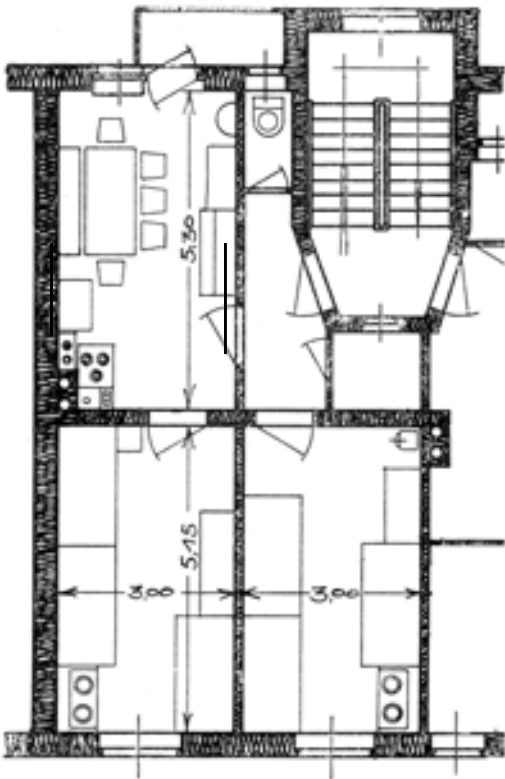


VdW Bayern

Die Geschichte des sozialen Wohnens

100 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen



Impressum:

Recherche und Text: Meike Buck M. A., Dr. Michael Kamp,
Dr. Matthias Georgi
Neumann & Kamp Historische Projekte, München
© August Dreesbach Verlag, München 2009
Satz: Anne Dreesbach
Gesamtherstellung: Ludwig Auer GmbH, Donauwörth
Printed in Germany.
ISBN 978-3-940061-25-6

Besuchen Sie uns im Internet: www.augustdreesbachverlag.de

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1

Wohnungsfrage – Lebensfrage

<i>Die Wohnsituation im 19. Jahrhundert</i>	6
Wohnungselend im Industriezeitalter	6
Wohnungsmissstand in Bayern	12
Im Kampf gegen die Missstände	16

Kapitel 2

Die Gründung des Verbandes bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine 1909

Vom Landesverein zum Verband	24
Die Verbandsgründung am gleichen Tag	28
Die gesunde Wohnung	30
Kredite und Bauland	32
Serviceleistungen von Verein und Verband	33
Genossenschaften auf Mietersuche	34
Erfolge der ersten Jahre	35

Kapitel 3

Kriegs- und Krisenjahre

Der Verband und das soziale Wohnungswesen vom Ersten Weltkrieg bis zur Inflation 1923

Das erste Kriegsjahr	38
Geldnöte durch Mietausfälle	40
Kriegsheimkehrer	44
Zwangsbewirtschaftung nach dem Ersten Weltkrieg	48
Genossenschaftsboom und Revisionen	51
Neue Bauformen	53
Inflation und Wohnungsnot	53

<i>Kapitel 4</i>	
<i>Gemeinnützigkeit</i>	
<i>Wohnungswirtschaft und Verband in den Jahren 1924 bis 1933</i>	56
Wohnungsnot trotz Aufschwung	56
Engagement der Kommunen	58
Wohnungsnot – ein internationales Problem	59
Die effektive Wohnung	60
Erreichter Wohnstandard und erhöhte Bauaktivität	63
Gemeinnützigkeit	67
Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vor dem Aus?	70
<i>Kapitel 5</i>	
<i>Nationalsozialistische Wohnungswirtschaft</i>	
<i>Der Verband für das Wohnungswesen in Bayern 1933 bis 1945</i>	74
Das Ende der Ära Busching	74
Ideologisierung	80
Antisemitismus in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	81
Wohnungsbau als Arbeitsbeschaffung	84
Ideal Eigenheim	88
Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG	90
Verband und Wohnungsbau während des Zweiten Weltkrieges	94
Kriegsende	98
<i>Kapitel 6</i>	
<i>Jahre des Wiederaufbaus</i>	
<i>Der Verband von 1945 bis 1955</i>	102
Chaos nach dem Krieg	102
Neuanfang des Verbandes	106
Unterbringung der Flüchtlinge – das Prinzip der Segregation	113
Wege der Baufinanzierung	116
Wohnungsstandard	120
Arbeitsgemeinschaften, Fachausschüsse und Landesausschuss	123
<i>Kapitel 7</i>	
<i>Neuorientierung in den Wirtschaftswunderjahren</i>	124
Wohnungspolitik	124

Das Zweite Wohnungsbaugesetz: Eigenheimpolitik und Rückgang der staatlichen Förderungen	126
Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft	130
Neue Wohnbedürfnisse	132
Marktwirtschaft auf dem Wohnungsmarkt	135
Wohnungsförderung für spezielle Zielgruppen	138
Neuer Verbandschef, neue Adresse	144
<i>Kapitel 8</i>	
<i>Ausgeglichener Wohnungsmarkt</i>	
<i>Neue Regierung – alte Rahmenbedingungen</i>	148
Parteipolitik	148
Qualitätssteigerung in der Prüfung	149
„Olymp der Wohnungswirtschaft“	152
Wohnungsmarkt	156
„Kleine Harlems gibt es auch schon bei uns“	159
Abschaffung der Gemeinnützigkeit	164
<i>Kapitel 9</i>	
<i>Nach der Gemeinnützigkeit –</i>	
<i>Neustrukturierung des Verbandes zum VdW Bayern</i>	170
Aufhebung der Gemeinnützigkeit	170
Neue Aufgaben durch die Wiedervereinigung	173
Neue Verbandsstrukturen zur Jahrtausendwende	175
Interessenvertretung und politische Arbeit	180
Die europäische Einigung und ihre Bedeutung für die Wohnungswirtschaft	182
Erfolge in der politischen Arbeit	184
Herausforderung energiesparendes Bauen	186
Wohnen im Alter	190
Integration	194
Wohnungsbauförderung als Wirtschaftspolitik	200
Wirtschaftsverband mit sozialen Zielen	202
Anmerkungen	207
Bildnachweis	236

Kapitel 1

Wohnungsfrage – Lebensfrage

Die Wohnsituation im 19. Jahrhundert

Wohnungselend im Industriezeitalter

Anfang des 19. Jahrhunderts begann die Industrialisierung die Gesellschaft in West- und Mitteleuropa radikal zu verändern. Rationalisierte Produktionsabläufe wurden eingeführt, Maschinen und technische Neuerungen erlaubten eine Produktivität, mit der die traditionelle Wirtschaft nicht konkurrieren konnte. Die neuen Industriezentren benötigten immer mehr Arbeiter. Moderne Produktionsweisen veränderten auch die Arbeit auf dem Land. Tausende Arbeitskräfte wurden hier freigesetzt, die nun Arbeit in den Städten suchten.¹

Gleichzeitig kam es zu einer enormen Bevölkerungszunahme. Durch höhere hygienische Standards und eine bessere medizinische Versorgung sank die Kindersterblichkeit, und generell erhöhte sich die Lebenserwartung.² In den wenigen Jahrzehnten zwischen 1875 und 1910 stieg die Bevölkerungszahl zum Beispiel in Deutschland von rund 40 auf 65 Millionen.³

Trotz des hohen Bedarfs seitens der neuen Industrie gab es ein Überangebot an Arbeitskräften. Durch Arbeitslosigkeit und schlechte Arbeitsbedingungen, geringe Löhne und fehlende soziale Absicherung bei Krankheit und Alter entstand eine neue urbane Unterschicht. Und es strömten immer mehr Menschen auf der Suche nach Arbeit in die Städte. Der Wohnungsmarkt konnte den Ansturm bei Weitem nicht auffangen. Die Wohnsituation in den Städten wurde immer schwieriger.⁴ Sie war ohnehin desolat gewesen, und nun im Laufe der Veränderungen sollte sie katastrophal werden.

In den Jahrzehnten des ausgehenden 19. Jahrhunderts erlebten die deutschen Städte einen gewaltigen Bauboom. Ganze Straßenzüge mit Prachtbauten entstanden im Stile des Historismus, und Terrangesellschaften errichteten noble Stadtviertel auf der grünen Wiese. Doch die Arbeiter profitierten nicht davon. Für die kommerziellen Wohnungs-



In den deutschen Städten herrschte im 19. Jahrhundert drückende Wohnungsnot: Immer mehr Menschen strömten auf Arbeitssuche in die Industriezentren und benötigten Platz zum Wohnen. Wie hier in München in der Au entstanden Elendsviertel, in denen die Menschen in äußerst schlechten Wohnverhältnissen lebten.

baugesellschaften, oft in Form von Aktiengesellschaften, war es rentabel, große Wohnungen für Wohlhabende zu bauen. Kleinwohnungen rentierten sich nicht in demselben Maße; zu viel der Gesamtfläche wurde für Treppenhäuser, Gänge und Aborte benötigt. Zudem scheuten die Gesellschaften den hohen Verwaltungsaufwand, der bei der Vermietung an viele Parteien anfiel.⁵

Die „Minderbemittelten“, wie damals die sozial benachteiligten Bevölkerungsschichten genannt wurden, zogen in die engen Gassen der Altstädte. Zugige Dachböden und feuchte, dunkle Keller wurden als Wohnraum genutzt.⁶ In welchen Verhältnissen die Menschen lebten, verdeutlicht die damalige Definition von Überbelegung: Eine Wohnung galt als überbelegt, wenn sie mit mehr als fünf Personen pro beheizbarem Raum bewohnt war. In vielen deutschen Städten waren etwa 20 Prozent der Wohnungen überbelegt.⁷

Es gab aber auch Neubauten für die Arbeiter, die mit dem Ziel der Gewinnmaximierung und der Versorgung der Industrie mit Arbeitskräften gebaut wurden. Möglichst viele Mieter sollten auf möglichst wenig Raum untergebracht werden.⁸ Sogenannte Mietskasernen mit dunklen Hinterhöfen entstanden. Ein Vorderhaus, zwei Seitenflügel und ein oder mehrere Hinterhäuser bildeten in sehr enger Bauweise einen Baublock. Im Hof befand sich oft noch ein Gewerbebetrieb. Mietskasernen wurden zum Synonym für menschenunwürdiges Wohnen, sie galten den Zeitgenossen als die „modernen Ungeheuer der Großstadt“.⁹

Die Wohnungen maßen nur 20 bis 45 qm. 1905 bestanden in Groß-Berlin 40 Prozent aller Wohnungen aus nur einem beheizbaren Zimmer. In solchen Häusern teilten sich meist mehrere Mietparteien eine Toilette auf dem Gang oder im Treppenhaus. 1910 hatten in Berlin nur 47 Prozent und in Köln nur 44 Prozent sämtlicher Wohnungen eine eigene Toilette mit Wasserspülung. Die katastrophalen hygienischen Zustände, dazu Kälte, Feuchtigkeit und Dunkelheit verursachten ein gesundheitsschädliches Wohnklima.¹⁰

Besonders Tuberkulose war im 19. Jahrhundert die Krankheit der armen Bevölkerung in den Städten. 1882 entdeckte Robert Koch den Tuberkuloseerreger. Die Krankheit konnte jetzt eindeutig identifiziert werden, doch über Gründe für ihre Verbreitung waren sich die Experten weiterhin uneins. Sozialreformer wiesen darauf hin, dass die



Auch München entwickelte sich im Laufe des 19. Jahrhunderts von einer beschaulichen Residenz- zu einer bedeutenden Großstadt. 1852 überschritt die Einwohnerzahl erstmals die Grenze von 100.000. 1883 lebten in München bereits 250.000 Menschen. Bis 1901 verdoppelte sich diese Zahl dann auf etwa 500.000. Viele Wohnungen waren überbelegt, dunkel und feucht, wie hier am Oberanger. Räumliche Enge und schlechte hygienische Bedingungen waren der Nährboden für die Entstehung und die schnelle Verbreitung von Krankheiten.

Tuberkulosesterblichkeit mit einer Verbesserung der sozialen Lage der Arbeiterklasse bereits zurückgegangen sei. Robert Koch selbst betonte den Zusammenhang zwischen schlechten Wohnverhältnissen und der Krankheit: „Von vielen Autoren wird der Armut und der Bevölkerungsdichtigkeit ein entscheidender Einfluß auf die Phthisisfrequenz (Tuberkulosehäufigkeit) zugeschrieben; aber in Wirklichkeit sind es die mangelhaften und die zu beengten Wohnungen, in welche durch die Armut und durch die Zunahme der Bevölkerungsdichtigkeit die Menschen getrieben werden.“¹¹

Auch bei der Ausbreitung der Cholera vermuteten die Zeitgenossen einen Zusammenhang mit der Wohnsituation.¹² Unter dem Motto „Mehr Licht und Luft“ forderte der Münchner Hygieniker Max von Pettenkofer eine Verbesserung der Wohnverhältnisse der Arbeiter. Mehr Ventilation und Luftaustausch würde die Verbreitung der Krankheitskeime eindämmen. Sonnenlicht wurde eine positive Wirkung zugeschrieben, nicht nur dass die Feuchtigkeit reduziert würde, sondern es hätte auch eine keimtötende Eigenschaft.¹³

Trotz der minderen und gesundheitsschädlichen Wohnungsqualität waren die Wohnungen der Unterschichten überteuert. Grund war der allgemeine Mangel an Wohnraum. Wegen der hohen Nachfrage stiegen die Mieten für Kleinwohnungen. Schon 1867 hatte der Berliner Statistiker Hermann Schwabe sein „Schwabesches Gesetz“ formuliert: „Je ärmer jemand ist, desto größer ist die Summe, die er im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnung ausgeben muß.“¹⁴ Um die Mieten finanzieren zu können, wurden die Räume der beengten Wohnungen oft zusätzlich untervermietet, oder es wurden Betten an Schlafgänger vergeben. Einen Schlafplatz teilten sich dann mehrere Personen „im Schichtbetrieb“. Bis zu 30 Personen lebten zusammen in einer Wohnung. Sogar auf den Fluren hausten Menschen notdürftig auf Matratzen.¹⁵

Nicht nur die Arbeiter, sondern auch eine sich neu konstituierende Mittelschicht, die aus Facharbeitern, kleinen Beamten, Angestellten und Freiberuflern bestand, war von der Wohnungsnot betroffen.

Ein Besucher aus England berichtete Ende des 19. Jahrhunderts über die Wohnsituation in Deutschland: „Man kann wohl sagen, die Deutschen haben gelernt, Städte zu bauen, bevor sie gelernt haben, Wohnungen zu bauen. ... Unmittelbar hinter den breiten Straßenzügen sind oft riesige



Hinter den barocken und klassizistischen Fassaden Münchens verbargen sich häufig enge, dunkle Hinterhöfe mit baufälligen Wohnungen der Handwerker- und Arbeiterfamilien.

Massenmiethäuser. Dort wohnt der deutsche Arbeiter. Er zahlt doppelt so viel Miete und doppelt soviel Steuern wie sein englischer Berufsgenosse. ... Diese Höfe und Sackgassen entbehren in jeglicher Weise Licht und Luft. Ein unangenehmer Stallgeruch erfüllte sie. Unter den Kindern, die außerhalb der Häuser spielten, bemerkte man viele mit schwächlichen oder verkrüppelten Gliedern.“

Der englische Besucher wollte aber nicht nur das Wohnen beschreiben, er wollte in einem Vergleich auch sein Heimatland als positives Beispiel darstellen: „Einer der Bewohner fand sich bereit, uns seine drei Räume zu zeigen. Eine schlechtere Dreizimmerwohnung habe ich nicht in den Slums von London, Birmingham oder Newcastle gesehen. ... Begreiflich, dass der Arbeiter sein Vergnügen und seine Erholung nicht in seinem Heim findet, sondern auf der Straße oder in der Kneipe.“¹⁶

Wohnungsmissstand in Bayern

Auch in Bayern entstanden durch die Industrialisierung urbane Zentren. Das größtenteils agrarisch geprägte Land brach in das Industriezeitalter auf. Die erste Eisenbahn in Deutschland fuhr 1835 von Nürnberg nach Fürth, in München gründete Maffei eine Lokomotivenfabrik. Augsburg war zentraler Finanzplatz in Bayern und traditionell bedeutender Standort der Textil- und Metallindustrie. Hier siedelte Ludwig Sander seine Maschinenfabrik an, die zur Wiege des MAN-Konzerns wurde. Aus der in Nürnberg beheimateten Schuckertschen Elektrizitäts-AG entwickelte sich später ein Teil des Weltunternehmens Siemens. In Oberfranken entstanden Zentren der Chemie- und Farbenindustrie.

Die Industrialisierung hatte für die bayerischen Städte die gleichen Folgen wie für andere Städte in Deutschland. So wurde die Wohnungsnot auch hier größer. Überfüllte, dunkle, feuchte und schmutzige Wohnungen prägten die ärmeren Stadtbezirke.

