenentwicklung zu verwenden. Die GEBAG rechnet mit der Fertigstellung des Planungsrechtes bis 2023 und der Fertigstellung des neuen Quartiers bis 2030.<sup>82</sup>



Wir hoffen, wir konnten Sie auf spannende Weise durch die lange Geschichte der GEBAG führen. Vielleicht begleiten Sie uns auch mit Interesse in die Zukunft, in der wir uns mit der neuen Urbanität auseinandersetzen und uns mit der Frage beschäftigen: „Wie soll die Stadt von morgen aussehen?“ Was macht eine smarte, nachhaltige und resiliente Entwicklung denn aus und wie lautet die Antwort auf die Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Mobilitätswende? Und letzten Endes: Wie funktioniert die Verbindung von Wohnen und Arbeiten und der Austausch von Wissenschaft und Wirtschaft? Fragen, die es im Laufe der nächsten Jahre zu beantworten gilt. Ich darf Ihnen versichern: Es bleibt spannend.



# ANHANG

## ANHANG I

### ANHANG I.1

#### ANHANG I.1.1

#### ANHANG I.1.2

#### ANHANG I.1.3

#### ANHANG I.1.4

#### ANHANG I.1.5

#### ANHANG I.1.6

#### ANHANG I.1.7

#### ANHANG I.1.8

## ANHANG II

### ANHANG II.1

#### ANHANG II.1.1

#### ANHANG II.1.2

#### ANHANG II.1.3

#### ANHANG II.1.4

#### ANHANG II.1.5

#### ANHANG II.1.6

#### ANHANG II.1.7

#### ANHANG II.1.8

## ANHANG III

### ANHANG III.1

#### ANHANG III.1.1

#### ANHANG III.1.2

#### ANHANG III.1.3

#### ANHANG III.1.4

#### ANHANG III.1.5

#### ANHANG III.1.6

#### ANHANG III.1.7

#### ANHANG III.1.8

## ANHANG IV

### ANHANG IV.1

#### ANHANG IV.1.1

#### ANHANG IV.1.2

#### ANHANG IV.1.3

#### ANHANG IV.1.4

#### ANHANG IV.1.5

#### ANHANG IV.1.6

#### ANHANG IV.1.7

#### ANHANG IV.1.8

## ANHANG V

### ANHANG V.1

#### ANHANG V.1.1

#### ANHANG V.1.2

#### ANHANG V.1.3

#### ANHANG V.1.4

#### ANHANG V.1.5

#### ANHANG V.1.6

#### ANHANG V.1.7

#### ANHANG V.1.8

## ANHANG VI

### ANHANG VI.1

#### ANHANG VI.1.1

#### ANHANG VI.1.2

#### ANHANG VI.1.3

#### ANHANG VI.1.4

#### ANHANG VI.1.5

#### ANHANG VI.1.6

#### ANHANG VI.1.7

#### ANHANG VI.1.8

# Endnotenverzeichnis

## Kapitel 01

- 1 Vgl. Heid (1983), S. 198.  
 2 Vgl. Pietsch (1982), S. 6 f.  
 3 Vgl. Heid, Ludger (1996), S. 185–252.  
 4 Vgl. Pietsch (1982), S. 12 f.  
 5 Vgl. Regionalverband Ruhr (2020), S. 59.  
 6 Vgl. Heid (1983) S. 206.  
 7 Regionalverband Ruhr (2020), S. 7.  
 8 Vgl. Heid (1983), S. 197.  
 9 Vgl. Averdunk (1949), S. 212.  
 10 Vgl. Heid (1983), S. 224; Kanther (2010), S. 316 ff.  
 11 Zit. nach Heid (1983), S. 223 f.  
 12 Vgl. Bericht über die Verwaltung und den Stand der Gemeinde-Angelegenheiten der Stadt Duisburg, 1864, S. 8.  
 13 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 10/ 5637 Acta Beschaffung von Arbeiter-Wohnungen, Prospectus 1865.  
 14 Ebd.  
 15 Vgl. ebd.  
 16 Vgl. Steinborn (1991), S. 6.  
 17 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 10/ 5637 Acta Beschaffung von Arbeiter-Wohnungen, F. A. Lange: Jedermann Hauseigentümer  
 18 Vgl. Voigtländer (1982), S. 99.  
 19 Vgl. GEBAG (1982) S. 8.  
 20 Vgl. Kiesewetter (2004), S. 81.  
 21 Vgl. Kiesewetter (2004), S. 82 f.  
 22 Schreibweise laut handschriftlichem Statut-Entwurf, vermutlich aus der Hand Otto Kellers. Vgl. GEBAG (1982), S. 10.  
 23 Stadtarchiv Duisburg, 102/1630, Statut der gemeinnützigen Actien-Bau-Gesellschaft zu Duisburg, S. 3.  
 24 Voigtländer (1982), S. 100 f..  
 25 Die Reichswährung bildete zwar seit 1871 die goldgedeckte Mark zu 100 Pfennig. Bis 1907 war jedoch auch der Silbertaler zum Wert von drei Mark im Umlauf. Vgl. Deutsches Reichsgesetzblatt, Münzgesetz, 15.7.1973, Nr. 22, S. 233 ff.  
 26 Vgl. Heid (1983), S. 194.  
 27 Best, Heinrich: Datenbank der Abgeordneten der Reichstage des Kaiserreichs 1867/71 bis 1918, [http://zhsf.gesis.org/biorabkr\\_db/biorabkr\\_db.php?id=1224](http://zhsf.gesis.org/biorabkr_db/biorabkr_db.php?id=1224), abgerufen am 18.11.2020.  
 28 Vgl. von Berg (1923) S. 89.  
 29 [http://www.bz-duisburg.de/Du\\_strassen\\_plz/Du\\_Ortsteile\\_strassennamengeschichte/hochfeld\\_R.htm](http://www.bz-duisburg.de/Du_strassen_plz/Du_Ortsteile_strassennamengeschichte/hochfeld_R.htm), abgerufen am 30.11.2020.  
 30 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, Generalkartei.  
 31 Vgl. Reichardt (1939), S. 78.  
 32 Vgl. Jahres-Bericht der Handelskammer für den Stadtkreis Duisburg pro 1873, S. 13.  
 33 Vgl. Bericht über die Verwaltung und den Stand der Gemeinde-Angelegenheiten der Stadt Duisburg, 1873, S. 13.  
 34 Vgl. Voigtländer (1982), S. 87.  
 35 Vgl. Bericht des Vorstandes an die Generalversammlung 1900. In: Jahresbericht der Handelskammer (1900) 2. Teil, S. 72.  
 36 Zit. nach Pietsch (1982), 37.  
 37 Vgl. Pietsch (1982), S. 15.  
