



## KAPITEL 22

---

### *Die Genossenschaft im vereinigten Deutschland*

Mit der Wende begann ein neues Zeitalter, das wie kein anderes zuvor über unendlich viele Möglichkeiten der Sanierung oder Modernisierung verfügte und über ebenso viele Möglichkeiten der Finanzierung.

Aber auch diese Zeit hatte ihre Haken: In den Grundbüchern waren sämtliche Grundstücke der Daheim mit dem Vermerk versehen, dass die „Königlich-Preußische Eisenbahn“ über ein Rückkaufrecht verfügt. Dieser Umstand hatte zur Folge, dass die Genossenschaft nicht kreditfähig war und somit nicht über finanzielle Mittel für eine umfassende Sanierung und Modernisierung verfügen konnte. Für derart belastete Grundstücke gibt es für gewöhnlich keine Kredite.

Aus diesem Grund kam es dann zunächst zu umfangreichen Mietermodernisierungen. Um die neuen bautechnischen Angebote nutzen zu können, griffen die Genossenschaftler zur Selbsthilfe: Etwa die Hälfte der Wohnungsnutzer bauten ihre Wohnungen in Eigenregie um und statten sie mit Gasheizungen und Bädern aus. Entsprechend den damaligen För-

derrichtlinien wurde zwischen der Stadt, dem Wohnungsnutzer und der Genossenschaft eine Fördervereinbarung abgeschlossen. Einen Teil der Investitionen übernahm die Stadt, mit einem Zuschuss pro Wohnung von 50% der Baukosten, maximal jedoch 5.000 DM. Die derart entstandenen Heizungen und Bäder sollten bei Auszug des Mitglieds in den Besitz der Genossenschaft übergehen, aber so lange der Nutzer in der Wohnung wohnen bleibt, sollte er allein für die Instandhaltung und Reparatur der selbst eingebauten Einrichtungen verantwortlich sein. Im Gegenzug war die Genossenschaft verpflichtet, für die Dauer des Mietverhältnisses daraus keine Mieterhöhung abzuleiten.

Der Weg der individuellen Modernisierung half, den Standard der Wohnungen schnell zu verbessern. Er führte auch zu dem Phänomen, dass die betreffenden Wohnungen gut ausgestattet sind, dieser Standard aber nicht mietenwirksam wird. Daraus resultieren noch heute die teilweise erheblichen Unterschiede in den Kaltmieten.

*Seit 2007 werden in vielen Häusern obere Wohnungen und die Dächer zu Maisonnettewohnungen umgebaut.*



Nach erfolgreichen Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG als Rechtsnachfolger der Königlich-Preußischen Eisenbahn konnten die Grundbücher im Jahr 1995 bereinigt werden. Die Deutsche Bahn AG stimmte einer Streichung ihres Rückkaufrechtes aus den Grundbüchern ohne finanzielle Gegenleistung zu. Damit war der Weg für weitere Investitionen durch die Genossenschaft geebnet.

Die nunmehr unbelasteten Grundstücke taugten als Sicherheit für einen Kredit in Höhe von 1,5 Millionen Mark, der die Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaften stimulierte. Zügig wurden durch die Genossenschaft 90 Wohnungen mit Gasheizungen und Bädern ausgestattet. Die Steigleitungen für Gas, Wasser, Abwasser und Strom wurden erneuert. Damit waren 1996 bereits 98 % der Wohnungen der Genossenschaft im Inneren modernisiert. Im Zuge der Erneuerung der Steigstränge wurden ab dem Jahr 2000 alle Hausflure malermäßig instandgesetzt und sämtliche Kellerfenster erneuert.







*Haus Nr. 2 nach der Errichtung,  
im Zustand bis 2010 und heute mit  
wiederhergestellter Fassade*