Ein Münchner beschrieb, was er erlebte, als er sich in Bogenhausen eine Wohnung anschaute, in der eine Witwe zwei Zimmer untervermietete: „Das eine der abvermieteten Zimmer hatten 3 Arbeiter inne. Der Raum war ca. 40 cbm gross.“ Umgerechnet bedeutet dies, dass die drei Arbeiter sich einen Raum von ca. 13 qm Grundfläche teil-



Der Wohnungsmangel zur Jahrhundertwende zeigte sich auch im schlechten Zustand der Wohnungen. Viele der „Wohnungen“ waren nach heutigem Verständnis eigentlich unbewohnbar. Die satirische Zeitschrift *Simplicissimus* fand eine makabre Lösung.

ten. Zudem war es schmutzig, und die Einrichtung des Zimmers ließ zu wünschen übrig: „Hier starrte alles jämmerlich vor Schmutz. Die Bettwäsche war alt und gebraucht, die Beleuchtung eine ganz ungenügende. An Mobiliar war nur das Allernötigste vorhanden und auch das in schlechtem Zustande. Kleider lagen überall umher, da es an geeigneten Aufbewahrungsmitteln fehlte. Die Wände waren auch hier kahl, ohne jeden Schmuck. Waschgegenstände waren nicht vorhanden, keine Waschschiüssel, kein Wasserkrug war zu erblicken.“ Auch das zweite Zimmer, eine kleine Kammer, war in ähnlich schlechtem Zustand: „Das zweite der abvermieteten Zimmer hatte eine Frauensperson inne. Es war nur von einem kleinen Fensterchen beleuchtet. Auch hier herrschte der gleiche Schmutz, die gleiche Unordnung, der gleiche Mangel an Mobiliar, die gleiche Kahlheit der Wände. Der Kubikinhalt betrug ca. 12 cbm (ca. 4 qm), gerade so viel, um einem Bett und Stuhl bequem Platz zu geben.“¹⁷

Dass dies kein Einzelfall war, zeigt eine von der bayerischen Regierung erlassene polizeiliche Vorschrift aus dem Jahr 1908, in der Kriterien zur Wohnungsaufsicht festgelegt wurden. Hier heißt es: „Die Betten dürfen während der Zeit der Benützung nicht übereinanderstehen und von verschiedenen Personen schichtweise nacheinander benutzt werden. Die Bettwäsche muss mindestens alle 4 Wochen und bei jedem Wechsel der das Bett benützenden Person erneuert werden.“

Die Vorschrift verweist auf weitere Missstände: „Wohn- und Schlafräume dürfen nicht zum Aufenthalt von Jungvieh, Schweinen, Ziegen oder von Nutzgeflügel – mit Ausnahme von Junggeflügel zum Zwecke der Aufzucht –, und nicht zur regelmässigen Aufbewahrung von Feldfrüchten oder grösseren Mengen von Nahrungs- oder Genussmitteln benützt werden. ... Bei jedem Wohnhause muss eine entsprechende Abortanlage vorhanden sein. ... Bei bestehenden Gebäuden mit mehreren kleineren Wohnungen kann jedoch für mehrere Familien oder Inwohner, aber höchstens für 15 Personen, eine gemeinschaftliche Abortabteilung für ausreichend erachtet werden.“¹⁸



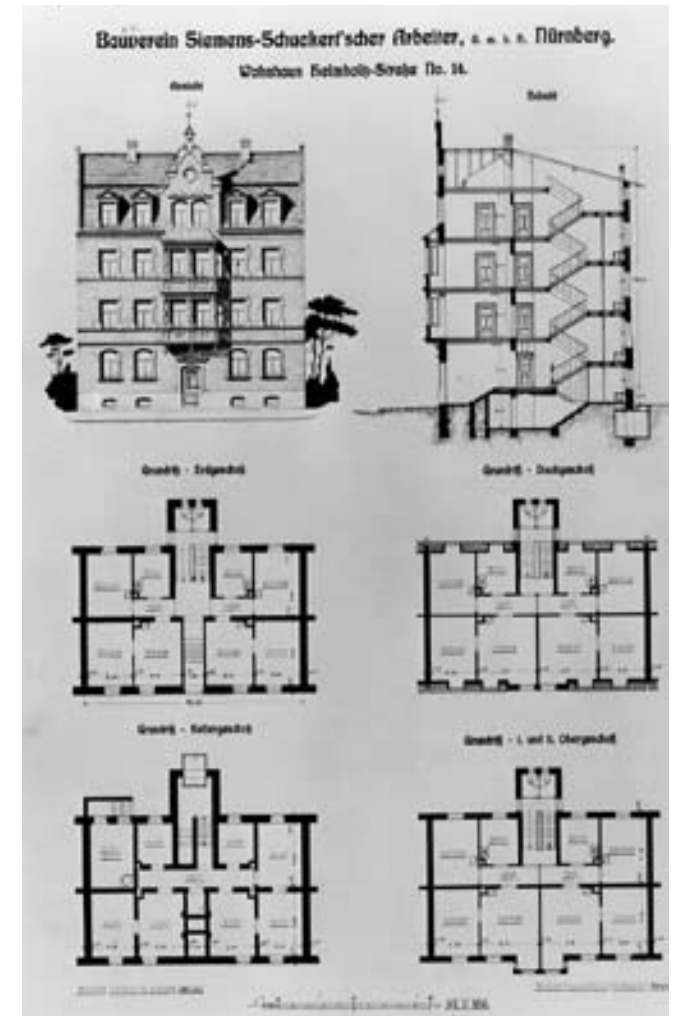
Ende des 19. Jahrhunderts erkannten viele Sozialreformer, dass die Wohnungsnot durch die private Wohnungswirtschaft nicht gelöst werden konnte. Nach englischem Vorbild entstanden auch in Bayern Baugenossenschaften, die sich zum Ziel setzten, bezahlbare Kleinwohnungen zu errichten. Ein Mitglied erwarb mit seinem Beitrag einen Anteil der Genossenschaft. So stellte es Geld für den Wohnungsbau bereit und bekam im Gegenzug die Chance auf eine Genossenschaftswohnung.

Im Kampf gegen die Missstände

Zwar war die Wohnungsmisere bekannt; die Betroffenen waren allerdings kaum in städtischen und staatlichen Gremien vertreten, und die Verwaltungen kümmerten sich nur zögerlich um eine Verbesserung der Wohnsituation. Sehr lange vertraute man auf die Selbstregulierungskräfte des Marktes. Doch im Verlauf des 19. Jahrhunderts setzte ein Umdenken ein. Das Elend war schließlich deutlich sichtbar. Die „sittliche und wirtschaftliche Hebung der arbeitenden Klasse“ wurde ein gesellschaftliches Ziel und die Wohnungsmisere zu einem der wichtigsten Aspekte der sozialen Frage.¹⁹

Aus Protest gegen die Elendsquartiere der Arbeiter und um das Problem bekämpfen zu können, entstanden in Deutschland seit Mitte des 19. Jahrhunderts Wohnungsbaugenossenschaften. Die Idee der Genossenschaften kam aus Großbritannien. Dort schlossen sich in Folge der Industrialisierung die unter den wirtschaftlichen Veränderungen leidenden Menschen zusammen. So sollten die Risiken des wirtschaftlichen Handelns auf mehrere Schultern verteilt werden. Die erste Genossenschaft war eine Einkaufsgenossenschaft und sollte durch ihre größere Marktmacht niedrigere Preise garantieren.²⁰ Nach den Grundsätzen der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung wurden auch in Deutschland Genossenschaften gegründet. Verbunden sind damit vier Personen: Der sozialistische Politiker Ferdinand Lassalle forderte die Einrichtung von Produktionsgenossenschaften für Arbeiter, der Liberale Hermann Schulze-Delitzsch gründete gewerbliche Genossenschaften, Friedrich Wilhelm Raiffeisen gründete landwirtschaftliche Genossenschaften. Victor Aimé Huber wandte die genossenschaftliche Idee auf das Problem der Wohnungssuchenden aus den ärmeren Bevölkerungsschichten an. Huber erkannte, dass das drückende Wohnungsproblem allein vom privatwirtschaftlichen Wohnungsbau nicht gelöst werden konnte.²¹ Als erstes Unternehmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot wurde am 15. November 1847 von Huber und seinen Mitstreitern die „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“ gegründet.²²

Victor Aimé Huber sagte bei der Grundsteinlegung zum ersten Hausbau: „Wir tun dies mit der Hoffnung, daß unter göttlichem Segen und mit Hilfe und Nacheiferung wahrhaft freier Männer in diesem unschein-



Vereinzelt kümmerten sich die Arbeitgeber selbst um das Wohnungsproblem ihrer Arbeiter. So unterstützte etwa der Direktor der Schuckertwerke in Nürnberg, Alexander Wacker, die Gründung einer Genossenschaft, die für die Werksangehörigen günstigen Wohnraum schaffen sollte. Nach einer Umfrage der Genossenschaft unter den Mitgliedern im Jahre 1898 kamen Drei-Raum-Wohnungen mit Küche und Vorplatz den Bedürfnissen der Arbeiterfamilien am ehesten entgegen.

baren Anfang der erste Schritt getan werde auf einer Bahn, deren Ziel die Lösung einer der dringendsten Aufgaben der verhängnisvollen stürmischen Gegenwart, die Begründung einer der sichersten Bürgschaften einer glücklichen Zukunft des deutschen Vaterlandes ist: die Verwandlung eigentumsloser Arbeiter in arbeitende Eigentümer.“²³

Auch in Bayern wurden Forderungen laut, die Wohnsituation der Unterschichten zu verbessern. 1849 erschien eine Schrift zur Wohnungsproblematik mit dem Titel „Die materielle Noth der unteren Volksklassen und ihre Ursachen“. Hier heißt es: „Als ein besonderes Mittel, die Sittlichkeit und den Wohlstand der Fabrikarbeiter zu heben, sollte noch auf jede thunliche Weise dahin gewirkt werden, daß für jede Familie womöglich ein eigenes Haus mit Garten und einem kleinen Grundstück zum Anbau von Kartoffeln u. dgl. allmählig entstehe, wie es z. B. in Lechhausen, bei Augsburg, und in der Vorstadt Au, bei vielen Tagelöhnerfamilien der Fall ist. Freilich wird immer nur ein kleiner Theil der Arbeiter ein so glückliches Loos erreichen, allein die Regierung kann und soll auf jede Weise ein solches System einführen und durch verschiedene Begünstigungen befördern. Die Fabriken können hierin durch passendes Vorlehen an ihre Arbeiter eine außerordentliche Wirksamkeit und zwar ohne alle Gefahr entfalten, indem der Arbeiter, wenn er nur will, ein solches Vorlehen sehr bald wieder abverdienen kann.“²⁴

Bis zur Gründung der ersten bayerischen Baugenossenschaft vergingen allerdings noch einige Jahre. 1871 entstand die Bau- und Spargenossenschaft „Arbeiterheim“ in München als erste bayerische Baugenossenschaft.²⁵ Heute ist sie unter dem Namen Baugenossenschaft München von 1871 e. G. tätig. Mit dem Titelzusatz „Arbeiterheim“ benannte sie ihre Zielgruppe.

Die Initiative zur Gründung von Wohnungsbaugesellschaften ging kaum von Arbeitern aus. Der weitaus größere Teil der Gründungsväter entstammte bürgerlichen Kreisen. Ihre Motive waren humanitärer, karitativer und sozialreformerischer Natur. Ihre Idee bestand darin, dass durch eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und eine „Erziehung zu gesundem Wohnen“ auch die Gesellschaft verbessert werden könnte: „Die Wohnung ist ... die wesentliche Grundlage für die gesundheitliche und sittliche Entwicklung der Familie und der Kinder und damit auch



Im Jahr 1899 gründete Paul Busching, das spätere Vorstandsmitglied des 1909 gegründeten Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen, mit einigen Mitstreitern den „Verein für Verbesserung der Wohnverhältnisse in München“. Der Verein „hat sich zur speziellen Aufgabe gestellt, Arbeitern, Bediensteten und Angestellten städtischer und privater Betriebe, sowie Kleingewerbetreibenden billige und gesunde Wohnungen zu verschaffen. ... Der Verein bekämpft also die Wohnungsnot und will gegen die aus ihr hervorgehenden Gefahren, Krankheiten und sozialen Schäden durch Vorbeugung Schutz gewähren“.

sehr wichtig für die soziale Entwicklung der Gesamtheit“, wie es in der *Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern* hieß.²⁶

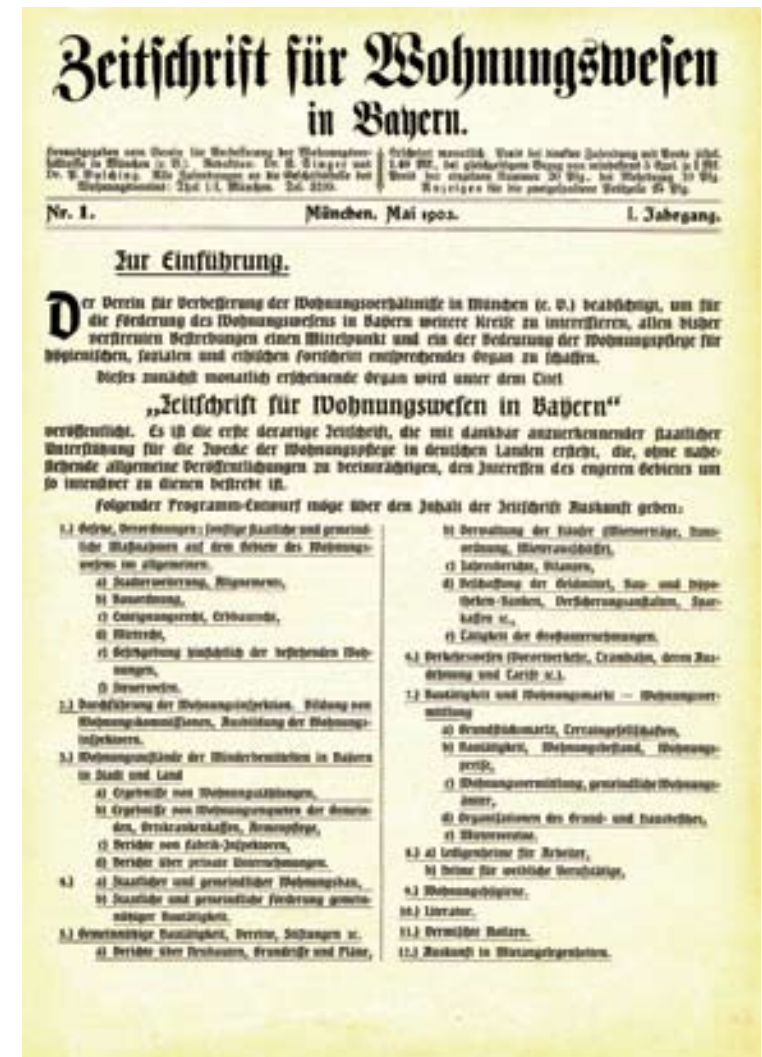
Mit der „Wohnungsfrage“ war eine besondere politische Aufgabe verbunden. Im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts hatte sich die politische und gewerkschaftliche Organisation der Arbeiter ausgeformt. Die Sozialdemokratie war zu einer bedeutenden politischen Kraft geworden. So war die Wohnungsfrage für bürgerliche Kreise vom Kampf gegen die Proletarisierung zum Kampf gegen die „sozialistische Gefahr“ geworden.

Einer der Ansätze der Wohnungsreformer war es, viele kleine Wohnungen oder Häuser zu bauen, ohne wie die kommerziellen Wohnungsbaugesellschaften auf hohe Gewinne abzielen. Zwar konnten sie auch nicht billiger bauen, sie konnten aber ohne hohe Renditeziele die Mietpreise niedriger veranschlagen und stabiler halten.²⁷

Die privaten Vermieter sahen durch die Baugenossenschaften ihre Interessen gefährdet. Ihnen erwuchs eine ernstzunehmende Konkurrenz. Der Staat betrachtete die Baugenossenschaften anfangs mit Skepsis, da sich Organisationen bildeten, die sich um die Belange der Arbeiterschaft kümmerten. Als die Regierungen aber erkannten, dass die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Wohnprobleme leisten konnten, begann der Staat, das Genossenschaftswesen zu fördern.

1889 wurde ein Genossenschaftsgesetz erlassen. Es bot den Genossenschaften die beschränkte Haftungspflicht. Zuvor verlor ein Genosse bei einer Insolvenz nicht nur seinen Genossenschaftsanteil, sondern er haftete mit seinem ganzen Hab und Gut für die Außenstände der Genossenschaft.²⁸ Die Neuregelung führte zu zahlreichen Neugründungen. 1888 gab es in Deutschland 28 eingetragene Genossenschaften, knapp zehn Jahre später bereits 192 und wiederum zehn Jahre später 848.

Neben gesetzlichen Erleichterungen beeinflussten auch politische und soziale Momente die Gründung von Baugenossenschaften. So änderte sich die Haltung der Arbeiterschaft. Anfangs hatte die Arbeiterklasse in den Genossenschaften kritisch eine bürgerliche Idee gesehen, schließlich wäre das Bürgertum als Träger und Kapitalgeber der Genossenschaften von der Wohnungsnot nicht betroffen. Später erhielten die Baugenossenschaften Unterstützung durch die Sozialdemokratie.²⁹



Die erste Ausgabe der *Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern* erschien 1903 und wurde von Paul Busching herausgegeben. Mit Gründung des Verbandes 1909 wurde sie zur Verbandszeitschrift. Die Zeitschrift sollte nach Wunsch der Herausgeber die „verstreuten Bestrebungen“ der Wohnungsreformer bündeln. Heute heißt sie „wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern“ und ist die älteste wohnungswirtschaftliche Fachzeitschrift im deutschsprachigen Raum.

Der in vielen Städten deutliche Mangel an preiswerten Kleinwohnungen führte auch in den bayerischen Städten zur vermehrten Gründung von Baugenossenschaften. Insbesondere Bedienstete und Angestellte der Staatsbahnen und der Post gründeten Genossenschaften zum Bau von günstigen Kleinwohnungen – auf Initiative der Arbeiter oder der Direktionen. Unterstützt wurden die Bauvorhaben durch Gelder des Landtages oder der Staatsregierung.³⁰ Neben den Genossenschaften der Eisenbahner und der Postangestellten gab es in Bayern im Jahre 1900 bereits sieben weitere Genossenschaften.