 38 Zit. nach Pietsch (1982), S. 38.  
 39 Vgl. Voigtländer (1982), S. 102.  
 40 Vgl. von Roden (1990), S. 336.  
 41 Verwaltungsbericht Duisburg für das Jahr 1891/92, S. 123.  
 42 Vgl. Voigtländer (1982), S. 106 ff.  
 43 Bericht des Vorstandes an die Generalversammlung 1896. In: Jahresbericht der Handelskammer (1896), 2. Teil, S. 52.  
 44 Vgl. Voigtländer (1982), S. 107.  
 45 Zit. nach Festschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnwesens, 2. Teil (1902), S. 83.  
 46 Vgl. Voigtländer (1982), S. 73.  
 47 Vgl. [http://www.bz-duisburg.de/Du\\_strassen\\_plz/Du\\_Ortsteile\\_strassennamengeschichte/W%20ort%20A.htm](http://www.bz-duisburg.de/Du_strassen_plz/Du_Ortsteile_strassennamengeschichte/W%20ort%20A.htm), abgerufen am 17.1.2021.  
 48 Vgl. [http://www.bz-duisburg.de/Du\\_strassen\\_plz/Du\\_Ortsteile\\_strassennamengeschichte/W%20ort%20A.htm](http://www.bz-duisburg.de/Du_strassen_plz/Du_Ortsteile_strassennamengeschichte/W%20ort%20A.htm), abgerufen am 17.1.2021.  
 49 Vgl. Festschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnwesens, 1. Teil (1902), S. 83.  
 50 Vgl. [http://www.bz-duisburg.de/Du\\_strassen\\_plz/Du\\_Ortsteile\\_strassennamengeschichte/W%20ort%20A.htm](http://www.bz-duisburg.de/Du_strassen_plz/Du_Ortsteile_strassennamengeschichte/W%20ort%20A.htm), abgerufen am 17.1.2021.  
 51 Vgl. Voigtländer (1982), S. 109.  
 52 Vgl. Bericht über die Verwaltung und den Stand der Gemeinde-Angelegenheiten der Stadt Duisburg: im Rechnungsjahre 1896, S. 22.  
 53 Vgl. Voigtländer (1982), S. 59.  
 54 Vgl. ebd., S. 65.  
 55 Vgl. ebd., S. 68.  
 56 Vgl. Voigtländer (1982), S. 67.  
 57 Vgl. Ayass, Tennstedt (2014), S. 27.  
 58 Vgl. Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnwesens (1902), S. 19.  
 59 Der Mietvertrag ist abgedruckt bei Voigtländer (1982), S. 143 ff.  
 60 Vgl. ebd., S. 144.  
 61 Vgl. Ullrich (2013), 130 ff.  
 62 Zit. nach Heid (1983), S. 200.  
 63 Vgl. Dörmann (1951), S. 20.  
 64 Vgl. Jahresbericht der Handelskammer für das Jahr 1902, 1. Teil, S. 68.  
 65 Jackson (1979), S. 222.  
 66 Fischer-Eckert (1913), S. 14 f.  
 67 Weltausstellung Paris (1900), S. 117.  
 68 Vgl. Bericht des Vorstandes an die Generalversammlung 1901. In: Jahresbericht der Handelskammer (1901) 2. Teil, S. 87.  
 69 Vgl. Bericht des Vorstandes an die Generalversammlung 1902. In: Jahresbericht der Handelskammer (1902) 2. Teil, S. 100 f.  
 70 Vgl. ebd., S. 101.  
 71 Vgl. Bericht des Vorstandes an die Generalversammlung 1904. In: Jahresbericht der Handelskammer (1904) 2. Teil, S. 98.  
 72 Vgl. [http://www.bz-duisburg.de/Du\\_strassen\\_plz/Du\\_Ortsteile\\_strassennamengeschichte/hochfeld\\_R.htm](http://www.bz-duisburg.de/Du_strassen_plz/Du_Ortsteile_strassennamengeschichte/hochfeld_R.htm),

abgerufen am 21.1.2021.

- 73 Vgl. Hausbesitz der Duisburger Gemeinnützigen Baugesellschaft (1937), S. 6., vgl. auch Voigtländer (1982), S. 90 u. S. 109.  
 74 Vgl. Reichardt (1939), S. 13.  
 75 Düttmann (1928), S. 9.  
 76 Vgl. Voigtländer (1982), S. 129.  
 77 Muthesius (1918), S. 32.  
 78 Vgl. Voigtländer (1982), S. 104.  
 79 Vgl. Schöbel (1922), S. 158.  
 80 Vgl. Voigtländer (1982), S. 91.  
 81 Vgl. 110 Jahre Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, 1872–1982, Duisburg 1982, S. 11, Voigtländer

## Kapitel 02

- 1 Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 3.  
 2 Vgl. Dünnebacke (1974), S. 65 ff.  
 3 Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 510.  
 4 Vgl. Stecker (1989), S. 43 ff.  
 5 Vgl. Stecker (1989), S. 113 f.  
 6 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 5, vgl. auch von Roden (1974), S. 356.  
 7 Vgl. Vinschen (1983), S. 281 ff.  
 8 Vgl. Stecker (1989), S. 295.  
 9 Vgl. Vorläufiger Verwaltungsbericht 1919, S. 26.  
 10 Vgl. Stecker (1989), S. 196.  
 11 Verfassung des Deutschen Reichs vom 14.8.1919, Art. 155.  
 12 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 500.  
 13 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 500.  
 14 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 506.  
 15 Vgl. ebd.  
 16 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 501.  
 17 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 502.  
 18 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 507.  
 19 Vgl. ebd.  
 20 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 503.  
 21 Vgl. Stecker (1989), S. 200.  
 22 Vgl. allg. Surén (1929).  
 23 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 504.  
 24 Vgl. Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1925, S. 118. Die Straße hieß von 1919 bis 1926 Zur Ackerfährstraße, von 1926

(1982), S. 91.

