



Birkenstraße Soltau, hier baute die im März 1919 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft Soltau ihre ersten Doppelhäuser mit Nutzgarten. Der zur Finanzierung weiterer Häuser geplante Verkauf an die Genossenschaftsmitglieder musste zunächst wegen der Inflation und dann wegen der Weltwirtschaftskrise zurückgestellt werden.

Vor 100 Jahren

Gründungsboom bei den Wohnungsbaugenossenschaften nach der Revolution 1918/19 (Teil 1)

Der Aufstand der Kieler Matrosen Anfang November 1918 läutete die Revolution in Deutschland ein. Der Kaiser dankte ab und eine Phase grundlegender Umwälzungen von Staat und Gesellschaft hin zu einer demokratisch verfassten Republik mit freien und gleichen Wahlen setzte ein. Mitten in dieser Zeit kam es zur Gründung zahlreicher Wohnungsbaugenossenschaften. Dass die Idee der Selbsthilfe und Selbstverwaltung in dieser chaotischen Zeit als Lösungsmodell gesehen wurde, war nur möglich, weil sich die Genossenschaften schon seit 50 Jahren bewährt hatten und mit ihren Prinzipien den Forderungen nach Selbstbestimmung und Demokratie entsprachen.

Schon seit Mitte des 19. Jahrhunderts hatte Hermann Schulze-Delitzsch die Genossenschaftsidee propagiert und war besonders mit den Kreditgenossenschaften erfolgreich. Friedrich Wilhelm Raiffeisen initiierte das landwirtschaftliche Genossenschaftswesen und Victor Aimé Huber entwickelte Grundlagen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Zwar folgten auf die erste Baugenossenschaft 1862 in Hamburg weitere Gründungen, doch eine anhaltende Wirtschaftskrise in dem Jahrzehnt darauf führte dazu, dass 1888 nur noch 28 Baugenossenschaften existierten.

Die Neufassung des Genossenschaftsgesetzes 1889 und die dabei eingeführte beschränkte Haftung löste eine Gründungswelle aus. Bis 1908 stieg die Zahl der Baugenossenschaften auf 746. Doch nicht nur die neue Rechtslage spielte eine Rolle, sondern auch neue Finanzierungsmöglichkeiten. Die ebenfalls 1889 mit der neuen Rentenversicherung eingeführten Landesversicherungsanstalten suchten nach sicheren Anlagemöglichkeiten und finanzierten über Hypotheken auch den Wohnungsbau. Es waren vor allem die Baugenossenschaften, die für ihre Mitglieder die Ideen des gesunden Wohnens der Wohnreformbewegung umsetzten.

Während des Ersten Weltkrieges kam die Bautätigkeit weitgehend zum Erliegen. Nach der Revolution heimkehrende Soldaten, die jetzt eine Familie gründen wollten, fanden keine Wohnung. Wohnraumbewirtschaftung und Mietenkontrolle wurden eingesetzt, um den Mangel zu verwalten. Die Wohnungsnot gehörte zu den drängendsten und zugleich schwierigsten Themen in der Kommunalpolitik. Die Dringlichkeit kam auch in der Verfassung der Weimarer Republik zum Ausdruck, in der die Wohnraumversorgung nunmehr als staatliche Aufgabe gesehen wurde. In

Art. 155 der am 31. Juli 1919 beschlossenen Verfassung wurde als Ziel ausgegeben, „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern“. Da eine Lösung der Probleme von privaten Investoren nicht zu erwarten war und preisgünstiger Wohnraum ohne eine wie auch immer geartete Förderung kaum realisiert werden konnte, mussten neue Wege beschritten werden. Land auf Land ab wurden Wohnungsunternehmen zum Teil in kommunaler Trägerschaft, aber vor allem in der Rechtsform der Genossenschaft gegründet. Bei den ohnehin schwierigen Verhältnissen waren Gründungsinitiativen willkommen. Vielfach wurden die Gründungsaktivitäten von den Stadtvertretern unterstützt und gefördert. So manche Kommune erwarb selbst Genossenschaftsanteile und entsandte Vertreter in die Leitungsgremien der Baugenossenschaft.

Nach der Revolution kam es im Genossenschaftswesen insgesamt zu einem Gründungsboom. 1919 wurde ein Allzeithoch mit über 5300 Neugründungen erreicht. Von 1914 bis 1933 stieg die Zahl der Genossenschaften in Deutschland um knapp 50 Prozent von 34600 auf 51500. Unter den Neugründungen waren zahlreiche Baugenossenschaften, ihre Zahl stieg bis 1920 auf 2131.

Die Herausforderungen für die Bauherren waren immens. Es mangelte an Baumaterial, die Inflation verursachte unkalkulierbare Kostensteigerungen und die Aufnahme von Krediten war schwierig. Die öffentliche Förderung durch Baukostenzuschüsse und Darlehen reichte bei weitem nicht aus. Unterstützung kam häufig von den Kommunen dadurch, dass Bauland zu günstigen Konditionen überlassen wurde und die neuen Genossenschaften so die ersten Häuser bauen konnten. Die Bauvorhaben orientierten sich an den Ideen der Wohnreformbewegung: Licht, Luft, Sonne. Doch auch die Nachkriegssituation mit der Nahrungsmittelknappheit schlug sich nieder. Gerade in den ländlichen Kleinstädten wurden Doppelhäuser mit großen Nutzgärten zur Eigenversorgung gebaut. Dahinter stand vielfach auch die Idee, die Häuser an die Genossenschaftsmitglieder zu verkaufen, um mit dem Erlös neue Bauten finanzieren zu können.

Der vielversprechende Aufbruch des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wurde durch die Inflation gestoppt, die schließlich Ende 1923 in die Hyperinflation mündete, als ein Dollar über vier Billionen Reichsmark kostete. Auch bei den Baugencssenschaften wurden viele Pläne zunichte gemacht. Dementsprechend stieg die Zahl der Genossenschaftsaufösungen 1925 insgesamt auf über 3200 und lag nur noch knapp unter der Anzahl der Neugründungen.

Der Wohnungsbau kam abermals zum Erliegen. Viele Baugenossenschaften konnten die Erwartungen ihrer Mitglieder nicht erfüllen, verloren enttäuschte Mitglieder oder gaben ganz auf. Und doch konnte auch diese Phase überwunden werden und der genossenschaftliche Wohnungsbau erlebte eine neue Boomphase. ←



Zwei Schmuckstücke aus der Geschichte des Spar- und Bauvereins Hannover, der ältesten Genossenschaft im vdw: Zum einen die ersten Häuser des Spar- und Bauvereins in der Franz-Bork-Straße, zum anderen ein Blick in den heute denkmalgeschützten Brüggemannhof.



DR. HOLGER MARTENS,
Historiker und Vorstand der
auf Jubiläumsschriften und
-ausstellungen spezialisierten
Historiker-Genossenschaft eG

martens@historikergeno.de
www.historikergenossenschaft.de