Ein Zeichen für die in Bayern steigende Bedeutung des Genossenschaftswesens im Wohnungsbau war auch die Gründung einer eigens das Wohnungswesen behandelnden Zeitschrift. 1903 erschien die erste Ausgabe der *Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern*. Mit der Zeitschrift schufen sich die Genossenschaften ein Forum, um ihre Ziele zu diskutieren und zu propagieren. In Fachartikeln zur Wohnungskunde und Bodenfrage, in wissenschaftlichen Untersuchungen zu Wohnungsverhältnissen und zur Wohnreform, sowie in Berichten zur Entwicklung des staatlichen und städtischen Arbeiterwohnungsbaus versuchten die Autoren der Zeitschrift, den Blick für den humanen Wohnungsbau zu weiten. Credo des Kommunikationsorgans war: „Die Frucht ... muß eine Verallgemeinerung der Erkenntnis sein, daß eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse niemandem schaden kann, der ernstlich an der Hebung der Volkswohlfahrt mitarbeiten will, wie es die Pflicht eines jeden Staatsbürgers ist, daß sie vielmehr dem Einzelnen, wie der Gesamtheit nur nützen muß. Denn ,Wohnungsfrage – Lebensfrage!“³¹



Eine Wohnanlage an der Kazmairstraße in München, um die Jahrhundertwende gebaut von der Baugenossenschaft Ludwigsvorstadt. Der Innenhof bot den Bewohnern die Möglichkeit, ihre Wäsche zu trocknen, Betten zu lüften oder Fahrräder abzustellen.

Kapitel 2

Die Gründung des Verbandes bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine 1909

Vom Landesverein zum Verband

Die Gründung der *Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern* 1903 war ein erster Schritt auf dem Weg, das Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit für das Wohnungsproblem zu schärfen, um damit letztendlich eine breitere Front im Kampf gegen die Wohnungsmisere zu schaffen. In einigen Regionen und in manchen Bereichen hatten die Wohnungsunternehmen, die im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts gegründet worden waren, durchaus Verbesserungen bewirkt. In Oberfranken etwa hatten die Wohnhausbauten der ansässigen Wohnungsunternehmen die Wohnungsnot ein wenig gemildert, und auch in Nürnberg hatte sich die Zahl der Wohnungen erhöht. Gelöst waren die Probleme, die zur Gründung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und der Zeitschrift geführt hatten, aber noch lange nicht. Es fehlten weiterhin Tausende Wohnungen für die „Minderbemittelten“ und nach wie vor herrschten in den bestehenden Wohnungen bedrückende Enge und schlechte hygienische Verhältnisse.

Der Zentralinspektor für Fabriken und Gewerbe, der königlich-bayerische Oberregierungsrat S. Priem, beschrieb die Situation wie folgt: „In den Wohnungsverhältnissen ist im allgemeinen dank den Bemühungen des Staates und der Gemeinden, sowie vieler gemeinnütziger Baugenossenschaften usw. eine kleine Besserung zu verzeichnen, doch ist namentlich in den grossen Städten der Mangel an billigen Kleinwohnungen noch immer sehr fühlbar.“¹

Eine Ursache für diese zögerlichen Fortschritte beklagte der Wohnungsinspektor Dr. Eugen Bergmann im August 1908 in einem programmatischen Aufsatz über das Wohnungswesen in Bayern: „Weite Kreise der Bevölkerung empfinden die Ungunst der städtischen Wohnungsverhält-

nisse; aber da, wo nur eine ausdauernde Arbeit nicht im Rahmen einer zielbewussten Organisation erfolgreich wirken kann, erschöpft sich ihre Tätigkeit ... meist in einigen Protestversammlungen. Eine solche starke, zielbewusste Organisation fehlt uns noch.“ Eine starke zentrale Organisation könnte zudem „das Interesse manches Stifters und Wohltäters auf einen wunden Punkt unseres Wohnungswesens lenken“, meinte Bergmann.²

Bergmann war nicht der Erste, der einen „Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens“, wie er die zentrale, zu gründende Organisation nannte, forderte. Schon 1902 hatte Dr. Eugen Jäger, ein Mitglied des Reichstages, die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus betont: „Da Staat, Gemeinde und Arbeitgeber unmöglich für die ganze Klasse der Minderbemittelten sorgen können, so ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Lösung der Wohnungsfrage eine große Zukunft beschieden.“³ Und in einer Denkschrift an den bayerischen Landtag regte er die Gründung eines Zentralverbandes an. Ein solcher Zentralverband wurde damals noch nicht gegründet. Es sollte noch einige Jahre dauern, bis Jägers Ideen Realität wurden.

1909 lud der königliche Staatsminister des Innern Friedrich Ritter von Brettreich zum 16. Mai um 10 Uhr zur Gründungsversammlung des „Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens“ im Großen Saal des Alten Rathauses in München ein.⁴ Ein Blick auf die Liste der Teilnehmer macht deutlich, welchen Stellenwert die Gründung dieser Vereinigung hatte. Das Bayerische Königshaus und alle Ministerien hatten Vertreter entsandt, unter anderem den Ministerialrat Lorenz Ritter von Sendel vom Staatsministerium der Finanzen, Generaloberarzt Dr. Luitpold Würdinger vom Kriegsministerium und Ministerialrat Georg von Seiler vom Staatsministerium für Verkehrsangelegenheiten. Zahlreiche Bürgermeister bayerischer Städte wie der Münchner Bürgermeister Geheimer Hofrat Dr. Philipp von Brunner und der Nürnberger Oberbürgermeister Geheimer Hofrat Dr. Georg von Schuh waren anwesend. Zudem waren viele Abgeordnete des Landtages gekommen. Auch die Vorsitzenden der Versicherungsanstalten, viele Universitätsprofessoren, der Polizeipräsident Friedrich August Freiherr von der Heydte, Vertreter der Wirtschaft wie der Bankdirektor Adolf Pöhlmann, der Großkaufmann Benjamin Degginger, der Fabrikbesitzer Ivo Strauss

und der Fabrikdirektor Dr. Carl Böttcher kamen zur Gründungsversammlung.

Außerdem waren Repräsentanten der Haus- und Grundbesitzer und der Mietervereine anwesend, dazu kamen Vertreter von 20 Bauvereinigungen. Das waren u. a. der Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München e. V., der Gemeinnützige Bauverein München, die Zentralbaugenossenschaft München, die Allgemeine Baugenossenschaft für Augsburg und Umgebung GmbH, die Baugenossenschaft Augsburg, die Baugenossenschaft Lechhausen EGmbH, der Bauverein Bayreuth EGmbH, der Gemeinnützige Bauverein e. V. Bamberg, der Bauverein Kaiserslautern, der Gemeinnützige Bauverein Selb, die Arbeiter-Wohnungsgenossenschaft EGmbH Ochsenfurt, der Bau- und Sparverein der Gewerfabrikarbeiter EGmbH in Amberg, der Mieter- und Hausbauverein Fürth EGmbH, der Bauverein Tirschenreuth EGmbH, der Bauverein Siemens-Schuckertscher Arbeiter EGmbH Nürnberg, der Bauverein Hohenberg b. Eger e. V., die Baugenossenschaft Marktredwitz, die Baugenossenschaft des Staatsbahnpersonals Kempten, die Wohnungsgenossenschaft Schwüritz und die Gartenstadt-Gesellschaft EGmbH Nürnberg.⁵

An jenem Vormittag wurde der „Bayerische Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens“ gegründet. Innenminister von Brettreich führte aus, was die Wohnungsfrage für die Vereinsgründer bedeutete: „Die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im allgemeinen und insbesondere der minderbemittelten Bevölkerung ist eine der wichtigsten sozialen Aufgaben der Gegenwart. Sie ist wichtig vor allem im Interesse der allgemeinen Gesundheitspflege, ebenso sehr aber auch im Interesse einer besseren Gestaltung der Familien und wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung.“⁶

Hauptzweck des Landesvereins war, im Königreich Bayern auf eine Verbesserung des Wohnungswesens im Allgemeinen, insbesondere aber des Kleinwohnungswesens hinzuwirken. Dafür wurde der Verein als eine Zentralstelle gegründet, die Material zum Wohnungswesen sammeln, sichten und durcharbeiten sollte. Zudem wurden hier Erfahrungen und Erkenntnisse konzentriert und mit Behörden, Vereinen und Privatpersonen ausgetauscht. Fragen klären, Anregungen geben, Rat erteilen und Hilfe leisten – das waren die Aufgaben des Vereins. Und



Paul Busching war einer der bedeutendsten Wohnungsreformer Bayerns. 1877 in Hamburg geboren, studierte er in München Volkswirtschaft und Rechtswissenschaft. 1903 gründete er die *Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern*, 1909 war er Gründungsvorsitzender sowohl vom Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine sowie des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens. Bis 1933 behielt er diese Posten, dann wurde er von den Nationalsozialisten seiner Ämter enthoben. Busching starb 1945 in Berlin.

es sollten alle sozialen oder wohltätigen Bestrebungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot gefördert werden.

Generalsekretär des neuen Vereins wurde Dr. Paul Busching, ein Vorkämpfer der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, der 1903 die *Zeitschrift für Wohnungswesen* ins Leben gerufen hatte. Sein Engagement für das soziale Wohnungswesen trug wesentlich zur positiven Resonanz des Vereins in der Öffentlichkeit bei.

Busching war 1877 in Hamburg geboren worden und hatte in München Volkswirtschaft und Rechtswissenschaft studiert. Schon früh setzte er sich für die Linderung der Wohnungsnot in München ein. Er war 1899 Mitbegründer des „Vereins zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München“. In zahlreichen Veröffentlichungen und Aufsätzen vertrat er eine reformorientierte Politik, die einer bürgerlich-liberal geprägten Geisteshaltung entsprang.⁷

Die Verbandsgründung am gleichen Tag

Der Landesverein sollte auf der politischen Ebene für die Verbesserung der Wohnungssituation in Bayern wirken, gleichzeitig benötigte man aber auch eine Institution, die die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in ihrer täglichen Arbeit unterstützte. Zur Gründung einer solchen Organisation kam es gleich im Anschluss an die Gründung des Vereins. Der „Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine“ wurde ebenfalls am 16. Mai 1909 konstituiert.⁸ Gründungsmitglieder waren die Vereinsmitglieder, die an jenem Sonntag anwesend waren. 14 gemeinnützige Unternehmen schlossen sich zum Verband zusammen.

Die Satzung des Verbandes sah vor, dass alle Mitgliedsunternehmen jedes zweite Jahr durch einen sachverständigen Revisor geprüft werden. So lautete § 1 der Satzung: „Der Verband bezweckt 1. im Bereich des Königreichs Bayern die Einrichtungen und die Geschäftsführung der Baugenossenschaften, Baugesellschaften, Aktiengesellschaften und Bauvereine, soweit sie dem Verbandsangehören, mindestens in jedem zweiten Jahre der Prüfung durch sachverständige, den Bauvereinigen nicht angehörende Revisoren zu unterwerfen.“ Zudem sollte der

Verband den Genossenschaften bei der Buchführung, dem Rechnungswesen, der Inventur und der Bilanz helfen. Mitglieder konnten gemeinnützige Wohnungsunternehmen durch Beitrittserklärung werden, die vom Verbandsvorstand genehmigt werden musste.⁹

Die Satzung wurde allerdings zunächst vom Bayerischen Innen- und vom Justizministerium zurückgewiesen, zu ungenau seien die Kompetenzen des Vorsitzenden und des Vorstandes formuliert worden. Am 20. September 1909 genehmigte schließlich Innenminister von Brettreich die Satzung und verlieh damit dem Verband das Recht, einen offiziellen Revisor zu bestellen. „Unter der obenbezeichneten Voraussetzung wird dem Verbandsvorstand zu seiner Begründung und Befestigung ein einmaliger Staatszuschuss von 2000 M (zweitausend Mark) hiermit bewilligt, mit dessen sofortiger Auszahlung die K. Zentralstaatskasse beauftragt ist“, schloss Brettreich sein Genehmigungsschreiben.¹⁰

Eingetragen ins Vereinsregister wurde der Verband aber erst im Jahr 1917. Im Protokoll des 8. Verbandstages in Hof 1917 heißt es: „Der Verbandsvorsitzende stellte namens des Verbandsvorstands den Antrag, zwecks Erwerbung der Rechtsfähigkeit des Verbandes in § 2 der Satzung den Satz einzufügen: ‚Der Verband soll in das Vereinsregister des Amtsgerichts München eingetragen werden.‘“¹¹

Die beiden Gründer der *Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern* Paul Busching und Karl Singer stellten ihre Zeitschrift dem Verband und dem Verein als Organ zur Verfügung. Verband und Verein verfügten somit über ein regelmäßig erscheinendes Forum zur Kommunikation aktueller Themen.

In den ersten Verbandsvorstand wurden Paul Busching sowie Franz Bork, Vorstand eines Nürnberger Bauvereins¹², und der Arbeitersekretär Walter aus Augsburg gewählt. Mit Busching als Generalsekretär des Vereins und gleichzeitig als Vorstand des Verbandes, sowie dem gemeinsamen Organ *Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern* war eine sehr enge Verbindung zwischen Verein und Verband gewährleistet. Es fand ein reger Austausch statt: Die Hauptversammlungen des Bayerischen Landesvereins wurden von Verbandsrepräsentanten und Mitgliedern genauso besucht wie Verbandstagungen von Mitgliedern des Vereins. In Aufgaben und Struktur jedoch unterschieden sich die beiden Organisationen: Der Verein war eine Interessengemeinschaft der Personen,

die sich für die Verbesserung des Wohnungswesens einsetzten – mit einer dezidiert politischen Aufgabe. Der Verband dagegen bildete einen Zusammenschluss von gemeinnützigen Unternehmen, die als Bauherren neue Wohnungen für Arbeiter und Geringverdiener schufen. Hauptzweck des Verbandes war die Unterstützung der Mitgliedsunternehmen in ihrer Buchhaltung und deren Revision.

Im Gründungsjahr waren als Verbandsbeitrag jährlich zehn Reichsmark zu zahlen, Mehrkosten für die Revision wurden abhängig vom Vermögen der Mitglieder und der Grundstücks- und Baukosten berechnet. Auf dem 2. Verbandstag am 15. Oktober 1911 in Augsburg wurde die Satzung des Verbandes in diesem Punkt revidiert, und zwar wurden die Beiträge nach der Größe der Unternehmen gestaffelt: Genossenschaften mit bis zu 50 Mitgliedern zahlten 20 Mark, für 51 bis 100 Mitglieder waren jährlich 25 Mark fällig, 101 bis 200 kosteten 30 Mark. Die Staffelung ging weiter: für 801 bis 1.000 Mitglieder zahlte man beispielsweise 70 Mark, für große Unternehmen mit mehr als 1.000 Mitgliedern wurde ein pauschaler Beitrag von 30 Mark fällig. Bei letzteren wurden allerdings die Revisionskosten nach Aufwand abgerechnet. Der Verbandsvorstand behielt sich generell noch einen Spielraum vor: „Der Verbandsvorstand ist ermächtigt, den Jahresbeitrag für Baugesellschaften und -Vereine mit geringerem Stammkapital nach eigenem Ermessen festzusetzen“, lautete die Satzungsergänzung. Neugegründete Vereinigungen waren für ihr Gründungsjahr vom Verbandsbeitrag befreit.¹³

Die gesunde Wohnung

„Die Cholera verursachte 1872/73 in Pest 20 % der Todesfälle in Wohnungen mit 1 bis 2 Bewohnern auf 1 Zimmer, dagegen 79 % der Todesfälle in Wohnungen mit mehr als 10 Bewohnern pro Zimmer.“¹⁴ Mit diesen Zahlen konfrontierte Prof. Dr. Max von Gruber, der Vorstand des Hygiene-Instituts der Universität München, die Anwesenden der Gründungsveranstaltung des Vereins für die Förderung des Wohnungswesens. Die Ansteckungsgefahr steige, je dichter der Wohnraum belegt sei, betonte von Gruber. Alkoholmissbrauch, Geschlechtskrankheiten und eine hohe Säuglingssterblichkeit seien weitere Übel des Lebens in

der Stadt. Die Zeitgenossen erkannten den Zusammenhang zwischen unhygienischen Wohnverhältnissen und Missständen wie der hohen Säuglingssterblichkeit. „Für das Ergehen des Säuglings ist unmittelbar die Wohnungstemperatur maßgebend. Dazu kommt die vielfache Überfüllung der Wohnungen bzw. Schlafkammern, die Scheu vor ausgiebiger und ausreichender Lüftung.“¹⁵

Die gesunde Wohnung war in den ersten Jahren der Vereins- und Verbandstätigkeit eines der zentralen Themen. So standen das gesunde Wohnen und die Hygieneproblematik auf der ersten Hauptversammlung des Bayerischen Landesvereins 1910 in Nürnberg im Mittelpunkt. Zentrales Thema war „Tuberkulose und Wohnungsfrage“.¹⁶ Auch der Wohnungsinspektor für München thematisierte das gesunde Wohnen 1913 in seinem Bericht über die Ergebnisse der Wohnungsbesichtigungen: „Die häufigsten Beanstandungen beziehen sich auf stark verschmutzte und seit längerer Zeit überhaupt nicht gereinigte Zim-
merböden, Spinnweben an den Wänden etc. in erheblichem Maße, Ungeziefer, verwahrloste Betten, Aufstapelung von Abfällen wie unbrauchbarer, schmutziger Wäsche, Lumpen und sonstigen wertlosen Gegenständen, wodurch die Reinhaltung der Wohnung erst recht erschwert ist und die Entwicklung von Ungeziefer begünstigt wird ... Eine Besserung herbeizuführen, ist nur auf dem Wege wiederholter Belehrung und Ermahnung möglich.“¹⁷

Durch spezielle Vorschriften wie die Limitierung der Anzahl von Nutzern von Bad und Toilette oder eine Mindestanzahl von Fenstern und somit Lüftungsmöglichkeiten pro Raum sollten hygienische Standards geschaffen werden.¹⁸ Für deren Kontrolle waren die Wohnungsinspektoren zuständig. Das erste und dringendste Ziel war, Seuchen und Epidemien zu verhindern bzw. einzudämmen und allgemein die gesundheitliche Situation der Bewohner zu verbessern. Bei den Überlegungen zur Hygiene durch gutes und sauberes Wohnen spielte stets, wie auch bei der Diskussion der Wohnungsproblematik allgemein, eine Rolle, welchen Einfluss Hygiene und Wohnen auf die Wirtschaft haben würden. Viele Fürsprecher hygienischen Wohnens dachten zugleich an eine Produktivitätssteigerung, die durch zufriedенere Arbeiter möglich werden würde. Zufriedene Arbeiter könnte es aber nicht geben, wenn die hygienischen Verhältnisse, in denen sie lebten, desolat wären. „Die

elenden, engen, dürtig beleuchteten, schlecht gelüfteten, mit Menschen überfüllten, aller Behaglichkeit entbehrenden Räume laden den Menschen nicht ein, sich im Kampfe des Lebens und nach der Arbeit um das tägliche Brot im Schoße der Familie zu erholen. Enge, Unreinlichkeit und Unbehaglichkeit der Räume treibt hinaus und so entsteht Anlaß zum Ertrinken des Lohnes.“¹⁹