- 82 Stadtarchiv Duisburg, Nr. 374, Hausbesitz der Duisburger Gemeinnützigen Baugesellschaft, 1937.  
 83 Vgl. [http://www.bz-duisburg.de/Du\\_strassen\\_plz/Du\\_Ortsteile\\_strassennamengeschichte/W%20ort%20I.htm](http://www.bz-duisburg.de/Du_strassen_plz/Du_Ortsteile_strassennamengeschichte/W%20ort%20I.htm), abgerufen am 26.1.2021.  
 84 Zit. nach ebd.  
 85 Vgl. ebd.  
 86 Vgl. Stadtarchiv Duisburg 102/1630, Muthesius, Hermann: Die neuesten Bauten der Duisburger Gemeinnützigen Bau-Gesellschaft, Juli 1909.  
 87 Vgl. Voigtländer (1982), S. 74.

bis 1935 Ackerfährstraße, danach „Aakerfährstraße“.

- 25 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 508.  
 26 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1925, S. 121.  
 27 Vgl. Stecker (1989), S. 197 f.  
 28 Vgl. ebd., S. 200.  
 29 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1926, S. 122.  
 30 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1925, S. 43.  
 31 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1926, S. 16.  
 32 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1926, S. 150.  
 33 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1926, S. 150.  
 34 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1927, S. 244.  
 35 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1927, S. 246.  
 36 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 5701, Personalakte Pregizer.  
 37 Vgl. Grunsky (1975), S. 9.  
 38 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1926, S. 145.  
 39 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1928, S. 209.  
 40 Vgl. Wölz (1930), S. 365 f.  
 41 Düttmann, Bernhard, zit. nach Grunsky (1975), S. 6.  
 42 Rheinischer Kleinwohnungsbau (1928), S. 17.  
 43 Vgl. Stecker (1989), S. 310.  
 44 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1926, S. 147.  
 45 Vgl. Grunsky (1975), S. 16.  
 46 Vgl. Wulff (1986), S. 14.  
 47 Vgl. Stecker (1989), S. 311.  
 48 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1926, S. 131.  
 49 Vgl. Grunsky (1975), S. 6.  
 50 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1926, S. 147.  
 51 Vgl. Grunsky (1975), S. 6.  
 52 Verwaltungsbericht Duisburg 1912/24, S. 498.  
 53 Vgl. Pregizer (1928), S. 36.  
 54 Vgl. Hipp (1986), S. 42.  
 55 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1926, S. 149.  
 56 Vgl. Grunsky (1975), S. 11.  
 57 Zit. nach Grunsky (1975), S. 12.  
 58 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg (1926), S. 147, vgl. auch Stecker (1989), S. 312.  
 59 Vgl. Grunsky (1975), S. 31.  
 60 Vgl. Grunsky (1975), S. 39.  
 61 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1928, S. 3.  
 62 Vgl. Wirtschaft und Statistik, 1928, S. 153.  
 63 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1927, S. 240.  
 64 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1928, S. 210.  
 65 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1930/32, S. 183.  
 66 Vgl. Vinschen (1983), S. 299 f.  
 67 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1930/32, S. 184.  
 68 Vgl. Harlander (1988), S. 17.  
 69 Vgl. ebd.  
 70 Vinschen (1983), S. 302.  
 71 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1930/32, S. 184.  
 72 Vgl. Harlander (1988), S. 119.  
 73 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1930/32, S. 184.