Kredite und Bauland

Ein großes Problem für die Arbeit der Baugenossenschaften war der Mangel an günstigen Krediten. Da sie nur über begrenzte finanzielle Mittel verfügten, waren die Baugenossenschaften stets bemüht, Kredite unter den üblichen Zinssätzen zu bekommen. Vorschläge für eine Verbesserung der Kreditsituation gab es viele. Die einen forderten ein Eingreifen des Staates, die anderen waren für die Einrichtung einer Vermittlungsstelle zwischen Kreditgebern und Kreditsuchenden. Wieder andere meinten mit Bezug auf die Stadt Düsseldorf als Vorbild, dass ein städtisches Hypothekenamt die benötigten Kredite zur Verfügung stellen sollte. Und mit dem Ausbau der Königlichen Staatsbank fürs Hypothekengeschäft wurde der Staat erneut ins Gespräch gebracht.²⁰ Wie wichtig die Bodenbeschaffung und die günstigen Kredite waren, wird an den Themen deutlich, die auf dem 2. Deutschen Wohnungskongress 1911 in Leipzig diskutiert wurden.²¹ Hier wurde u. a. besprochen, dass bei der Bodenbeschaffung die Städte in die Pflicht zu nehmen seien. „Pflicht der Behörden ist es, ... auf die Verbilligung des städtischen Bodens hinzuwirken.“²² Durch Vermehrung baureifen Geländes und durch gezielte, weitsichtige Eingemeindungen könne das Bauland kostengünstig gehalten werden. Allgemeine Zustimmung fand die Forderung, die Kommunen müssten in der Bodenpolitik neben fiskalischen Gesichtspunkten auch die sozialen Belange in den Vordergrund stellen und diese unbürokratisch und ohne unnötige Hürden bearbeiten. Lebhaft wurde auch über das Thema der Finanzierung debattiert. Über die Dringlichkeit des Finanzierungsproblems waren sich alle einig, über die Lösungswege herrschten allerdings Meinungsverschiedenheiten. Die Einrichtung einer Hypothekenbank wurde vorgeschlagen, Vertre-

ter aus Österreich berichteten von staatlichen Wohnungsfürsorgefonds. Eine Einigung darauf, welche die beste Lösung sei, konnte nicht erzielt werden, doch „die Kugel ist im Rollen und sie wird ihr Ziel erreichen“, stellte ein Teilnehmer fest.²³

Serviceleistungen von Verein und Verband

Der Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine bot ab 1910 praktische Hilfen an, indem er Formulare und Vordrucke für die tägliche Arbeit der Baugenossenschaften bereitstellte. So konnten das Formular für Beitrittserklärungen, sieben Stück zu zehn Pfennig, und ein Kassenbuch, „fein in dunkelgrün Leinen gebunden mit rotledernem Rückenschild mit Goldpressung“, für vier Mark bezogen werden. An diese Serviceleistung koppelte der Verband einen Appell zur Führung einheitlicher und praktischer Geschäftsbücher. Hierfür gab es Anleitungen mit Beispielen für die Verwaltung aller Wohnungsunternehmen.²⁴

1913 richtete der Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens eine Bauberatungsstelle ein, um die Arbeit der Baugenossenschaften zu erleichtern. Unabhängige und sachliche Unterstützung stand im Mittelpunkt der Arbeit der Bauberatungsstelle. Die Verantwortlichen legten eine Sammlung von Mustern und Plänen an – ein Archiv, das die Baugenossenschaften bei ihrer Recherche nach Vorbildern für eigene Bauprojekte nutzen konnten.

Vertreter der Baugenossenschaften konsultierten die Beratungsstelle vor allem, um ihre Bebauungspläne dahingehend begutachten zu lassen, ob sie zweckmäßig und effektiv waren. Die Mitarbeiter der Beratungsstelle sahen auch Arbeitsverträge durch und kontrollierten Kostenvorschläge. Mit der Beratung bei der Auswahl von Bauplätzen und beim Ankauf von Objekten sollten die Baugenossenschaften vor Fehlkäufen und spekulativen Abenteuern bewahrt werden. Auf Wunsch überwachte die Beratungsstelle auch die baulichen Ausführungen und prüfte die Bauabrechnungen. Zu den Aufgaben der Bauberatungsstelle gehörte es außerdem, zu begutachten, ob die hygienischen Standards in den geplanten Wohnungen gewährleistet waren.²⁵

Leiter der Beratungsstelle war der Hochbaureferent der Königlichen Eisenbahndirektion München, Regierungsrat Groeschel. Die Beratungsstelle befand sich in den Räumen des Landesvereins in der Burgstraße 4 in München.

Genossenschaften auf Mietersuche

Die Genossenschaftsbewegung erlebte zu Beginn des 20. Jahrhunderts einen bedeutenden Aufschwung. Allein in München wurden in dem kurzen Zeitraum von 1908 bis 1911 15 neue Baugenossenschaften gegründet. In Bayern war die Zahl an Genossenschaften zwischen 1904 und 1912 von 37 auf 145 gestiegen. Bayern war damit nach dem deutlich größeren Preußen das Land mit den meisten Baugenossenschaften. Reichsweit war die Zahl an Genossenschaftsmitgliedern von ca. 2.000 im Jahr 1888 auf rund 275.000 im Jahr 1915 angestiegen.²⁶

Es wurden auch mehr Kapitalgesellschaften und eingetragene Vereine gegründet, sie machten aber nur ca. zwölf Prozent der gemeinnützig tätigen Wohnungsunternehmen aus.²⁷ Unternehmen nicht-genossenschaftlicher Rechtsformen entstanden vorwiegend in Regionen mit viel Industrie. Da Bayern noch bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts vorwiegend ländlich geprägt war, gab es im reichsweiten Vergleich wenig Gesellschaften.²⁸

Durch den Gründer- und Bauboom entstand bei einigen Unternehmen allerdings ein Missverhältnis zwischen den existierenden Wohnungen und der Mitgliederzahl. So hatte etwa der Münchner Bauverein „Selbsthilfe“ 150 Wohnungen für nur 59 Mitglieder; bei der Baugenossenschaft „Familienheim“ standen mehr als 300 Wohnungen einer Mitgliederzahl von 68 gegenüber.

Es wurde häufig am Bedarf vorbeigebaut. Beispielsweise entstanden in Stadtteilen mit viel Industrie, wo die Arbeiter Kleinwohnungen benötigten, Anlagen mit großen Wohnungen, die für die Arbeiter nicht bezahlbar waren. In Giesing etwa baute der dortige Bauverein eine Anlage mit kleinen Wohnungen, die schnell Mieter fanden. Ganz in der Nähe entstanden Häuser mit größeren Wohnungen, die an die Einwohner von Giesing, vorwiegend Arbeiter, nur schwer zu vermieten waren.²⁹

Dies führte dazu, dass viele gemeinnützige Wohnungsunternehmen täglich in Zeitungsanzeigen nach Mietern suchten. In der *Zeitschrift für Wohnungswesen* wurde dies kritisiert: „Damit wird der ursprüngliche Zweck der Baugenossenschaft, nämlich einem vorhandenen Bedürfnis abzuhelpen, offensichtlich negiert und das ganze Verhältnis umgekehrt ... Ein solches Vorgehen schädigt die eigentlichen Baugenossenschaften in ihrem Ansehen und in ihren Bestrebungen, ohne der Kleinwohnungsbeschaffung im allgemeinen besonders förderlich zu sein.“ Das Ende einiger dieser Genossenschaften wurde prognostiziert: „Die Mietausfälle des vergangenen Jahres überschreiten in einem Falle bereits die einbezahlten Geschäftsanteile um ein Bedeutendes; bleiben noch länger Wohnungen leer, so werden wohl einzelne Genossenschaften als solche in Zahlungsschwierigkeiten geraten.“³⁰

Erfolge der ersten Jahre

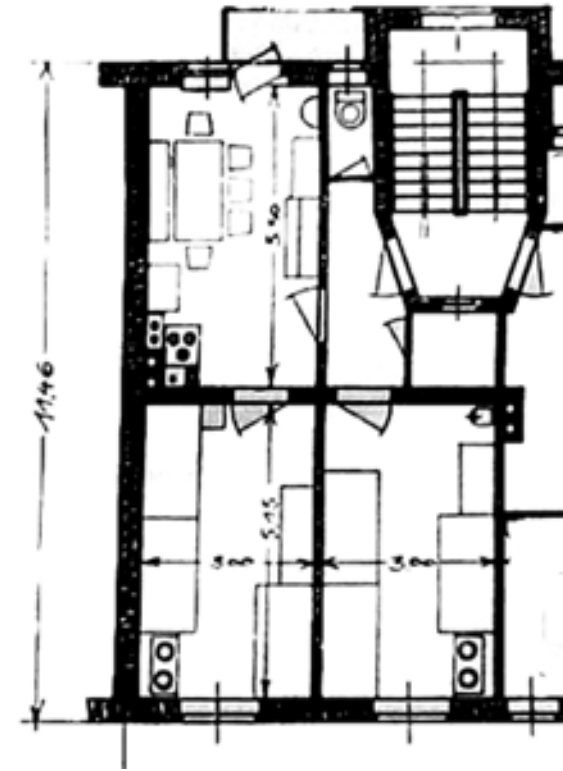
1913 wurde in der *Zeitschrift für Wohnungswesen* ein umfassender Bericht zur aktuellen Wohnungssituation veröffentlicht. Der Titel des Berichts lautete: „Die Wohnungsfürsorge in Bayern in den Jahren 1910, 1911 und 1912“. Alle vier Jahre sollte ein solcher Bericht die Entwicklungen in Bayern zusammenfassen.

„Die Wohnungsfrage hat im Berichtszeitraum in steigendem Masse die Öffentlichkeit beschäftigt. In immer weiteren Kreisen wird erkannt, dass befriedigende Wohnungsverhältnisse für die Gesundheit und sittliche Lebensführung der Bewohner, für das Familienleben, für Gemeinde und Staat von grösster Wichtigkeit sind.“ Mit diesem Satz begann der Zentralwohnungsinspektor im Königlichen Staatsministerium des Inneren seinen Bericht.³¹

Und in der Tat hatte sich die Wohnungssituation in Bayern verbessert. In den Jahren 1910 und 1911 wurde sogar über den kalkulierten Wohnungsbedarf für die beiden Jahre hinaus gebaut. Die Bauaktivitäten reichten aber nicht aus, um den Mangel, der in den Jahren von 1905 bis 1909 geherrscht hatte, auszugleichen. Soweit waren Erfolge sichtbar geworden, aber das Grundproblem konnte noch nicht gelöst werden. Es gab immer noch Fälle, wie den einer Witwe, die sich ein 9 qm großes

Zimmer mit ihren zwei Töchtern sowie drei Enkelkindern im Alter von acht Monaten, drei und fünf Jahren teilen musste. Eine andere Witwe hauste mit ihren fünf Kindern und noch zwei Schlafgängern auf knappen 22 qm. Zusammen hatten die Witwe, ihre Kinder und Gäste drei Betten und ein Kinderbett.³² Solange es solche Zustände gab, war das Wohnungsproblem nicht gelöst.

Aber an den Erfolgen hatte der Verband seinen Anteil. Die Anzahl der Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gebaut wurden, war in den vergangenen Jahren generell gestiegen: in den Jahren von 1910 bis 1912 waren es 11.000 Wohnungen. Von den 165 Wohnungsgenossenschaften, die es 1913 gab, waren 69 Mitglieder des Verbandes bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine. Er war damit der größte Dachverband in Bayern.³³



Typische Drei-Raum-Wohnung des Kleinwohnungsbaus aus dem Jahr 1909. Hier ein Beispiel des Vereins zur Verbesserung des Wohnungswesens in München. Vorgesehen sind diese Wohnungen für bis zu sechsköpfige Familien. Die Wohnung entspricht zeitgemäßem Standard: die Küche ist nicht mehr zugleich Schlafraum, eine Gasbeleuchtung ist installiert, am Spülstein gibt es fließend Wasser und sogar eine eigene Toilette ist in die Wohnung integriert. Wohnfläche: ca. 59,6 qm.

Kapitel 3

Kriegs- und Krisenjahre

Der Verband und das soziale Wohnungswesen vom Ersten Weltkrieg bis zur Inflation 1923

Das erste Kriegsjahr

„An unsere Leser! Der grosse Krieg, in den unser Vaterland verwickelt ist, beherrscht heute das Interesse aller. Die Fürsorge um den Ausbau grosser sozialer Friedenswerke, insbesondere um die Entwicklung der Wohnungsreform, hat zurückzutreten hinter den gewaltigen entscheidenden Fragen, die auf den Schlachtfeldern gelöst werden.“¹

Diese Worte leiteten die Juli/August-Ausgabe der Zeitschrift für Wohnungswesen ein. Sehr wahrscheinlich stimmten die Leser der Aufforderung mit Freude zu, denn in Deutschland herrschte Kriegsbegeisterung. Überall wurde die Nachricht vom Beginn des Ersten Weltkrieges am 1. August 1914 mit Euphorie aufgenommen. Die Deutschen glaubten fest an einen kurzen und erfolgreichen Krieg, der in nur wenigen Wochen beendet sein würde. Die wenigen Kritiker wurden nicht gehört, siegesgewiss zogen Tausende in den Krieg an die Fronten im Westen und im Osten.

Doch schon bald änderte sich die Stimmung. Die ersten Meldungen von Gefallenen kamen in der Heimat an und dämpften die Begeisterung, im Westen blieb der erst rasante Vormarsch der deutschen Truppen im Stellungskrieg stecken. Im Deutschen Reich waren die ersten Auswirkungen der britischen Blockade zu spüren. Der Zugang zu den deutschen Häfen war gesperrt. Rohstoffe und Lebensmittel, auch Kaffee und Tabak, konnten nicht eingeführt werden und wurden immer knapper.

Die Ansprache an die Leser in der Juli/August-Ausgabe der Zeitschrift für Wohnungswesen, dass nun der Krieg wichtiger sei als die Fragen der Wohnungsnot in der Heimat, wurde sogleich mit der Ankündigung



Stolz stehen die Siedler vor der neu entstandenen Wohnanlage der Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals Nürnberg. Der gemeinnützige Wohnungsbau verbuchte im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts einige Erfolge. An vielen Orten entstanden im Vergleich zu den Jahren zuvor mehr Wohnungen. Aber der Ausbruch des Ersten Weltkrieges unterbrach die positive Entwicklung.

unterstrichen, die *Zeitschrift für Wohnungswesen* in Bayern würde bis auf Weiteres nicht mehr regelmäßig erscheinen. Doch versprachen der Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens und der Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine ihren Mitgliedern und Mitgliedsunternehmen, sich weiterhin um ihre Belange zu kümmern.

Das war auch dringend notwendig, denn der Krieg – inzwischen war deutlich geworden, dass dieser keineswegs in Kürze beendet sein würde – hatte auch nachhaltigen negativen Einfluss auf die Wohnungssituation im Deutschen Reich. Die Lage der Wohnungsbauunternehmen verschlechterte sich deutlich.

Geldnöte durch Mietausfälle

Ende 1914 befand sich nach einer großen Einberufungswelle fast ein Drittel aller Mieter von Kleinwohnungen im Kriegsdienst. Zudem war die Wirtschaft ganz auf den Krieg umgestellt worden. Viele Arbeiter, die in der zivilen Industrie und für den Export gearbeitet hatten, waren arbeitslos geworden. In anderen Gebieten wurde die Produktion intensiviert. Hier gab es keine Leerstände der Wohnungen. In Nürnberg etwa gab es kaum Arbeitslosigkeit, in Fürth dagegen stieg sie stark an. Entsprechend war die Wohnsituation: hier herrschte Mangel dort Leerstand.

Die Kriegsteilnehmer und die durch den Krieg arbeitslos gewordenen Mieter waren nicht oder nur zum Teil in der Lage, ihre Mieten zu zahlen. Es gab auch Mieter, die nicht an der Front oder von Arbeitslosigkeit betroffen waren und trotzdem ihre Miete schuldig blieben. Hierzu hieß es: „Der genossenschaftliche Gedanke ist ... in einer Reihe von gemeinnützigen Bauvereinigungen noch nicht soweit entwickelt, dass die von dem Krieg nicht betroffenen Mieter es als ihre Ehrenpflicht ansähen, ihren Mietzins jeweils pünktlich zu entrichten. Vielmehr haben sich in manchen Fällen Genossenschaftsmitglieder mit unverändert ausreichendem Einkommen geweigert, die Miete weiter zu bezahlen, mit der einfachen Begründung, dass im Kriege die Verpflichtung zum Mietzahlen aufhöre.“ Der Autor des Beitrages meinte, dass den Orga-



Vor allem die Arbeiterfamilien und Geringverdiener litten unter der drückenden Wohnungsnot der Nachkriegsjahre. Die Errichtung von vielen Kleinwohnungen sollte Abhilfe schaffen. Im *Simplicissimus* Nr. 10 des Jahres 1918 wurde das Bestreben, jeden verfügbaren Raum in Kleinwohnungen zu verwandeln, mit dem Wahrzeichen der Stadt München verbunden.

nen der Wohnungsunternehmen keinerlei Vorwürfe zu machen seien, wenn sie gegen derartige Fälle vorgehen.² Von den Vermietern erwartete man dagegen, dass sie es als ihre moralische Pflicht ansähen, der Familie eines Kriegsteilnehmers auf keinen Fall zu kündigen, und es war klar, dass jenseits der moralischen Verpflichtung der Vollzug einer Räumungsklage aussichtslos ist.

Nichtzahlende Mieter auf der einen Seite und wenig Handhabe der Wohnungsunternehmen, dagegen etwas unternehmen zu können, auf der anderen Seite bedeuteten geringere Mieteinnahmen für die Vermieter. Gleichzeitig hatten die Vermieter aber ihren Verpflichtungen gegenüber Geldgebern, Staat, Gemeinde, Lieferanten und Handwerkern nachzukommen. Sie konnten die Mietausfälle nicht einfach weiterreichen. So begann für viele Wohnungsunternehmen eine Zeit drückender Geldnöte. Dies traf vor allem die noch jungen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die erst wenige Jahre vor dem Krieg gegründet worden waren. Sie verfügten über keinerlei Kapitalreserven, um die fehlenden Mieteinnahmen zumindest für einen gewissen Zeitraum ausgleichen zu können.

Zwar sei es Aufgabe des Mieters, alles zu tun, die Miete aufzubringen, allerdings bräuchten wirtschaftlich schwache Mieter, die ohne eigenes Zutun in eine ungünstige Lage gekommen seien, eine dauerhafte Entlastung. Schließlich seien auch Mieter von Baugenossenschaften „dem Rufe des Vaterlandes zum Schutze und Schirm des häuslichen Herdes und der Familie gefolgt und setzen Gesundheit, Gut und Leben dafür ein“. Innerhalb einer Genossenschaft, wo alle für einen eintreten, sollte zugunsten der Familien der Soldaten auf die Miete verzichtet werden, damit der Heimkehrende nicht noch ausstehende Schulden zu fürchten habe: „Auch darin liegt ein Zug von Solidarität, der nützlich wäre, herzbefreiend wirken und allen Beteiligten zur Ehre gereichen würde“.³

Um sowohl Mieter als auch gemeinnützige Bauunternehmen zu entlasten, bemühten sich der Verein und der Verband um ein Entgegenkommen der Hypothekenbanken und Sparkassen zur Stundung von Zinsen, die die Genossenschaften zu zahlen hatten. Außerdem gewährten die Städte München, Ludwigshafen, Regensburg, Bayreuth, Bamberg, Nürnberg, Fürth, Erlangen und Aschaffenburg Mietzuschüsse für betroffene Mieter. Auch Vermieter erhielten Zuschüsse.

Eine weitere Möglichkeit, dem Problem der Mietausfälle zu begegnen, war Sparsamkeit. Der Verbandsrevisor Franz Bork etwa appellierte an die Wohnungsunternehmen, keine Dividende auszuschütten, selbst wenn ein Reingewinn für das vergangene Jahr ausgewiesen werden könnte. Mit dem Gewinn sollten vielmehr Rücklagen für die nun kommenden schwierigen Zeiten gebildet werden.⁴ Franz Bork gehörte neben Paul Busching, Regierungsrat Dr. Eugen Jäger und Zentralwohnungsinspektor Dr. Otto Löhner zu den entscheidenden Persönlichkeiten im Verband. Bork hatte, bevor er nach Bayern gekommen war, den Spar- und Bauverein Hannover geleitet. Der Spar- und Bauverein galt als Vorbild für alle großen Baugenossenschaften Deutschlands. In Bayern übernahm Bork die Leitung des Bauvereins Siemens-Schuckertsche Arbeiter Nürnberg, der sich unter ihm zum größten bayerischen Bauverein entwickelte. Borks Verdienste um den Verband waren groß, seit der Gründung arbeitete er im Vorstand und war als Verbandsrevisor tätig. Im Verein war er Vertreter für Mittelfranken. Am 1. April 1915 starb er. Franz Bork wurde in seinem Nachruf gewürdigt als „unermüdlich geduldiger, freundlicher Berater“⁵ und als großer „Kämpfer für das genossenschaftliche Wohnungswesen“, der dem Verband in seiner Arbeit fehlen wird. Als Nachfolger von Franz Bork wurde Georg Brendel zum Verbandsrevisor gewählt.⁶

Auf dem VI. Ordentlichen Verbandstag, der am 17. Oktober 1915 im Parkhotel in Fürth stattfand, wurde betont, dass die Zusammenarbeit mit den Banken und Städten sowie die Sparsamkeit Resultate gebracht hätten. Sogar von einer „günstigen Lage“ der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Bayern trotz des Krieges war die Rede.

Zum 1. Januar 1915 gehörten dem Verband 77 gemeinnützige Wohnungsunternehmen an. Neu beigetreten waren fünf Baugenossenschaften, eine war ausgetreten, eine befand sich in Liquidation. Der Arbeiterbauverein Plankenhammer war aufgrund § 17 der Verbandssatzung ausgeschlossen worden, ihm wurden „erhebliche Mängel“ vorgeworfen, „die durch Zuwiderhandlung gegen die Gesetze oder die Satzungen der einzelnen Vereinigungen entstanden sind, oder für den Fortbestand derselben eine ernste Gefahr bilden“.⁷ Allerdings konnte die Mitteilung vom Ausschluss nicht zugestellt werden, da am Sitz der Baugenossenschaft niemand anzutreffen war.

1914 hatte der Verband aus Beiträgen und Vergütungen 2.130 Mark eingenommen. Aus dem Jahr 1913 waren 140,21 M übertragen worden. Das Ministerium des Innern hatte 1913 insgesamt 1.000 M und 1914 3.000 M zugeschossen. Über den Verkauf von Büchern und Formularen kamen 208,35 M herein. Zinsen eines Depots brachten 25,65 M. Damit verfügte der Verband über 6.504,21 M Einnahmen.

Auf der Ausgabenseite wurden 4.731,45 M verbucht, wobei die Revisionen den größten Posten ausmachten, mit 2.119 M. Das Sekretariat kostete 360 M, für den Verbandstag 1914 wurden 282,10 M ausgegeben. Der Verband hatte ein Darlehen beim Landesverein aufgenommen, das er mit einer jährlichen Rückzahlung von 825 M tilgte. Die Abgleichung von Einnahmen und Ausgaben war nur möglich, da das Innenministerium wieder einen Zuschuss gezahlt hatte. Der Verbandstag sprach dafür einen herzlichen Dank aus.

Auch auf der Ebene der Reichsregierung wurde versucht, die Geldnöte der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu lindern. Zwar hatte diese in den ersten Kriegsjahren ihre Zuständigkeit für Wohnungsfragen noch bestritten – die einzelnen Länder seien zuständig, hieß es. 1916 änderte sich aber die Stimmung in Berlin: Im Wohnungsausschuss des Reichstages herrschte bei den beteiligten Parteien nun die Meinung vor, dass der Krieg die Bedeutung eines gesundheitlich und sittlich einwandfreien Wohnungswesens in den Vordergrund gerückt habe. Die Sorge für ein solches Wohnungswesen sei zur allerwichtigsten Reichsangelegenheit zur Selbsterhaltung des Reiches geworden. Für die Politiker machte der Krieg den Zusammenhang von Wohnungswesen, Wehrhaftigkeit und Kinderreichtum deutlich. „Dass die städtischen Ehen wieder fruchtbar würden, das sei die wichtigste Kriegsrüstung für die Zukunft“.⁸

Kriegsheimkehrer

Während in den meisten Gebieten viele Kleinwohnungen durch den Kriegsdienst Tausender von Mietern frei geworden waren, herrschte in Gegenden mit hoher Kriegsproduktion durch den Zuzug von Arbeitern eher ein Mangel an Wohnungen. Dies war allerdings das geringere Problem. Verein und Verband rechneten nämlich damit, dass es mit Kriegs-



Die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg zwang den Staat zu drastischen Maßnahmen. Kriegsheimkehrer, Flüchtlinge und Kriegsgetraute drängten auf den Wohnungsmarkt. Während des Krieges waren zu wenig Neubauten entstanden, jetzt fehlte es an Wohnungen. Um die Situation zu entschärfen, wurde die Wohnungszwangswirtschaft eingeführt. Hotels und Pensionen mussten einen Teil ihrer Zimmer Obdachlosen zur Verfügung stellen. Auch die abgebildete Anordnung konnte die Wohnungsnot nur wenig lindern, die Lage blieb angespannt. Nun sahen auch die Kommunen Handlungsbedarf. In Nürnberg, kurz darauf in München, wurden die ersten kommunalen Wohnungsunternehmen gegründet.

ende zu einem enormen Wohnungsmangel kommen würde, wenn die Soldaten in die Heimat zurückkehrten.

An Orten mit viel Rüstungsindustrie erwartete man mit Kriegsende eine Normalisierung der Zustände, da viele Einwohner wieder wegziehen würden, aber für den Großteil Bayerns sahen die Verantwortlichen in Verein und Verband schwere Zeiten voraus. Die Neubaustatistik war ernüchternd: Während des Krieges wurde kaum neu gebaut. Besonders kritisch war es in Gemeinden, in denen die Bautätigkeit schon in den Jahren 1912 und 1913 zurückgegangen war.⁹

In der Verbandszeitschrift hieß es in der Juli/September-Ausgabe 1916 zur Unterbringung der nach dem Krieg heimkehrenden Soldaten: „Unsere wackeren und tapferen Krieger, die nun schon über 2 Jahre draussen im Felde unter unsäglichen Strapazen und Erlebnissen für die Unversehrtheit unseres Vaterlandes gekämpft und gestritten haben und täglich ihr Leben einsetzen, sollten, ja müssten ein Anrecht auf eine Parzelle dieses Vaterlandes, das sie verteidigen, zur Niederlassung für sich und ihre Familien und Nachkommen haben.“¹⁰ Einig waren sich die Wohnungsreformer, dass hierfür nicht große Mietshäuser genutzt werden sollten, sondern dass das Einfamilienhaus mit Garten als Ideallösung zu favorisieren sei. Und weiter: „Es wäre zu traurig, wenn ein Teil unserer Helden, dieses Schützengrabenvolk, das mit übermenschlicher, todesverachtender Tapferkeit gekämpft, gestritten und gelitten hat, nach der Rückkehr schliesslich mit ihren Familien und insbesondere die mit Kindern reich gesegneten Familien ohne Obdach wären.“¹¹

In der Argumentation spielten nicht nur soziale Erwägungen eine Rolle, Wohnungspolitik wurde wieder auch als Wirtschafts- und Militärpolitik verstanden: „Wir wissen alle, dass das Anwachsen einer gesunden und starken Bevölkerung in Stadt und Land nach dem Kriege notwendig ist, nicht nur, um die ungeheuren Wunden des Krieges zu heilen, sondern um Arbeitskräfte und Soldaten für die Zukunft zu liefern.“

Es waren nicht die heimkehrenden Soldaten allein, die den Wohnungsreformern Sorgen bereiteten. Viele während des Krieges verheiratete Paare würden erst nach Kriegsende einen eigenen Haushalt gründen. Die Wohnung würde in den meisten Fällen am Ort der Eheschließung gesucht werden. Im Spätherbst 1915 gab es in München 3.753 leere Kleinwohnungen und 7.668 Kriegsgetraute, davon suchten 6.132 eine



Eine typische Wohnküche in einer Genossenschaftswohnung 1922. Das Zimmer diente als Küche, Wohnzimmer und Badezimmer zugleich. Der Abort befand sich oft auf halber Treppe oder im Hof.

kleine Wohnung.¹² Außerdem rechnete man mit vielen Flüchtlingen aus Kriegsgebieten. Auch würden die Familien, die nun aus Kostengründen, weil der Mann im Krieg war, bei ihren Eltern wohnten, wieder eine eigene Wohnung brauchen.

Zu Beginn des Krieges hatte der Verband den Mitgliedsunternehmen noch abgeraten, begonnene Bauten fertigzustellen. Zwar würden unbebaute Grundstücke Zinsen kosten, aber durch die politische Lage sei eine Vermietung unsicher, und der Schaden durch leerstehende Wohnungen wäre wohl höher, argumentierte der Verband. Doch 1917 hatte sich die Situation grundlegend geändert. Jetzt rief der Vorsitzende von Verein und Verband, Paul Busching, Staat und Gemeinden dazu auf, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beim Bau von Kleinwohnungen kräftig zu unterstützen: „Der gute Wille, zu bessern, ist da. Die wirtschaftliche und soziale Daseinsberechtigung der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist längst erwiesen. An Baugelände fehlt es nicht. Bewerber um Kleinwohnungen werden in Hülle und Fülle da sein. Wir können Staat und Gemeinde nur zurufen: Gebt uns Baustoffe, Baugeld und verschafft uns Bauarbeiter, so wird die gemeinnützige Bautätigkeit dafür sorgen, dass es nach dem Kriege keine Wohnungsnot gibt und dass die großen Zukunftsaufgaben der Wohnungs- und Siedlungsreform in Angriff genommen werden können, so zeitig, dass für die aus dem Felde heimkehrenden Krieger rasch gesorgt werden kann. Wir haben von Wohnungsreform jetzt soviel gehört und gelesen. Wir bitten um Arbeit.“¹³

Zwangsbewirtschaftung nach dem Ersten Weltkrieg

1918 endete der Erste Weltkrieg mit einer Niederlage der Mittelmächte. In den letzten Kriegstagen brach im Deutschen Reich die Novemberrevolution aus, in deren Verlauf Phillip Scheidemann die Republik ausrief und der Deutsche Kaiser ins Exil nach Holland floh. Auch in Bayern wurde der König zur Abdankung gezwungen. Ludwig III. floh nach Österreich.

Die von den Wohnungsreformern geäußerten Befürchtungen einer Wohnungsnot nach dem Krieg bewahrheiteten sich. Nicht nur war die Zahl



In den 1920er Jahren waren die meisten Wohnungen überbelegt. Die Karikatur zeigt, wie man die Belegungsquote sogar noch erhöhen könnte.

der erstellten Wohnungen gesunken, hinzu kam, dass bei den wenigen Neubauten Standards der Vorkriegszeit in Fläche, Ausstattung und technischer Qualität weit unterschritten wurden.¹⁴ L. Paucker, Vorstandsmitglied des Bauvereins Siemens-Schuckert'scher Arbeiter eGmbH Nürnberg und seit 1915 im Vorstand des Verbandes, klagte 1919 in einem offenen Brief an die Regierung: „Seit Menschengedenken dürfte kein derartiger Mangel an Wohnungen, wie er zurzeit vorhanden ist, zu verzeichnen gewesen sein.“¹⁵ Wie vom Verband vorhergesagt, sammelten sich rückkehrende Soldaten und heimatlose Flüchtlinge in den Städten, aufgeschobene Eheschließungen wurden nun nachgeholt und führten zum Wunsch nach Haushalts- und Familiengründungen.

Der bayerische Staat versuchte, die angespannte Situation zu entschärfen und legte mit einer Verordnung vom 29. April 1919 das gesamte Vermietungs- und Vermittlungsgeschäft in die Hand der Behörden. Durch diese Verordnung erhielten die bayerischen Gemeinden die Möglichkeit, eine sogenannte redistributive Wohnungspolitik zu betreiben. Die Behörden konnten alle geeigneten Räume für die Unterbringung von Kriegsheimkehrern und auch Obdachlosen heranziehen. In anderen Teilen des Deutschen Reiches ging die Politik nicht so weit. Daher lag München bei den Zivileinquartierungen im Vergleich zu den anderen deutschen Großstädten mit fast 12.000 bis Dezember 1921 an der Spitze.¹⁶

Ergänzend zur Zwangsbewirtschaftung änderte der Freistaat die Politik der Wohnungsaufsicht. In einem Bericht des Ministeriums für Soziale Fürsorge an den Landtag hieß es: „In der Zeit, in der man unter dem Zwang der Verhältnisse Dachgeschosse ausbauen muss, um den Wohnraum zu vermehren, musste davon abgesehen werden, den vorhandenen Wohnungsbestand durch eine scharfe Wohnungsaufsicht zu vermindern.“¹⁷

Die Wohnungsunternehmen kritisierten die Zwangsbewirtschaftung. Sie befürchteten, dass langjährige Mitglieder austreten, und dass Genossenschaftswohnungen „in Asyle für kinderreiche Familien umgewandelt“ würden.¹⁸

Die zwangswirtschaftlichen Regelungen zur Niedrighaltung der Mieten waren durchaus mieterfreundlich, doch es wurden nun noch weniger Wohnungen gebaut. Die Bauherren standen vor dem Problem der „un-

rentierlichen Baukosten“. Die Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen war nicht mehr gegeben. Der Staat wiederum versuchte, durch Unterstützung der Wohnungsproduzenten Abhilfe zu schaffen.

Genossenschaftsboom und Revisionen

Trotz der Probleme, die durch die Zwangsbewirtschaftung entstanden waren, erlebte die genossenschaftliche Idee im Bauwesen in den ersten Nachkriegsjahren einen regelrechten Boom. Allein im Jahr 1919 wurden in Bayern 150 Wohnungsbaugenossenschaften gegründet. Der Verband stand den Neugründungen zum Teil kritisch gegenüber, da vielen Baugenossenschaften die kaufmännischen und technischen Voraussetzungen fehlten, um erfolgreich am Wohnungsmarkt zu agieren.¹⁹ Die Gründungswelle bei den Genossenschaften sorgte auch für einen deutlichen Anstieg an Mitgliedsunternehmen des Verbandes. 1917 hatte der Verband 77 Mitglieder gehabt, 1918 waren es 97, 1920 schon 167, und 1921 wurde die Marke von 200 Mitgliedern überschritten, jetzt zählte der Verband 211 Mitglieder. Den größten Anteil hatten hieran die Genossenschaften. Der Verdacht kam auf, dass nicht die Bekämpfung der Wohnungsnot die Motivation zur Gründung war, sondern die Hoffnung auf Baukostenzuschüsse und damit auf schnellen Profit. Busching merkte an: „Im allgemeinen aber ist doch wohl anzunehmen, dass hier des Guten wieder allzuviel getan wird, und dass die Lebensfähigkeit solcher Genossenschaften von allem Anfang an höchst fraglich ist. Wenn auch momentan infolge der Wohnungsnot die Begeisterung für Baugenossenschaften vielleicht groß ist, in Zeiten rückläufiger Konjunktur wird das rasch anders werden, und die Schwierigkeiten der Verwaltung werden dann Manche von der Fortführung des jetzt begonnenen Werks abhalten.“²⁰

Die neuen Unternehmen wurden nicht automatisch Mitglieder des Verbandes, was eine Kontrolle erschwerte. Die Mitgliedschaft im Verband hätte eine solide Revision gewährleistet. Der Satzung nach war der Verband ein Revisionsverband. Eine ordentliche Buchführung der Baugenossenschaften und Vereine war die Grundlage für Kreditfähigkeit und das einzige Mittel, den Mitgliedern und Gläubigern Rechenschaft

über die Verwendung der Gelder abzulegen. Die Buchführung sollte regelmäßig von einem Revisor auf ordnungsgemäße Führung und Vollständigkeit geprüft werden.