**Kapitel 03**

- 1 Zit. nach Barbian (2009), S. 12.  
2 Vgl. Vinschen (1983), S. 305.  
3 Zahlen vgl. Barbian (2009), S. 19.  
4 Vgl. Kanther (2009), S. 29.  
5 Vgl. Verwaltungsbericht der Stadt Duisburg-Hamborn, 1933, S. 23.  
6 Vgl. Verwaltungsbericht der Stadt Duisburg-Hamborn, 1933, Vorwort.  
7 Vgl. Kraume (1983), S. 313.  
8 Vgl. Kanther (2009), S. 30.  
9 Vgl. ebd., S. 33.  
10 Vgl. Kraume (1983), S. 327 f.  
11 Vgl. Kraume (1983), S. 335 ff.  
12 Vgl. Kraume (1983), S. 321.  
13 Vgl. Heid (2009), S. 80 ff.  
14 Vgl. Kraume (1983), S. 334.  
15 Vgl. ebd. (1983), S. 335 (für die Zahl der ermordeten Sinti und Roma), vgl. von Roden (1986), S. 888 (für die Zahl der ermordeten Juden).  
16 Vgl. Verwaltungsbericht der Stadt Duisburg-Hamborn, 1933, S. 166.  
17 Vgl. Bericht über das 62. Geschäftsjahr der GEBAG 1934/35, S. 7.  
18 Vgl. Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. (2001), S. 126.  
19 Vgl. Verwaltungsbericht der Stadt Duisburg-Hamborn, 1933, S. 21.  
20 Verwaltungsbericht der Stadt Duisburg-Hamborn, 1933, S. 166.  
21 Vgl. Schmeer (1990), S. 274 f.  
22 Vgl. Berliner Börsen-Courier, Nr. 138, 22.3.1932. Reservierte Hoffnungen des Baugewerbes.  
23 Vgl. Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. (2001), S. 134.  
24 Vgl. Verwaltungsbericht Duisburg 1934/35, S. 153.  
25 Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1934/35 S. 5.  
26 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft Aktiengesellschaft, Geschäftsbericht 1934, S. 3.  
27 Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1934/35, S. 3.  
28 Vgl. ebd., S. 4.  
29 Vgl. ebd., S. 5.  
30 Vgl. ebd., S. 7.  
31 Ebd., S. 6.  
32 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1938/39, S. 4.  
33 Vgl. ebd., S. 7.  
34 Zur Verfolgung „Asozialer“ vgl. Kanther (2009), S. 35. Vgl. auch Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1935/36, S. 3.  
35 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1935/36, S. 4.  
36 GStA PK, I. HA Rep. 84 a Justizministerium Nr. 53411, Bericht der Oberstaatsanwaltschaft Duisburg an den preußischen Justizminister vom 22.12.1933.  
37 Vgl. ebd. Protokolle des Duisburger Polizeiassistenten Ferd. Schmidt vom 30.1. und 4.2. 1934.  
38 Vgl.: Umlauf, J.: Zur baulichen Lösung der Volkswohnung. In: Deutsche Bauzeitung, Heft 50, Berlin 1935, S. 995.  
39 Ebd.  
40 Vgl. Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. (2001), S. 139.  
41 Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1936/37, S. 4.  
42 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1935/36, S. 5.  
43 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1936/37, S. 4, vgl. auch Geschäftsbericht 1938/39, S. 4.  
44 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1937/38, S. 6.  
45 Vgl. ebd., S. 5.  
46 Vgl. ebd., S. 5.  
47 Vgl. ebd., S. 6.  
48 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1938/39, S. 5.  
49 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1939/40, S. 7.  
50 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 103, 1475, Personal der GEBAG, Auszug aus dem Bericht über die Ordnungsprüfung d. Gemeindeprüfungsamtes für 1935 und 1936.  
51 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1937/38, S. 3.  
52 Landesarchiv NRW NW 1000, 23615, Entnazifizierungsakte Hermann Freytag.  
53 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1937/38, S. 4 f., vgl. auch Kraume (1983), S. 323.  
54 Vgl. Gesetz über Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien (Aktiengesetz) vom 30.1.1937, RGBL. I, 1937, S. 107 ff.  
55 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1938/39, S. 3.  
56 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 103, 1475 Personal der GEBAG, Auszug aus der Niederschrift über die Beratung der Anträge zum Stellenplan 1939 am 7.11.1938.  
57 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 103, 1475 Personal der GEBAG, Verwaltungskonferenz vom 8.8.1938.  
58 Vgl. ebd.  
59 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1938/39, S. 4.  
60 Vgl. Kraume (1983), S. 343.  
61 Vgl. Kanther (2009), S. 36.  
62 Vgl. Kraume (1983), S. 346.  
63 Vgl. Kanther (2004), S. 8.  
64 Vgl. ebd., S. 22.  
65 Vgl. Kanther (2004), S. 48 f.  
66 Vgl. Kanther (2004), S. 61 f.  
67 Vgl. Kraume (1983), S. 352, Einwohnerzahlen bei Kanther (2004), S. 50.  
68 Vgl. Kanther (2004), S. 77.  
69 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1939/40, S. 3.  
70 Vgl. ebd.  
71 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1939/40, S. 3.  
72 Vgl. Landesarchiv NRW, NW\_1004-G32\_01259 Entnazifizierungsakte Max Gablonsky.  
73 Vgl. ebd., S. 4.  
74 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1939/40, S. 4; vgl. ebd. 1940/41, S. 7.  
75 Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1940/41, S. 4.  
76 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1942/43, S. 1.  
77 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1944/45, S. 3.  
78 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1943/44, S. 2.  
79 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1944/45, S. 2.  
80 Vgl. ebd., S. 4.  
81 Vgl. ebd.  
82 Vgl. Kanther (2004), S. 71.  
83 Freytag arbeitete nach Kriegsende drei Jahre als Knecht bei einem Bauern bei Fallersleben, nach dem Entnazifizierungsverfahren wurde er ab März 1949 zum Arbeitslosenfürsorgeempfänger. Vgl. Landesarchiv NRW NW 1000, 23615, Entnazifizierungsakte Hermann Freytag.  
84 Vgl. Landesarchiv NRW, NW\_1004-G32\_01259 Entnazifizierungsakte Max Gablonsky; vgl. auch allg. Falter, 2016.  
85 Vgl. Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Geschäftsbericht 1938/39, S. 4.  
26 Vgl. Stadtarchiv Duisburg 103/1475, Personal der GEBAG, Schreiben Weber (?)# 10. 10.1945.  
27 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 103/141, Verhandlungen betr. der Besetzung der Stelle eines Wohnungsverwalters bei der GEBAG, Schreiben vom 23.12.1946.  
28 Vgl. Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1945, S. 4 und 1946, S. 2.  
29 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 103a/28728, Personalakte Dr. Friedrich Fleuster, Schreiben vom 20.2.1947 an Oberstadtdirektor.  
30 Vgl. ebd., Beeidigung am 21.1.1946.  
31 Vgl. Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1945, S. 1.  
32 Vgl. Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1946, S. 3, vgl. auch Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1948, S. 1.  
33 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Betriebsverfassungsgesetz, Aktennotiz zur Vorstandssitzung am 21.4.1953.  
34 Vgl. ebd. Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Rats der Stadt am 26.10.1954.  
35 Vgl. Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1948, S. 1.  
36 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, Personalakte Nr. 10530 Wilhelm Tenhagen, Lebenslauf.  
37 Stadtarchiv Duisburg, Personalakte Nr. 10530 Wilhelm Tenhagen, Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Rates der Stadt vom 17. 10.1952.  
38 Vgl. Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1949, S. 1.  
39 Vgl. Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1946, S. 2.  
40 Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1947, S. 2.  
41 Vgl. Verwaltungsbericht der Stadt Duisburg für 1946/47, S. 74.  
42 Vgl. Verwaltungsbericht der Stadt Duisburg für 1948, S. 77.  
43 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 604 Wohnungsamt, Nr. 480 Schreiben GEBAG an das Wohnungsbau- und Siedlungsamt vom 28.2.1949.  
44 Vgl. Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1948, S. 3.  
45 Vgl. Eger, Björn: Wohnungspolitik seit 1945. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 2014 <https://www.bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945>, abgerufen am 10.6.2021.  
46 BGBl. 1950, Teil I, Nr. 16, 26.4.1950, S. 83.  
47 Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1949, S. 2.  
48 Vgl. 80 Jahre GEBAG, 1952, o. S. (24).  
49 Pressemitteilung der GEBAG „Vor 100 Jahren entstanden erste Eigenheime“, 24.12.1972, S. 2.  
50 Vgl. 80 Jahre GEBAG, 1952, o. S. (24).  
51 Vgl. ag arch rührgebiet (1994), S. 120.  
52 Vgl. ag arch (1994), S. 120.  
53 Vgl. Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1951, S. 3.  
54 Wohnungsbau für Duisburg. Ein Bericht 6jähriger Arbeit. GEBAG, 1955.  
55 Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1951, S. 3 f.  
56 Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1952, S. 2, vgl. auch 80 Jahre GEBAG, 1952, o. S. (46).  
57 Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1952, S. 2.  
58 Vgl. ebd.  
59 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Organisation und Geschäftsführung, Die Entwicklung des Wohnungsbestandes bis 1959.  
60 Vgl. ebd., S. 3, vgl. auch Wohnungsbau für Duisburg. Ein Bericht 6jähriger Arbeit. GEBAG, 1955.  
61 Vgl. Geschäftsbericht der GEBAG für das Jahr 1953, S. 2.  
62 Vgl. auch 80 Jahre GEBAG, 1952, o. S. (31).  
63 Zum Terminus „Schlichtwohnung“ bzw. „Klein- oder Einfachwohnung“ siehe Lüning (2005), S. 273 ff.  
64 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 600b Bauverwaltung, Nr. 4027 Mindestraumwohnungen.