Während des Krieges hatten die Wohnungsunternehmen die Buchhaltung zum Teil vernachlässigt, einige hatten „nur notdürftige Notizen gemacht“. Das lag unter anderem daran, dass viele derjenigen, die gut eingearbeitet waren, eingezogen worden waren und durch neue unerfahrene Mitarbeiter ersetzt werden mussten. Diese Mitarbeiter blieben auch nach dem Krieg verantwortlich.

Um diesem Missstand zu begegnen, bot der Verband im Jahr 1920 Buchhaltungskurse an. Der erste sollte Ende September in Bamberg stattfinden. Weitere folgten in Nürnberg und Augsburg. Im Verbandsbericht von 1920 hieß es: „Das Verständnis für die Notwendigkeit einer streng soliden, nach kaufmännischen Grundsätzen einwandfreien Buchführung ist nicht allenthalben entwickelt. Leider führt das oft zu Beschwerden über den Verband, statt über die verantwortlichen Genossenschaftsorgane.“²¹

Auf Verbandsebene gab es auch Schwierigkeiten. Die Revisoren des Verbandes übten ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Sie klagten über Zeitmangel bei einem enorm gestiegenen Arbeitsaufwand. Erst 1922 wurde Max von den Hoff, der spätere Geschäftsführer des Verbandes, als erster hauptamtlicher Revisor angestellt. Auf dem Verbandstag 1920 wurde berichtet, dass vom 15. November 1919 bis zum 15. September 1920 insgesamt 52 dem Verband angehörende Wohnungsunternehmen vom Verbandsrevisor geprüft worden wären.

Generell war die Revisionsarbeit mehr geworden, woraus auch ein erhöhter Kostenaufwand seitens des Verbandes resultierte. 1920 musste die finanzielle Lage des Verbandes als ungünstig bezeichnet werden. Vor allem die Erhöhung der Post- und Eisenbahntarife hatte die Kosten für die Revisionen ansteigen lassen. Den Ausgaben standen geringe Einnahmen aus den Mitgliedsbeiträgen gegenüber. Eine Neuregelung wurde angekündigt, denn viel länger konnte das Missverhältnis von Einnahmen und Ausgaben nicht bestehen bleiben. Ein Zuschuss kam wieder von der bayerischen Regierung, diesmal vom Ministerium für Soziale Fürsorge, das nun für den gemeinnützigen Wohnungsbau und die Verbandsarbeit zuständig war.

Neue Bauformen

Auf dem Verbandstag wurde auch die allgemeine Versorgungslage diskutiert. Durch den Krieg waren Baustoffe knapp geworden. Rohstoffe wie Eisen waren für kriegswichtige Bauten eingesetzt worden, und Zivilbauten hatte man stark vernachlässigt. Der Arbeitskräftemangel während des Krieges hatte zur prekären Baustoffversorgungslage beigetragen, so waren auch zwei Jahre nach Kriegsende keine Vorräte an Ziegeln und Holz vorhanden.²²

Eine Möglichkeit, der Knappheit zu begegnen, war das sparsame Bauen mit alternativen Materialien. Lehrkolonien wurden gegründet, die sparsame Bauweisen praktisch vor Augen führen sollten. Die Kolonien bestanden aus Lehm-, Fachwerk- oder Holzhäusern, die auf unterschiedlichste Weisen gebaut wurden. Um die Häuser in Bezug auf Haltbarkeit, Sparsamkeit der Unterhaltskosten und Alltagstauglichkeit vergleichen zu können, waren die Raumgröße, Fenster und Türen der Häuser in den Lehrkolonien immer gleich.²³ Vom Krieg übriggebliebene Dinge wie Geschosskörbe fanden in den Gebäuden Verwendung. Die Drahtkörbe wurden mit Zement gefüllt und wie Steine aufeinander geschichtet.

Zur Behebung der Baustoffknappheit wurden vom Verband 1922 drei Baustofflieferverbände gegründet, die Gemeinnützige Bauhilfe Nordbayern GmbH, die Lieferungsverband südbayerischer Baugenossenschaften eGmbH und die Schwäbische Baustofflieferungsverband GmbH. Die Organisationen lieferten Baustoffe günstig hauptsächlich an gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Gemeinden. Dies gelang dadurch, dass spezielle Verträge mit Baustoffproduzenten abgeschlossen wurden, dass sich die Baustoffverbände an Produktionsbetrieben beteiligten und zum Teil auch selbst produzierten. Ihre Arbeit war in den ersten Jahren sehr wertvoll, später ließ das Interesse der Genossenschaften an ihnen nach. Am längsten bestand die Bauhilfe Nordbayern, sie wurde 1933 liquidiert.

Inflation und Wohnungsnot

Den erhöhten Geldbedarf durch die Reparationszahlungen an die Siegermächte des Ersten Weltkrieges versuchte die Regierung durch ver-

mehrten Geldumlauf zu decken. Dadurch verschärfte sich die Inflation, die bereits im Krieg ihren Anfang genommen hatte, dramatisch. Am 3. September 1923 stand der Wechselkurs für einen US-Dollar noch bei knapp zehn Millionen Mark, Ende des Monats waren es dann schon 160 Millionen Mark. Wenig später kostete ein Dollar Milliarden- und Billionenbeträge. Die Hyperinflation führte zum Zusammenbruch der deutschen Wirtschaft. Die Arbeitslosigkeit stieg, die Reallöhne fielen: „Das war die Zeit der Inflation. Zweihundert Billionen Mark hatte ich monatlich verdient. Zweimal am Tag gab es Geld und hinterher jedes Mal eine halbe Stunde Urlaub, damit man in die Läden rasen und etwas kaufen konnte, bevor der nächste Dollarkurs rauskam – dann war das Geld nur noch die Hälfte wert“, so lässt Erich Maria Remarque den Helden seines Romans „Drei Kameraden“ Robby Lohkamp die Inflation schildern.²⁴

Die seit Kriegsende schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt wurde durch die Inflation noch verstärkt. Viele Mieter, die arbeitslos geworden waren, konnten sich ihre Wohnung nicht mehr leisten. Zudem wurden die finanziellen Zuschüsse durch die Inflation entwertet. In den zeitgenössischen Darstellungen finden sich viel Kritik an der Wohnungssituation und viele Beispiele für die Wohnungsrationierung. Jeder Raum wurde zur Unterbringung von Wohnungssuchenden genutzt, mehrere Familien teilten sich eine Wohnung.²⁵

Michael Gasteiger, Journalist und Münchner Stadtrat der demokratischen Bayerischen Volkspartei²⁶, schrieb 1923 das Buch „Die Not in München“ und schilderte u. a. folgende Situation: „St.-Paulstraße, Familie E., Mann, Frau und Kind. Eine kleine, etwa 6 Quadratmeter große, unbelichtete Kammer mit Miniatur-Kochofen ist die ‚Wohnung‘. Ein Bett, ein kleiner Tisch, ein Schrank füllen nebst dem bis zur Zimmerdecke aufgehäuften Besitz der Familie den Raum, in dem nur ein Weg von 25 Zentimeter frei ist. Jedes Mal wurde die Familie vollzählig auf dem Bette sitzend angetroffen; das ist der einzige mögliche Aufenthalt. Da die Kammer zudem stockfinster ist, muß stets eine Kerze gebrannt werden. Die Gesichter sind rauchgeschwärzt und ölig.“²⁷ Hugo Breuer, der Landesvorsitzende des Landesverbandes Bayern im Reichsbund der Kinderreichen Deutschlands zum Schutz der Familie, schrieb in seiner „Denkschrift über die traurigen Wohnungsverhältnisse vieler kin-

derreicher Familien und Vorschläge zu deren Behebung oder Verbesserung“ von 1925: „Der Schlosser Andreas A. wohnt mit seiner sechsköpfigen Familie bei seinen Schwiegereltern in der Tulbeckstraße 44/I. Die Familie des Schwiegervaters besteht ebenfalls aus sechs Personen, so dass der gesamte Haushalt 12 Personen umfasst, von denen sieben Erwachsene sind. Die Wohnung besteht aus zwei kleinen Zimmern und einer Küche. In zwei Räumen sind also ein Dutzend, meist erwachsene Menschen zusammengepfercht. Seit Jahren wurde die Wohnung nicht mehr instand gesetzt, so dass hier der Keimboden zu einem gefährlichen Krankheitsherd liegt, abgesehen von den sittlichen Gefahren solcher Zustände.“²⁸

Die vielversprechenden Erfolge des baugenossenschaftlichen Wirkens, der Arbeit des Vereins und des Verbandes um 1910 konnten aufgrund des Kriegsausbruchs nicht fortgesetzt werden. Die besondere Situation des Krieges hatte die Lage noch verschlimmert, erst durch Leerstand, dann durch die Rückkehr der Soldaten. Die politischen und wirtschaftlichen Wirren der Nachkriegszeit waren die Gründe dafür, dass sich keine Verbesserung einstellte – im Gegenteil: Die Wohnungsnot war in Bayern wie auch in anderen Teilen Deutschlands größer denn je. Die Genossenschaften, die kommunalen Unternehmen, der Verein und der Verband konnten zumindest dazu beitragen, dass es einige Besserungen gab und die Wohnsituation nicht gänzlich außer Kontrolle geriet.

Kapitel 4 Gemeinnützigkeit Wohnungswirtschaft und Verband in den Jahren 1924 bis 1933

Wohnungsnot trotz Aufschwung

Die Einführung der Rentenmark am 15. November 1923 leitete das Ende der Hyperinflation ein. Nun war 1 US-Dollar nicht mehr 4,2 Billionen Papiermark wert, sondern 4 Rentenmark und 20 Rentenpfennig. Obwohl mit der Rentenmark in Deutschland bald ein wirtschaftlicher Aufschwung einsetzte und sich die politische Lage entspannte, veränderte sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt vorerst nur sehr wenig. 1924 fehlten in Bayern 90.000 Wohnungen, wie der Referent für das Wohnungswesen im Ministerium für Soziale Fürsorge und spätere Innenminister Karl Stützel berechnete.¹

In den sogenannten Goldenen Zwanzigerjahren erlebte Deutschland eine Blüte der Wissenschaft, Kunst und Kultur. Für die Epoche standen Planck und Einstein in der Wissenschaft, Beckmann, Dix und Klee in der Malerei und Fritz Lang in der Filmkunst; täglich gingen zwei Millionen Menschen in die Lichtspielhäuser Deutschlands. Für ihr Eintrittsgeld bekamen sie neben dem Hauptfilm kurze Vorfilme, gelegentlich Natur- oder Reisefilme und stets die Wochenschau zu sehen. Sport wurde zum Vergnügen der Massen. Flugtage, Ruderregatten, Autorennen, Turnfeste und Sechs-Tage-Rennen im Sportpalast zogen Tausende Menschen an. Doch die Lage derjenigen, die im Wohnungselend lebten, blieb dramatisch.² Friedrich Gruber, Oberregierungsrat im Bayerischen Staatsministerium für Soziale Fürsorge, berichtete: „Immer dringender werden die Klagen über unerträgliche Überfüllung der Wohnungen, über die Belegung von kleinen und kleinsten Wohnungen mit zwei und mehreren Familien, über ungesunde und baufällige Wohnungen, die längst hätten geräumt werden müssen.“³ Die Notwohnungen, Baracken und Kellerwohnungen wurden zunehmend zur Dauerlösung.



Genossenschaftssiedlung in Nürnberg in den 1920er Jahren.

Wohnungsbau in den 1930er Jahren, hier die Bärenkellersiedlung der WBG Augsburg.



Der Wohnungsreformer Hugo Breuer klagte über die Situation in München: „Viele Familien wohnen im Westend in ehemaligen Fliegerbaracken, in denen es keine Zimmerdecken gibt, die Familien haben unmittelbar das Dachstuhlgebälke über dem Kopfe. Das Dach ist so schadhafte, daß Wind, Schnee und Regen ungehindert eindringen können. Die Leute müssen buchstäblich mit dem Regenschirm zu Bett gehen. Das Heizen dieser Notwohnungen ist trotz größten Kohlenverbrauchs fast illusorisch, so daß die Insassen zum größten Teil chronisch erkältet und mit anderen ernstlichen Krankheiten behaftet sind.“⁴

Engagement der Kommunen

Hatte direkt nach dem Ende des Ersten Weltkrieges eine Gründungswelle der Genossenschaften eingesetzt, so begannen jetzt die Kommunen, eigene Siedlungsgesellschaften zu gründen. Sie erweiterten damit ihr Aufgabenfeld. Bisher hatten sie hauptsächlich Gelder an gemeinnützige Unternehmen weitergeleitet oder Hypotheken vermittelt.⁵ 1918 wurde beispielsweise in München die Gemeinnützige Wohnstättengesellschaft München, die GWG, gegründet. Neben der Stadt München waren mehr als 50 Baugenossenschaften und -vereine sowie zahlreiche Handels- und Industrieunternehmen beteiligt. Die Stadt stellte über 60 Prozent des Stammkapitals. Die GWG baute aber ursprünglich keine Wohnungen, sondern sollte sich vielmehr um die Förderung und Betreuung bestehender Wohnungsbauunternehmen kümmern, etwa bei der Finanzierung, der Zuteilung von Baustoffen und der Vergabe und Abwicklung von Aufträgen. Sie wollte bewusst nicht in Konkurrenz zu bestehenden Wohnungsunternehmen treten.⁶ In Nürnberg wurde im gleichen Jahr die Gründung der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (die heutige wbg Nürnberg) vom Stadtrat beschlossen. Die meisten der kommunalen Wohnungsbauunternehmen wie etwa in Augsburg und München wurden aber erst nach der Inflation gegründet.⁷ Der Wohnungsbau war mit der großen Wohnungsnot ins Zentrum der Tätigkeiten der Kommunen gerückt. Sie nutzten für ihre Bauvorhaben dann auch nicht nur die staatlichen Zuschüsse, sondern finanzierten einen großen Teil der Wohnungen aus städtischen Mitteln.⁸ Diese Ent-

wicklung lässt sich auch an der Mitgliedsstruktur des Verbandes nachzeichnen. War in den ersten Jahren nach dem Krieg die Anzahl der Unternehmen mit nicht-genossenschaftlicher Rechtsform konstant geblieben – der Verband hatte fünf GmbHs als Mitglieder, stieg deren Zahl ab 1923 kontinuierlich an, bis Ende der 1930er Jahre mehr als 30 GmbHs und AGs zu den Mitgliedern gehörten.

Um die Wohnungslage in den einzelnen Gemeinden besser einschätzen zu können und Gelder entsprechend zu verteilen, wurde 1927 eine große Reichswohnungszählung durchgeführt. 8.052 Gemeinden nahmen daran teil, das waren alle deutschen Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern sowie viele kleinere Dörfer und Städte. Damit waren 68,6 Prozent aller Einwohner des Reiches erfasst. Die Zählung bestätigte, was die Wohnungsreformer schon lange wussten: In den Jahren 1925 bis 1927 hatte es kaum Veränderungen in der Wohnungssituation gegeben. Zwar entstanden mehr Wohnungen durch staatliche Förderung, aber durch den Bevölkerungszuwachs stieg auch die Zahl der Haushalte. 8,2 Prozent der Haushalte hatten keine eigene Wohnung. Im Allgemeinen waren die Bedingungen in kleineren Gemeinden günstiger als in den Städten.⁹

Wohnungsnot – ein internationales Problem

Wohnungsnot war kein ausschließlich deutsches Problem. Seit 1913 existierte eine internationale Interessensvertretung der Wohnungsreformer mit Hauptsitz in London. Da hier die kontinentaleuropäischen Probleme, die sich in den letzten Jahren deutlich verschärft hatten, zu wenig Beachtung fanden, wurde am 12./13. Januar 1929 der „Internationale Verband für Wohnungswesen“ in Frankfurt gegründet. Vertreter aus 14 Ländern kamen zusammen. Der Verband der Wohnungsbau-genossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine in Bayern war durch seinen Vorsitzenden Paul Busching präsent. Weitere Teilnehmer kamen vom deutschen und französischen Arbeitsministerium, vom österreichischen Ministerium für soziale Verwaltung, vom polnischen Ministerium des Innern und vom Internationalen Arbeitsamt in Genf. Auch waren Vertreter der Länder Lettland, Belgien, Holland, Spanien, der Schweiz,

Norwegen, Dänemark, der Tschechoslowakei und der USA anwesend. Der neue internationale Verband machte es sich zur Aufgabe, den sozial orientierten Wohnungsbau, die Wohnungsreform, wie man in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sagte, zu fördern und öffentliche Körperschaften, private Organisationen und Einzelpersonen im Kampf für die Wohnungsreform zusammenzufassen. Als Grundlage für geplante Veröffentlichungen sollten ein Wohnungsarchiv und eine Fachbibliothek errichtet werden.¹⁰ Der 1929 gegründete Verband wurde 1937 mit der Londoner Interessenvertretung zusammengeschlossen und existiert in dieser Form als Internationaler Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung bis heute.¹¹

Die effektive Wohnung

Weil nach wie vor große Wohnungsnot herrschte und öffentliche Kredite für den Wohnungsbau knapp waren, stellte man immer wieder Überlegungen über die optimale Form einer Wohnung an. Man wollte mit den wenigen vorhandenen Mitteln das bestmögliche Ergebnis beim Wohnungsbau erzielen. Es sollte effektiv gebaut werden. Den optimalen Schnitt einer Wohnung herauszuarbeiten, war zwar nicht einfach, doch fanden sich einige Grundsätze und typische Formen von allgemein gültigem Wert für die Klein- und Mittelwohnung im Stockwerkhaus.