- 94 [https://www.willy-brandt-biografie.de/wp-content/uploads/2017/08/Regierungserklaerung\\_Willy\\_Brandt\\_1969.pdf](https://www.willy-brandt-biografie.de/wp-content/uploads/2017/08/Regierungserklaerung_Willy_Brandt_1969.pdf).
- 95 Vgl. [http://bz-duisburg.de/DU\\_und\\_Wahlen/DU\\_1969.htm](http://bz-duisburg.de/DU_und_Wahlen/DU_1969.htm) Rede zum Amtsantritt Masselters am 1.12.1969, abgerufen am 31.8.2021.
- 96 Vgl. Stadtarchiv Duisburg 101 Oberstadtdirektor 1136, Satzung über die Mieterbeiräte bei der GEBAG, Präambel.
- 97 Vgl. ebd.
- 98 Vgl. ebd., S. 2 f.
- 99 Vgl. Stadtarchiv Duisburg 101 Oberstadtdirektor 1136 Sitzungsvorlage der Tagesordnung für die Aufsichtsrats-sitzung am 1.12.1975.
- 100 Vgl. Stadtarchiv Duisburg 101
- 101 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1978, S. 11.
- 102 Vgl. Stadtarchiv Duisburg, 101 Oberstadtdirektor 1136, Sitzungsvorlage für die Vorstandssitzung am 19.2.1976.
- 103 Vgl. Geschäftsbericht DBV für das Jahr 1979, S. 5.
- 104 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Personalhoheit, Gründung der DBV, Schreiben an den Regierungspräsidenten, Düsseldorf, 24.1.1979.
- 105 Vgl. Geschäftsbericht DBV für das Jahr 1979, S. 5.
- 106 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Oberstadtdirektor 1136, Satzung über die Mieterbeiräte bei der GEBAG, § 10 (2) S. 7.
- 107 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1979, S. 15.
- 108 Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat I, 1981, Niederschrift über die Aufsichtsrats-sitzung vom 29.8.1980, S. 7.
- 109 Vgl. ebd. S. 14.
- 110 Vgl. „Grundstein für dicken Geldbeutel“. In: WAZ, 25.10.1979.
- 111 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Grundsteinlegungen 1969–1979, Rede zur Grundsteinlegung am 25.10.1979.
- Aufsichtsrat I, 1981, Anlage zur Niederschrift über die Aufsichtsrats-sitzung am 20.3.1980.
- Aufsichtsrat IV, Protokoll der Aufsichtsrats-sitzung vom 30.3.1985, S. 3.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1984, S. 3.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1985, S. 3.
- „Thomé: Prunk wird es im GEBAG-Neubau nicht geben“. In: Westdeutsche Allgemeine Zeitung, 27.3.1982.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1983, S. 7.
- Vgl. Wohnungen für Senioren. In: Gut Wohnen. Illustrierte Zeitschrift der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, 1983, Nr. 8, S. 4.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1981, S. 8.
- Vgl. Wohnungen für Senioren. In: Gut Wohnen. Illustrierte Zeitschrift der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, 1983, Nr. 8, S. 8.
- Vgl: Statistisches Bundesamt (Destatis): Baugenehmigungen/Baufertigstellungen. Lange Reihen z. T. ab 1949, 2021, S. 4.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1981, S. 8.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1982, S. 11.
- Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat V, Ausführungen des Vorstandsvorsitzenden zur Unternehmensstrategie, Aufsichtsrats-sitzung am 9.12.1982, S. 2.
- Vgl. ebd. S. 2 f.
- Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat V, Tischvorlage zu TOP 3 der Aufsichtsrats-sitzung am 27.2.1986.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1982, S. 7.
- Vgl. ebd., Tischvorlage zu TOP 4 der Aufsichtsrats-sitzung am 24.3.1987.
- Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1986, S. 12.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1981, S. 7.
- Vgl. Wohnen bei der GEBAG, 1/1983, S. 9.
- Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1987, S. 6.
- Vgl. Wohnen bei der GEBAG, 2/1987, S. 4.
- Vgl. Wohnen bei der GEBAG, 1/1991, S. 6f, vgl. auch ebd. 2/1994, S. 9.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1994, S. 7.
- Vgl. ebd. S. 13.
- Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat VII, Protokoll der Aufsichtsrats-sitzung vom 13.3.1996, S. 4, vgl. auch: Wohnen bei der GEBAG, 1/1996, S. 8 f.
- Eigenheimzulagengesetz, BGBl. I, 1997, S. 734.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1997.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1999, S. 5.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1995, S. 3.
- Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1989, S. 8.
- Vgl. Wohnen bei der GEBAG, 1/1991, S. 5.
- 65 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat VI, Protokoll Aufsichtsrats-sitzung vom 28.11.1991, S. 9.
- 66 Unternehmensarchiv GEBAG: Akte Aufsichtsrat VI, Aufsichtsrats-sitzung vom 12.3.1991, S. 3, vgl. auch Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1991, o. A.
- 67 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1995, S. 14.
- 68 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1994, S. 11.
- 69 Vgl. Wohnen in Duisburg 2/1998, S. 10.
- 70 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat VII, Protokoll der Aufsichtsrats-sitzung vom 12.3.1996, S. 3.
- 71 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1996, S. 10.
- 72 Vgl. ebd., Stellungnahme zur GEBAG-Aufsichtsrats-sitzung am 16.6.1998.
- 73 Krisenstimmung beim sozialen Wohnungsbau. In: Neue Rheinische Zeitung, 10.7.1999.
- 74 Vgl. Wohnen in Duisburg, Editorial Dietmar Cremer, 1/1995, S. 3.
- 75 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1998, S. 9.
- 76 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat VII, Protokoll Aufsichtsrats-sitzung vom 22.10.1998, S. 5.
- 77 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1998, S. 8.
- 78 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1999, S. 6.
- 79 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1998, S. 12.
- 80 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat VII, Vorlage zur Aufsichtsrats-sitzung am 29.1.1998, S. 1 f.
- 81 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1999, S. 5, vgl. auch: Wohnen in Duisburg, 2/1999, S. 3.
- 82 Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1991, S. 5.
- 83 Vgl. Wohnen in Duisburg 2/1999, S. 4 f.
- 84 Vgl. Wohnen in Duisburg, 1/1993, S. 3.
- 85 Vgl. Heinz, 1996, S. 87.
- 86 GEBAG Unternehmensbroschüre 125 Jahre, S. 45.
- 87 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1994, S. 37.
- 88 Vgl. Wohnen in Duisburg 2/1994, S. 10 f.
- 89 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat VI, Beschlussvorlage zur Aufsichtsrats-sitzung am 26.11.1993.
- 90 Vgl. Wohnen in Duisburg, 2/1994, S. 10.
- 91 Vgl. Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat VII, Protokoll der Aufsichtsrats-sitzung am 15.12.1999.
- 92 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 1999, S. 5.
- 93 Vgl. Wohnen in Duisburg, 1/1999, S. 4 ff.
- 94 Vgl. ebd., S. 6.
- 95 Unternehmensarchiv GEBAG, Akte Aufsichtsrat VII, Protokoll der Aufsichtsrats-sitzung am 7.12.1998, S. 4.
- Handlungskonzept Innenstadt Duisburg IHI, Duisburg o. J., S. 6.
- 10 Vgl. Städtereion Ruhr (Hrsg.) (2009), S. 59.
- 11 Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement (Hrsg.): Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Duisburg IHI, Duisburg o. J., S. 6.
- 12 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2010, S. 8 f.
- 13 <https://www.presseportal.de/pm/7840/3165862m> abgerufen am 4.1.2022.
- 14 Vgl. Die Zeit, 28.7.2016.
- 15 Vgl. Strukturmonitoring Wirtschaftsstandort Duisburg, 2021, S. 7.
- 16 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2000, S. 6.
- 17 Vgl. ebd., S. 15.
- 18 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2000, S. 11 f.
- 19 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2002, S. 12.
- 20 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2006, S. 6.
- 21 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2001, S. 9.
- 22 Vgl. allg. Morgenstern, Bötling (2002).
- 23 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2002, S. 9.
- 24 Vgl. Immobilienzeitung, Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft, Nr. 17/2004, S. 22.
- 25 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2002, S. 12.
- 26 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2005, S. 16.
- 27 Vgl. ebd. S. 4, vgl. auch: Wohnen in Duisburg, Nr. 2/2006, S. 2.
- 28 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2007, S. 4.
- 29 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2011, S. 14 f.
- 30 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2009,