Die Küche und das Wohnzimmer sollten aneinander grenzen, um die Zimmer gemeinsam beheizen zu können, am besten sei eine Wohnküche. So ließ sich Brennholz sparen. Das Hauptschlafzimmer lag idealerweise neben dem Wohnzimmer, beide waren durch eine Zwischentür verbunden. Durch das Öffnen der Tür erwärmte sich das Schlafzimmer leicht. So entfiel der zweite Kamin, und die Mieter sparten auch hiermit Brennholz. Eine Küchenveranda und eventuelle Speisekammer sollten von der Küche aus zugänglich sein, um die Wege der Hausfrau abzukürzen. Die Ausrichtung der Wohnung orientierte sich nach Himmelsrichtungen und Besonnung.¹²

Die Zeitgenossen vermuteten in dem Entwurf aber auch gesundheitliche Schwierigkeiten, die durch die enge Verbindung von Küche und Wohnzimmer entstehen würden: Die Küche barg, wenn sie auch als Kin-



Selbstversorgung gehörte auch für die Arbeiter in den Großstädten immer noch zum Alltag. So fanden sich in vielen Wohngebieten, wie hier in Nürnberg, kleine Gärten, in denen die Bewohner von Geschossbauten Gemüse für den Eigengebrauch anbauen.

Eine Großsiedlung der wbg Nürnberg. Die Siedlung St. Johannis war kleinbürgerlich geprägt. Durch die geschlossene Wohnanlage hatte sie sogar einen dörflichen Charakter.



derzimmer genutzt wurde, eine höhere Verletzungsgefahr für die dort spielenden Kinder. Und die Erholung nach dem Essen musste in einer gänzlich unbehaglichen Umgebung zwischen schmutzigem Geschirr und Essensresten erfolgen. Zudem zerstörte die erhöhte Luftfeuchtigkeit, die durch das Kochen entstehen würde, die Möbel schneller. So bot die Wohnküche gesundheitliche Nachteile, aber wirtschaftliche Vorteile. Die Entscheidung sollte, so die Theoretiker, von der Größe der Wohnung abhängig gemacht werden. Bei kleineren Wohnungen war die Wohnküche, bei größeren die Kochküche zu empfehlen.¹³ Angesichts der knappen finanziellen Mittel rückte auch die Kleinstwohnung wieder in den Blickpunkt. Mit 28 bis 40 qm bot sie Platz für ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eine Küche. Hier sollte eine Familie mit bis zu zwei Kindern wohnen. Die Wohnungsunternehmen standen den Kleinstwohnungen allerdings skeptisch gegenüber. Sie befürchteten eine Senkung des Wohnniveaus, das in den letzten Jahren mühsam etwas angehoben worden war. Außerdem war mit einer Verschärfung der Wohnungsüberfüllung zu rechnen, wenn ärmere Mieter trotz des geringen Platzes Untermieter und Schlafgänger aufnehmen würden.

Der Vorsitzende des Verbandes, Paul Busching, trat aber für die Kleinstwohnungen ein: Mit Blick auf die wirtschaftliche Lage des Wohnungsbauwesens seien Kleinstwohnungen keine Versündigung an Mitgliedern und an der sozialen Mission der Baugenossenschaften, vorausgesetzt, Familien mit mehr als drei Kindern werden hier nicht untergebracht, zudem müsse eine Untervermietung ausgeschlossen sein.¹⁴

1929 gab das Staatsministerium für Landwirtschaft und Arbeit das Ziel bekannt, mehr Kleinwohnungen als bisher von den Wohnungsplanern vorgesehen zu bauen. Die angespannte Finanzlage erforderte eine billige Ausstattung. Da der Einbau von Bädern die Baukosten unverhältnismäßig anheben würde, wurden nun Gemeinschaftsbäder für jedes Haus oder Zentralbäder bei größeren Anlagen empfohlen.¹⁵ „Es gilt nicht Spitzenleistung für wenige wirtschaftlich Bevorzugte zu schaffen, sondern möglichst viele billige und gut eingeteilte Kleinwohnungen für die breite Masse der finanziell weniger Leistungsfähigen.“ Als Ausgleich für die Raumenge seien aber genügend Belichtung, Besonnung und Möglichkeiten zur Belüftung notwendig, ebenso Freiflächen in der

Umgebung und im Innern der Baublöcke.¹⁶ Für Architekten, Städtebauer, Sozialdemokraten und Gewerkschafter war das neue Ideal der Wohnform die Großwohnanlage. Hier verknüpfte sich soziales Wohnen mit architektonischer Funktionalität.¹⁷

Manche Errungenschaften der Neuzeit führten zu aus heutiger Sicht zum Teil grotesken Problemen. So beschwerten sich die Männer, dass ihre Frauen morgens nicht mehr mit ihnen aufstehen mussten. Durch Erleichterungen wie Warmwasser, Gaskocher und elektrischem Licht hatten sich die Handgriffe des täglichen Lebens so vereinfacht und erforderten weniger Zeit, dass die Männer sich ihr Frühstück allein zubereiten konnten. Die Hausfrauen konnten also länger schlafen, waren dafür abends aber länger wach. So verschoben sich die Schlafgewohnheiten der Ehepaare.¹⁸

Vermehrt wurde der Wunsch nach getrennten Schlafzimmern geäußert. So würde keiner durch den anderen wach werden. Bei den Wohnungsplanern stieß dieser Wunsch allerdings auf einhellige Ablehnung. Getrennte Schlafzimmer würden hohe Mehrkosten verursachen und seien „nicht zuträglich für ein harmonisches, gemeinsames Familienleben“. Sie äußerten die Hoffnung, dass Mann und Frau gute Schlafkameraden blieben.¹⁹

Erreichter Wohnstandard und erhöhte Bauaktivität

Licht, Luft und das Wohl der Bewohner waren Ziele der Vereins- und Verbandsarbeit gewesen. Auf diesem Gebiet zogen die Wohnungsreformer eine erste positive Bilanz. Ministerialrat Friedrich Gruber beschrieb den Erfolg zehn Jahre nach Ende des Ersten Weltkrieges. Es sei eine Selbstverständlichkeit geworden, dass bei der Planung und Gestaltung das Wohl der Bewohner im Vordergrund stünde. Die Wohnungsreformer hatten erreicht, dass sich die Sicht auf Wohnung und Wohnen geändert habe. Das, wofür sie lange gekämpft hatten, war zum Standard im Wohnungsbau geworden. Die Aufgabe der nächsten Jahre sei es nun, die Errungenschaften bei der Verbesserung der hygienischen Wohnstandards gesetzlich festzuschreiben. Wohnungen müssen gesund sein.²⁰

Auch Busching wusste, was der Verband in 20 Jahren geleistet hatte. Er zeigte auf, welche Standards gesetzt worden waren und welches die Themen der Zukunft wären: „Denn die Wohnungsfrage ist heute eben keine technische und keine gesundheitliche Frage mehr, sondern sie ist überwiegend eine wirtschaftliche, das heisst eine finanzielle Frage.“²¹

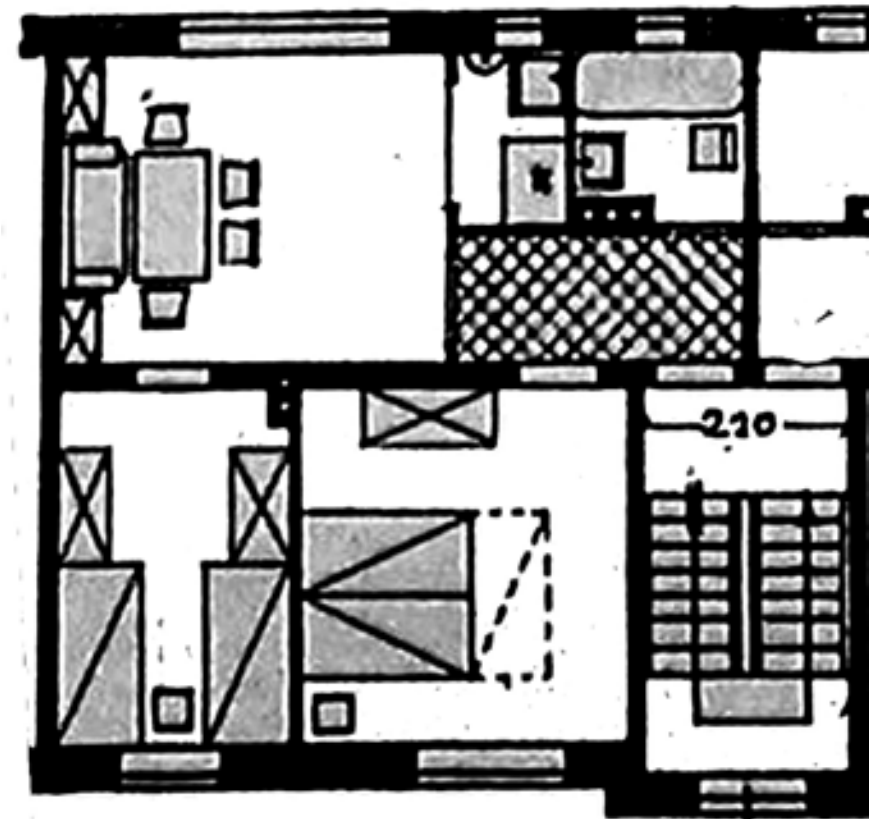
Im Jahr 1928 kalkulierte er noch einen Fehlbestand von 500.000 Wohnungen im gesamten Deutschen Reich. Hinzu kam, nach Buschings Berechnung, jährlich ein Fehlbestand von weiteren 200.000 Wohnungen durch Bevölkerungswachstum und Umzug.²² Die Krise im Wohnungsbau verschob nun den Schwerpunkt der Arbeit von Verein und Verband. Hatte bisher die gesunde Wohnung im Zentrum der Bemühungen gestanden, so trat nun die Menge an neu gebauten Wohnungen in den Mittelpunkt.

Busching argumentierte, um den aktuellen Fehlbestand zusammen mit dem jährlichen Neubaubedarf in fünf Jahren beseitigen zu können, müsse man 300.000 Wohnungen jährlich bauen. Der überwiegende Teil wären Kleinwohnungen. Das hieße bei Kosten von rund 10.000 Reichsmark pro Wohnung, dass pro Jahr drei Milliarden Reichsmark an Fördermitteln für den Wohnungsbau benötigt werden.²³

Um die Wohnungsnot bekämpfen zu können, waren neue Ideen zur Finanzierung von Neubauten notwendig. In München hob man den Wasserzins um einen Pfennig pro Kubikmeter an. Das gewonnene Geld wurde für Verzinsung und Tilgung eines Darlehens zum Wohnungsbau verwendet.²⁴

Nachgedacht wurde auch über eine Einbindung des Arbeitgebers in den Wohnungsbau, um die Gemeinden zu entlasten, die Einführung eines Sparzwanges für Ledige und eine Verbindung von Lebensversicherung und Wohnungsbau.²⁵

Für das Jahr 1930 beschloss die Reichsregierung ein zusätzliches Reichswohnungsbauprogramm. Neben der Linderung der Wohnungsnot stand vor allem die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit im Zentrum. Durch die vermehrte Bautätigkeit sollten arbeitslose Bauarbeiter wieder eine Beschäftigung finden. Dafür wurden 100 Millionen Reichsmark zur Verfügung gestellt. Die Vergabe der Gelder erfolgte auf Grundlage der Reichswohnungszählung von 1927. Dabei wurde Sparsamkeit ganz groß geschrieben. Die Kosten für die einzelnen Wohnungen sollten gesenkt



„Große“ Kleinstwohnung aus dem Jahr 1928. Die Wohnungsnot verschärft sich in der Zwischenkriegszeit, die Wohnreformer senken die schon erreichten Standards und Kleinwohnungen werden entworfen; hier eine Musterwohnung der Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit in Bau- und Wohnungswesen. Trotz der Enge ist ein separates Bad eingebaut. Vorgesehen ist die Wohnung für eine fünfköpfige Familie, sie könne hier „wenn auch nicht üppig, so doch immerhin besser als etwa in Untermiete wohnen.“ Wohnfläche: 45,52 qm.

werden. Hierzu minderte man die Wohnungsgröße und machte so einige der Erfolge der Wohnungsreformer der letzten Jahrzehnte zunichte. Das Programm verfuhr nach den Maßstäben des Bauens von effektiven Wohnungen. Auf das Bad wurde verzichtet; Gemeinschaftsbäder für mehrere Parteien einer Wohnanlage entstanden. Die Planung größerer Anlagen in einem einheitlichen, schlichten Typus sollte zur Senkung der Planungs- und Baukosten beitragen.²⁶

Die neuen Finanzierungswege zeigten dann auch bald Erfolge. Im Jahr 1930 war mit 162.000 Neubauwohnungen die Bautätigkeit um 13 Prozent höher als 1929, als 143.000 neue Wohnungen errichtet worden waren, und um 27 Prozent höher als 1928.²⁷

Mit der erhöhten Bauaktivität entstanden auch in Bayern mehr Baugenossenschaften, Baugesellschaften und Bauvereine, die eine Verbandszugehörigkeit anstrebten. Bislang war die Höchstmitgliederzahl auf 200 begrenzt. In der neuen Satzung, die auf dem Verbandstag in Regensburg 1927 beschlossen worden war, wurde die Zahl der Mitglieder, die zum Verband gehören können, auf 300 angehoben.²⁸

Die neue Satzung von 1927 beschrieb auch erstmals die Aufgaben eines Beirates, der den Vorstand unterstützen sollte, und zwar zur „Beratung aller Fragen von grundsätzlicher Bedeutung“. Der Beirat bestand aus mindestens zehn vom Verbandstag auf die Dauer von drei Jahren zu wählenden Mitgliedern und ebenso vielen Stellvertretern. Für jeden Regierungsbezirk und für jede Großstadt sollte in der Regel ein Beiratsmitglied und ein Stellvertreter ernannt werden. Mindestens einmal im Jahr sollte der Beirat tagen. An den Sitzungen sollten auch die Mitglieder des Verbandsvorstandes sowie die Verbandsrevisoren teilnehmen.

Für den Verband bedeutete die hohe Neubautätigkeit auch einen Mehraufwand in der Revision. Die Bilanz des Verbandes war im Jahr 1930 negativ: Den Jahreseinnahmen von rund 56.750 RM standen Ausgaben von fast 58.000 RM gegenüber. Den größten Posten der Einnahmen bildeten die Mitgliedsbeiträge mit 35.183 RM. Die Revisionen brachten dem Verband 11.506 RM ein. Bezuschusst wurde der Verband mit 5.500 RM. Demgegenüber kostete die Arbeit der Geschäftsstelle 10.755 RM. Für die Revisionen und Revisoren gab der Verband 27.051 RM aus. Für Reisen, die jährlich stattfindenden Verbandstage

und für den Hauptverband zahlte der Verband 11.573 RM.²⁹ Der Differenzbetrag in der Bilanz musste durch Spenden und außerordentliche Zuschüsse gedeckt werden.

Gemeinnützigkeit

Verschiedene Landes- und Reichsgesetze legten unterschiedliche Kriterien für Gemeinnützigkeit fest. Streit mit den Finanzbehörden über die Steuerbefreiung bei gemeinnütziger Tätigkeit gehörte für die Wohnungsunternehmen zum Alltag. Ende des 19. Jahrhunderts hatte es keine eindeutige Definition der Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau gegeben. Auch waren die Förderinstrumente noch sehr uneinheitlich organisiert. Hier standen besonders die Kommunen in der Pflicht. In Bayern erhielten sie durch die Landeskulturrentenanstalt günstige Darlehen, die sie wiederum an gemeinnützige Unternehmen – schwerpunktmäßig an Genossenschaften – weitergaben. Sie übernahmen Bürgschaften,³⁰ vergaben günstige Bauplätze, ermäßigten oder erließen Gebühren wie Anliegerbeiträge und Kosten für die Straßenherstellung. Zudem wurden Bauerleichterungen gewährt.³¹ Die Unternehmen profitierten von dieser Unterstützung allerdings nicht einheitlich. Vielmehr spielten hier Faktoren wie etwa gute Beziehungen zur Stadtverwaltung eine große Rolle. In den Verhandlungen um eine Ergänzung des Bayerischen Grund- und Haussteuergesetzes im Januar 1909 erklärte Innenminister von Brettreich, die Förderung müsse sich darauf konzentrieren, für eine gute Verkehrsanbindung der billigen Wohnquartiere am Stadtrand zu sorgen.³² In dem Gesetz wurde nun eine Steuerregelung festgeschrieben, die gemeinnützigen Bauträgern zugute kommen sollte. Die Erbauer von Kleinwohnungen wurden für sechs Jahre von der Haussteuer befreit. Gemeinnützige oder kommunale Bauvereinigungen erhielten diese Befreiung sogar für zwölf Jahre.