- S. 3, vgl. auch: „Wechselkarussell bei der GEBAG“. In: WAZ, 1.10.2008.
- 31 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2011, S. 3.
- 32 Vgl. WAZ, 28.9.2019.
- 33 Vgl. Wohnen in Duisburg, 1/2012, S. 4.
- 34 Vgl. Mehr als gewohnt, Nr. 2/2012, S. 3.
- 35 Vgl. [https://www.extra-tipp-am-sonntag.de/niederrhein/duisburg/gebag-ist-wieder-da\\_aid-36233371](https://www.extra-tipp-am-sonntag.de/niederrhein/duisburg/gebag-ist-wieder-da_aid-36233371).
- 36 Vgl. Interview Bernd Wortmeyer, 23.9.2020.
- 37 Vgl. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019, In: Wir machen weiter! Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2019, S. 120.
- 38 Vgl. Agenda, Geschäftsbericht der GEBAG, 2020, S. 8 f.
- 39 Vgl. <https://www.am-alten-gueterbahnhof.de/die-reise/polis-award-2021>, abgerufen am 2.2.2022.
- 40 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2012, S. 3.
- 41 Vgl. WAZ, 22.4.2008.
- 42 Vgl. [https://rp-online.de/nrw/staedte/duisburg/theater-am-marientor-ist-unverkaeuflich\\_aid-13874857?output=amp](https://rp-online.de/nrw/staedte/duisburg/theater-am-marientor-ist-unverkaeuflich_aid-13874857?output=amp), abgerufen am 16.11.2021.
- 43 Vgl. WAZ, 10.2.2015.
- 44 [https://rp-online.de/nrw/staedte/duisburg/ex-gebagg-vorstaende-muessen-7-4-millionen-zahlen\\_aid-20324969m](https://rp-online.de/nrw/staedte/duisburg/ex-gebagg-vorstaende-muessen-7-4-millionen-zahlen_aid-20324969m), abgerufen am 25.1.2022.
- 45 Vgl. <https://www.buchalik-broemmekamp.de/referenzen/gebagg-duisburger-baugesellschaft-mbh/>, abgerufen am 27.1.2022.
- 46 Vgl. Mehr als gewohnt, Nr. 2/2013, S. 4.
- 47 Vgl. Interview Bernd Wortmeyer, 23.9.2020.
- 48 [https://rp-online.de/nrw/staedte/duisburg/werhahn-muehle-gehoeert-der-volksbank\\_aid-19556131](https://rp-online.de/nrw/staedte/duisburg/werhahn-muehle-gehoeert-der-volksbank_aid-19556131), abgerufen am 28.12.2021.
- 49 [https://rp-online.de/nrw/staedte/duisburg/atlantis-naechste-belastung-droht\\_aid-13090693](https://rp-online.de/nrw/staedte/duisburg/atlantis-naechste-belastung-droht_aid-13090693), abgerufen am 27.1.2022.
- 50 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2000, S. 9.
- 51 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2002, S. 13.
- 52 Vgl. Stadt Duisburg (Hrsg.) Wohnbericht 2011, S. 75.
- 53 Böhler-Baedeker, Susanne, Mersmann, Florian: Ein Ziel, viele Strategien: Klimapolitik in Deutschland. <https://www.bpb.de/gesellschaft/umwelt/klimawandel/38554/klimapolitik-in-deutschland>, abgerufen am 18.1.2022.
- 54 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2005, S. 5.
- 55 Vgl. Geschäftsbericht GEBAG für das Jahr 2005, S. 16.
- 56 Vgl. Mehr als gewohnt, Nr. 2/2012, S. 10.
- 57 Vgl. Keine halben Sachen, 2019, S. 104f.
- 58 Vgl. Mehr als gewohnt, Nr. 1/2013, S. 8.
- 59 Vgl. Interview mit Bernd Wortmeyer am 23.9.2020.
- 60 WAZ, 14.9.2016.
- 61 Vgl. GEBAG: Keine halben Sachen, S. 7.
- 62 Vgl. Wir machen weiter!, Geschäftsbericht GEBAG, 2019, S. 31 ff.

- 63 Vgl. ebd., S. 60 ff.
- 64 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2011, S. 16.
- 65 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 2/2007, S. 2.
- 66 Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2010, S. 2.
- 67 Vgl. Alles Klar! Agenda 2017, Geschäftsbericht der GEBAG, S. 39.
- 68 Vgl. Wohnen in Duisburg, Nr. 1/2012, S. 4.
- 69 Vgl. WAZ, 29.6.2019.
- 70 Vgl. <https://www.gebagg.de/flaechenentwicklung/mercatorviertel>, abgerufen am 1.2.2022.
- 71 <https://www.gebagg.de/flaechenentwicklung/theisen-gelaende>, abgerufen am 31.1.2022.
- 72 Vgl. Wir machen weiter!, Geschäftsbericht GEBAG, 2017, S. 64.
- 73 <https://www.am-alten-angerbach.de/das-projekt>, abgerufen am 1.2.2022.
- 74 Vgl. Agenda, Geschäftsbericht der GEBAG, 2020, S. 40.
- 75 Vgl. Agenda, Geschäftsbericht der GEBAG, 2020, S. 91.
- 76 Vgl. Interview mit Bernd Wortmeyer, 23.9.2020.
- 77 Vgl. WAZ, 4.10.2021.
- 78 Vgl. Interview mit Bernd Wortmeyer, 23.9.2020.
- 79 Vgl. <https://www.gebagg.de/flaechenentwicklung/wedau-nord>, abgerufen am 31.1.2022.
- 80 Vgl. WAZ, 21.9.2021.
- 81 Vgl. Agenda, Geschäftsbericht der GEBAG, 2020, S. 110, vgl. ebd. S. 79.
- 82 Vgl. ebd., S. 127.

# Abbildungsverzeichnis

## Vorwort

MHKBD / F. Berger 5  
Zoltan Leskovar 6  
SPD Duisburg 9  
Daniel Koke 10

## Kapitel 01: 1872–1918

WikiCommons 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 32  
Stadtarchiv Duisburg 24, 29, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 45,  
WikiCommons / kaustn – Steffen Schmitz 26, 27  
GEBAG 31  
Festschrift d. Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens 1902 40  
WikiCommons / Bibliothèque nationale de France 46  
WikiCommons / Lucien Baylac 48, 49  
„Garden Cities of tomorrow“, Sonnenschein publishing, 1902 50  
Herrmann Muthesius: „Kleinhaus und Kleinsiedlung“ (1918) 53, 54, 56  
WikiCommons / Fritz Wolff 59  
WikiCommons / Kolossos 59

## Kapitel 02: 1918–1933

WikiCommons / Bain News Service, publisher 63  
Stadtarchiv Duisburg 66, 67, 74, 85, 89, 94, 100  
WikiCommons / Deutsche Reichsbank 72  
Daniel Koke 76, 77, 80, 81, 82, 83, 92, 102, 103, 104, 105,  
107, 108, 109  
GEBAG 78, 90, 91, 92, 95, 96, 97, 106

## Kapitel 03: 1933–1945

Stadtarchiv Duisburg 113, 118, 119, 130, 131, 140  
Daniel Koke 125, 126, 127, 128  
WikiCommons 136, 137

## Kapitel 04: 1945–1960

Stadtarchiv Duisburg 149, 158, 181  
Daniel Koke 156, 157, 161  
GEBAG 159, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 175, 177, 178, 179

## Zeitstrahl

Stadtarchiv Duisburg 184, 185  
WikiCommons / Lucien Baylac 184  
Daniel Koke 184, 185, 186  
Thomas Robbin 186  
HGEsch 186  
GEBAG / Boomtown 187  
CKSA Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, Berlin / Fugmann Janotta und Partner mbH, Berlin 187  
AS\*P Albert Speer und Partner GmbH, Frankfurt 187

## Kapitel 05: 1960–1980

Maike Hencke 192  
Adobe Stock / Frank Ebert 193  
Hans Blossey / Alamy Stock Photo 194, 195  
Stadt Duisburg 196, 197, 198, 214, 215, 216, 218, 220, 241, 242  
GEBAG 201, 204, 209, 210, 211, 222, 223, 228, 229, 230, 231  
Bettina Osswald 219  
Mario Brand Fotografie 226, 227  
Daniel Koke 206, 207, 224, 225, 232, 233, 234, 235, 236

## Kapitel 06: 1980–2000

Stadt Duisburg 247  
Thomas Berns 248, 250, 251  
GEBAG 254, 255, 259, 261, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271,  
272, 273, 275, 276, 278, 280, 281  
WikiCommons / Rob Croes 256  
Daniel Koke 262, 282, 283  
HGEsch 284, 285  
Thomas Robbin 287, 288, 289, 290, 291

## Kapitel 7: 2000–2022

Thomas Robbin 295, 303, 311, 312, 313  
Simon Menges 296, 297, 298  
Daniel Koke 301, 308, 309, 318, 319, 320, 321  
GEBAG 306, 330, 331  
polis Convention GmbH / Berenika Oblonczyk 307  
HGEsch 314  
Deceuninck Duisburg / Bart Van Leuven 315  
Druschke und Grosser Architektur / Fanciotti 322, 323  
Gewesers Pudewill 327  
Schönborn Schmitz Architekten, Berlin mit Querfeldeins Landschaft, Dresden 328, 329  
GEBAG / Boomtown 332  
AS+P Albert Speer + Partner 334, 335  
CKSA Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, Berlin / Fugmann Janotta und Partner mbH, Berlin 336, 337

## Anhang

Daniel Koke 338, 339, 352, 353

# Danksagung

Das Jubiläum der GEBAG steht unter dem Motto „Danke, DU.“ Damit möchte sich die GEBAG bei all jenen bedanken, die dazu beigetragen haben, dass sie seit nunmehr 150 Jahren tätig sein kann und darf. Dieser Dank gilt natürlich vor allem der Stadt Duisburg und ihren Bürgerinnen und Bürgern – schließlich gäbe es uns ohne die Stadt Duisburg gar nicht! Und daher wollen wir unseren 150. Geburtstag vor allem dafür nutzen, uns bei dieser großartigen Stadt zu bedanken, die uns nun schon seit all dieser Zeit begleitet und unterstützt: Danke, DU!

Die vorliegende Chronik ist vor allem durch die großartige Arbeit der Historiker-Genossenschaft eG aus Hamburg in Person von Dr. Holger Martens und seinem Team entstanden. Unser Dank gilt hier insbesondere Dr. Andrea Brinckmann, die mit viel Einsatz und Engagement und allen Widrigkeiten durch die Corona-Pandemie zum Trotz die Archive durchsucht und so eine „runde“ Geschichte der GEBAG verfasst hat.

Das Manuskript dieser Chronik stützt sich zu einem großen Teil auf Quellenbestände aus dem Stadtarchiv Duisburg. Dort unterstützten Lisa Hampel, Samanta Kaczykowski und Dr. Michael Kanther die Autorin mit großem Engagement. Ein herzliches Dankeschön an dieser Stelle.

Unser Dank schließt auch Dr. Hartmut Pietsch und seine „Adleraugen“ ein, der das Manuskript mit Genauigkeit und Bedacht durchgesehen und an der ein oder anderen Stelle noch (zurecht) den Rotstift angesetzt hat.

Nicht zuletzt gilt unser Dank auch Maike Hencke für ihre wirklich wunderbare grafische Arbeit und dem Team von Druckpartner rund um Michael Matschuck für die gelungene und hochwertige Produktion dieser Chronik.

# Impressum

## **HERAUSGEBER**

GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH  
Bernd Wortmeyer  
Geschäftsführer

Tiergartenstraße 24–26 / 47053 Duisburg  
info@gebag.de / www.gebag.de

## **KONZEPT, REDAKTION**

Historiker-Genossenschaft eG  
Dr. Andrea Brinckmann  
Dr. Holger Martens

## **AUTORIN**

Dr. Andrea Brinckmann

Specksaalredder 54 / 22397 Hamburg  
www.historikergenossenschaft.de

## **GEBAG**

Referat Unternehmenskommunikation  
Gerhild Gössing, Sabine Lück, Lisa Melchior

## **KREATIV DIREKTION, REALISATION, POSTPRODUKTION**

Maike Hencke  
www.maikehencke.de

## **DRUCK**

druckpartner  
Druck- und Medienhaus GmbH

Am Luftschacht 12, 45307 Essen  
www.druck-partner.de

## **PAPIER**

Munken Kristall Rough 120 g/m<sup>2</sup> by Arctic Paper



Wir laden Sie herzlich ein, die Geschichte der GEBAG  
auch digital zu erleben – schauen Sie mal auf unserer  
Jubiläums-Website vorbei: [www.danke-du.de](http://www.danke-du.de)