Für die Gemeinnützigkeit gab es ein eindeutiges Kriterium: Sobald die Verzinsung der Einlagen der Mitglieder bzw. der Kapitalgeber auf maximal vier Prozent festgeschrieben war und zudem im Falle einer Auflösung nur die eingezahlte Summe wieder ausgezahlt würde, galt ein Wohnungsunternehmen als gemeinnützig.³³

Während mit dieser Bestimmung die Gemeinnützigkeit für einige Jahre definiert war, führten Gesetzesänderungen im Jahr 1919, die auf Reichsebene eingeführt wurden, zu Unsicherheiten. Das eindeutige Renditekriterium wurde um weitere Bedingungen ergänzt. Etwa mussten die Gehälter der Angestellten eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens geringer sein als die eines normalen Wohnungsunternehmens. Zudem musste das Unternehmen im Dienste der Gemeinschaft handeln, durfte also nicht auf einen bestimmten Personenkreis ausgerichtet sein, was für die Baugenossenschaften durchaus problematisch war. Laut Genossenschaftsgesetz dienten sie ausschließlich ihren Genossen und damit einem eingeschränkten Personenkreis. Der Reichsfinanzhof erkannte auf Grundlage der neuen Bestimmungen den Genossenschaften prompt den Status der Gemeinnützigkeit ab, die damit auch die staatliche Förderung in Form von Steuerbefreiungen verloren.³⁴

In den folgenden Jahren wurde die Gemeinnützigkeit der Genossenschaften in unterschiedlichen Reichs- und Landesgesetzen immer wieder unterschiedlich definiert. 1921 erklärte etwa das Ministerium für Soziale Fürsorge, dass eine Genossenschaft uneingeschränkt gemeinnützig sei, auch wenn sie nur für ihre Mitglieder arbeite, denn die Genossenschaften würden keinen Gewinn generieren, zudem seien die meisten Genossenschaften offen für Neumitglieder.³⁵ Das Körperschaftsteuergesetz von 1926 und das Reichsbewertungsgesetz von 1928 legten allerdings wieder andere Gemeinnützigkeitskriterien an.

Das Problem lag vielfach im Detail. So musste die Satzung eines gemeinnützigen Unternehmens eindeutig als Ziel die „ausschließliche Förderung des Kleinwohnungsbaus“ enthalten. Wenn der Unternehmenszweck etwa lautete „Errichtung von Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung durch ortsansässige Gewerbetreibende“ ging die Gemeinnützigkeit verloren, da indirekt ein Gewinnstreben, nämlich für die Gewerbetreibenden, enthalten war. Zudem war in dieser Regelung eine Baupflicht genannt. Was aber, wenn eine Genossenschaft vorübergehend nicht baute, sondern wieder Eigenkapital ansparte? Ging die Gemeinnützigkeit vorübergehend verloren?³⁶

Zudem war der Begriff „gemeinnützig“ nicht klar definiert. Der Hauptverband deutscher Baugenossenschaften beklagte etwa, dass sich viele der neu gegründeten Wohnungsunternehmen gemeinnützig nannten,

ohne es tatsächlich zu sein. Diese Unübersichtlichkeit sei eine wichtige Ursache für die Zurückhaltung der Behörden, Anträge der gemeinnützigen Baugenossenschaften und Gesellschaften auf Befreiung von Steuern, Stempeln und Gebühren zu gewährleisten. Für Neugründungen in Bayern erklärte das bayerische Innenministerium, dass der Bayerische Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens in der Lage sei, „in jedem Fall in objektiver und einwandfreier Weise Aufklärung über den Charakter solcher Vereinigungen, insbesondere über Gründungen und über die etwa gegen die Anerkennung der Gemeinnützigkeit bestehenden Bedenken, zu geben. Die Verwaltungsbehörden werden sich daher erforderlichenfalls am zweckmäßigsten dieser Aufklärungsmöglichkeit bedienen.“³⁷

Es bedurfte eindeutiger Bestimmungen. Erst im Dezember 1930 wurde eine reichsweit einheitliche Regelung gefunden. Das dritte Kapitel des siebten Teils der Notverordnung vom 1. Dezember 1930 behandelte die „Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen“.³⁸ Wichtig war hier, dass die Genossenschaften den anderen Rechtsformen wie AGs und GmbHs wieder gleichgestellt wurden. Die Beschränkung der Tätigkeit auf die Mitglieder war kein Hinderungsgrund, wenn prinzipiell neue Mitglieder aufgenommen werden konnten. Die kommunalen Baugesellschaften, die im bayerischen Grund- und Haussteuergesetz von 1909 noch extra erwähnt wurden, konnten jetzt, sofern sie weder AG noch GmbH waren, auch gemeinnützig sein, wenn sie als juristische Person organisiert waren. Auch wurde die Baupflicht der Wohnungsunternehmen wieder abgeschafft, schon die Verwaltung und die Vermietung von Kleinwohnungen konnte als gemeinnützig gelten.³⁹ Die Renditeobergrenze der ursprünglichen Renditeregelung wurde von vier auf fünf Prozent erhöht.

Zudem wurde den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Pflicht auferlegt, Mitglied in einem Revisionsverband zu sein. Die Verbände mussten wiederum nach dem Genossenschaftsgesetz von 1899 als genossenschaftliche Prüfverbände anerkannt sein, obwohl sie jetzt auch andere Rechtsformen prüfen mussten.⁴⁰

Mit der Verordnung von 1930 wurde auch die Bezeichnung „gemeinnützige Wohnungsunternehmen“ juristisch definiert.⁴¹ Zuvor hatte man von Bauvereinigungen gesprochen, wenn man Unternehmen unter-

schiedlicher Rechtsform zusammenfassend behandelte, oder man hatte alle relevanten Rechtsformen aufgezählt.

Für den Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine ergab die Verordnung keine grundlegende Neustrukturierung. Wie schon der Name des Verbandes zeigt, hatte er sich bei der Gründung nicht auf die Wohnungsgenossenschaften beschränkt. Vielmehr heißt es in der Gründungssatzung: „Der Verband bezweckt, im Bereich des Königreichs Bayern die Einrichtungen und die Geschäftsführung der Baugenossenschaften, Baugesellschaften, Aktienbaugesellschaften und Bauvereine, soweit sie dem Verbande angehören, mindestens in jedem zweiten Jahre der Prüfung durch sachverständige, den Bauvereinigungen nicht angehörende Revisoren zu unterwerfen.“⁴²

Auch die Zusammensetzung der Mitglieder änderte sich durch die Verordnung nicht. Wie im Jahr 1929 blieb die Mitgliederzahl bis 1933 bei ca. 250 Mitgliedern stabil, davon waren rund 6 Prozent nicht genossenschaftliche Bauunternehmen, 1929 eine AG (1932: zwei AGs), sieben eingetragene Vereine, neun GmbHs (1932: zehn GmbHs) und ab 1931 eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.⁴³

Obwohl sich die Arbeit des Verbandes schwerpunktmäßig auf die Genossenschaften konzentrierte, profitierten auch die Unternehmen anderer Rechtsform von einer Mitgliedschaft. Sie erhielten wie die Genossenschaften Unterstützung in Verwaltung und Buchhaltung, gleichzeitig konnte der Verband Vergünstigungen für sie als Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erreichen. Der Verband wurde so zu einer Art offizieller Vertretung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Bayern, schon als es diese im juristischen Sinne noch nicht gab. Das nutzte auch Unternehmen anderer Rechtsform, die dann Mitglied im Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine wurden.⁴⁴

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vor dem Aus?

1929 endeten mit der Weltwirtschaftskrise die Jahre des wirtschaftlichen Aufschwungs in Deutschland. Nach jahrelanger Überproduktion in der amerikanischen Wirtschaft kam es zu einer Depression, in der viele Un-

ternehmen Konkurs anmelden mussten. Die Arbeitslosenzahlen stiegen an, und die Menschen verkauften ihre Aktien, mit denen sie vorher am wirtschaftlichen Aufschwung teilhaben wollten. Allein am „Schwarzen Freitag“, am 25. Oktober 1929, wurden an einem Tag 16 Millionen Aktien verkauft. Der Aktienmarkt brach zusammen. In der Folge zogen die amerikanischen Banken ihre Kredite aus Europa ab, die die Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung der Zwanziger Jahre gebildet hatten. Auch hier kam es zu Massenentlassungen, der Welthandel brach ein, und Protektionismus bestimmte die Wirtschaftspolitik.

Zu dieser Zeit lief das Sparprogramm des Reichskanzlers Heinrich Brüning bereits auf vollen Touren. Die Beamtengehälter wurden um 25 Prozent gesenkt, und die Arbeitslosenhilfe sowie die Sozialhilfe wurden stark gekürzt. Im Februar 1932 erreichte die Krise auf dem Arbeitsmarkt ihren Höhepunkt: Es standen 6.120.000 Arbeitslose, also 16,3 Prozent der Gesamtbevölkerung, nur zwölf Millionen Beschäftigten gegenüber. Zu den Arbeitslosen könnte man auch noch die große Masse der schlecht bezahlten Kurzarbeiter zählen und die oft kurz vor dem Ruin stehenden Kleinunternehmer. Soziale Spannungen brachen wieder auf, die den Nährboden für eine politische Radikalisierung bildeten und letztendlich den Aufstieg des Nationalsozialismus begünstigten.

Die Weltwirtschaftskrise wirkte sich mit kurzer Verzögerung auch auf den sozialen Wohnungsbau aus, die Fördergelder sanken, und die Größe der Wohnungen nahm immer weiter ab.⁴⁵ In der allgemeinen Krisenstimmung äußerten auch die Wohnungsreformer ihre Zukunftsängste. Ministerialrat Friedrich Gruber fürchtete, dass das Wohnungsproblem nicht das größte bleiben sollte: „Wirtschaft und Politik haben die Menschen zerrüttet und die also gequälte Menschheit glaubt anscheinend ihr Heil darin zu finden, ihrerseits auch noch die letzten Grundlagen ihrer Existenz zu zertrümmern. Wann wieder Vernunft in Europa einkehren wird, weiss niemand. Es bleibt uns nur die Hoffnung, dass dieser Zeitpunkt nicht mehr allzufern liegt, sonst könnte es zu spät sein und könnten wir Dinge erleben, in Vergleich zu denen die Frage, ob noch weitere Wohnungen gebaut werden oder nicht, eine Bagatelle ist.“⁴⁶

Die Krise führte dazu, dass einige Unternehmen versuchten, auf fragwürdige Weise, Kapital zu generieren. „Eine Reihe von Bauvereinigungen locken Mitglieder insbesondere dadurch an, daß sie Baudarlehen

aus dem Sparergebnis einer Gruppe von Mitgliedern unter besonders günstigen Umständen auszulösen versprechen“, stellte das Wirtschaftsministerium fest. Das sei eine Form der illegalen Lotterie. Eine Handhabe gegen die „wilden Spar- und Bauvereinigungen“ biete die Mitgliedschaft in einem Revisionsverband. Nur Vereinigungen, die Mitglied eines Revisionsverbandes seien, dürften Depositengeschäfte – die Annahme von Geldbeträgen zur Verzinsung also – betreiben, und das dann auch nur unter entsprechender Aufsicht.⁴⁷

Solche Auswüchse waren der Grund dafür, die Bedingungen für die Vergabe von Darlehen an gemeinnützige Bauvereinigungen zu verschärfen. So mussten ihr dauerhafter Bestand und ihre Leistungsfähigkeit gesichert sein. Ein Kriterium war Eigenkapital. Für die meisten Wohnungsunternehmen war diese Forderung nicht erfüllbar, weshalb viele Unternehmen in finanzielle Schwierigkeiten gerieten.⁴⁸

Ein weiteres Problem speziell für die Genossenschaften war, dass viele Genossen ihre Geschäftsanteile aufkündigten. Sie hatten keine Hoffnung mehr, eine Wohnung über die Genossenschaft zu bekommen.⁴⁹ Dass die Mieter der Bauvereinigungen überwiegend Minderbemittelte waren, erschwerte die Lage zusätzlich. Sie waren besonders von der zunehmenden Arbeitslosigkeit betroffen und oft nicht in der Lage, ihre Miete zu zahlen.⁵⁰

Eine Reihe von Baugenossenschaften geriet in Zahlungsschwierigkeiten. Die Zulieferindustrie beschwerte sich beim Bayerischen Ministerium für Handel, Industrie und Gewerbe über die Baugenossenschaften: „Wie schon in den früheren Jahren, muß seitens unserer Industrie hier als besonders schädigend hervorgehoben werden, daß die schlechtesten Zahler die Baugenossenschaften sind.“⁵¹ Abhilfe konnte das Ministerium aber auch nicht schaffen.

Für die Münchner Bauvereinigungen wurde die Situation durch die Bestimmung verschärft, dass 30 Prozent aller Wohnungen dem Wohnungsamt zur Verfügung gestellt werden mussten. Sie wurden dann an Mieter vergeben, die nicht Mitglied einer Baugenossenschaft waren.⁵²

Ministerialrat Gruber empfahl den Wohnungsunternehmen zu Beginn des Jahres 1930 eine Pause in der Bautätigkeit, so dass sie sich finanziell konsolidieren konnten. Dagegen verwahrten sich jedoch die Unternehmen. Nicht nur die Wohnungsnot würde sich weiter verschlimmern. Da

die Vereinigungen als Bauherren einen Großteil der Neubauwohnungen in Auftrag gaben, hätte ein Aussetzen der Bautätigkeit zu Betriebsstilllegungen geführt, und damit hätte sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt noch mehr verschlechtert.⁵³ Um das Bauwesen nicht gänzlich in die Arbeitslosigkeit zu stürzen, ging man dazu über, durch Instandsetzung und Teilung von Altwohnungen Arbeit zu schaffen. Die Aufträge sollten besonders an den Mittelstand gehen.⁵⁴

Paul Busching erkannte die Gefahr für den sozialen Wohnungsbau und beschrieb das Dilemma der Bauvereinigungen treffend: „Also – auf der einen Seite vermehrte Aufwendungen, auf der anderen Seite verminderte Einnahmen. ... Und schliesslich die Tatsache, dass die Neubauwohnungen unrentabel sind. So liegen die Dinge heute, und man kann es den gemeinnützigen Bauvereinigungen nachfühlen, wenn sie an ihrer Zukunft zu zweifeln beginnen.“⁵⁵

Busching war unsicher, ob selbst die bestfundierte und bestgeleitete Bauvereinigungen sich würden halten können. „Die Lage der gemeinnützigen Bauvereinigungen gibt zu ernststen Besorgnissen Anlass“, mahnte er.⁵⁶ Wenn es keine öffentlichen Baudarlehen mehr geben würde, müsste man die Bautätigkeit einstellen, somit wären die Unternehmen ihrer eigentlichen Aufgabe beraubt.⁵⁷ Busching begründete den Kampf um den Fortbestand der Bauvereinigungen wie folgt: „Die Förderung der privaten Bautätigkeit wie der gemeinnützigen Bautätigkeit soll nicht geschehen wegen dem ‚Idealismus‘. Wenn die Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit, Wohnungsfürsorgegesellschaften und wie sie alle heißen, nur aus Idealismus bestünden, so wäre das an und für sich noch kein Grund, ihnen auch nur ein einziges Baudarlehen zu geben. Aber weil sie wirtschaftliche Träger des Wohnungsbaues sind und bleiben werden, und zwar die Träger, deshalb müssen sie da sein und bleiben.“⁵⁸

Kapitel 5

Nationalsozialistische Wohnungswirtschaft

Der Verband für das Wohnungswesen in Bayern 1933 bis 1945

Das Ende der Ära Busching

Mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten am 30. Januar 1933 begann für den Verband eine Zeit dramatischer Veränderungen; das zeigte sich für alle Wohnungsreformer deutlich in der Ausgabe der *Zeitschrift für Wohnungswesen* in Bayern vom August, der ersten Ausgabe seit Beginn der nationalsozialistischen Herrschaft. Auf dem Titel prangte ein großes Foto eines ernst dreinblickenden, kahlgeschorenen Mannes mit kurz geschnittenem Schnauzbart, schwarzem Mantel, NSDAP-Krawattennadel und Hakenkreuz-Armbinde. Abgebildet ist der in Bayern für das Wohnungswesen zuständige Staatssekretär Hans Dauser. In der Zeitschrift gab er das neue Leitmotiv des Verbandes vor: „Im neuen Volksstaat hat jeder deutsche Volksgenosse auf dem Platz, auf den er hingestellt ist, seine Pflicht zu tun! Wenn wir einem Staat dienen wollen, den wir geschaffen haben, so steht an erster Stelle Pflicht, Pflicht und wieder Pflicht!“⁴¹

Zu diesem Zeitpunkt war der Verband bereits gleichgeschaltet, also an den NS-Staat gebunden und auf die nationalsozialistische Ideologie eingeschworen. Als Erstes war Busching seines Postens enthoben worden. Am 23. Juni 1933 teilte die *Bayerische Staatszeitung* mit, dass „im Interesse einer geordneten Durchführung der Gleichschaltung sowie der Aufrechterhaltung von Ruhe, Ordnung und Sicherheit zum persönlichen Schutze des Professors Dr. Busching die vorläufige Schutzhaft angeordnet werden mußte. Außerdem ergaben die eingehenden Prüfungen durch die amtliche Revision viele sachliche, moralische und formalrechtliche Handhaben, die ein sofortiges Einschreiten ohne Verzug notwendig machten.“⁴² Buschings liberale Haltung widersprach dem nationalsozialistischen Denken. In der starren Rassenideologie fand



Mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten änderte sich viel für den Verband. Der langjährige Vorsitzende Paul Busching wurde wegen seiner liberalen Einstellung entlassen. Der Verband wurde im NS-Staat gleichgeschaltet. 1933 wurde er mit anderen Revisionsverbänden in Bayern zum Landesverband bayerischer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossen. Hier die erste Ausgabe der Verbandszeitschrift nach der Machtübernahme.

sich kein Platz für seine tolerante, demokratische Einstellung. Als hätte Busching nie existiert, verschwand sein Name aus dem Verbandsorgan. Mit keinem Wort wurde das Ausscheiden Buschings aus der Redaktion der von ihm gegründeten *Zeitschrift für Wohnungswesen* erwähnt. Nachdem Busching entlassen worden war, betätigte er sich vorerst weiter in München im Wohnungswesen, ging dann aber nach Berlin, wo er beim sowjetischen Angriff auf die Stadt ums Leben kam.

Nachfolger Buschings wurde der parteigetreue August Teichert. Teichert war Leiter der Baugenossenschaft Eigenheim e.G.m.b.H. in Coburg und verkörperte für die Nationalsozialisten als einer der ältesten „Mitkämpfer für die nationalsozialistische Bewegung“ einen idealen neuen „Verbandsführer“.³

Als nächstes wurden die Revisionsverbände Bayerisches Bauvereinskartell, Landesverband bayerischer Beamtenbaugenossenschaften und der Revisionsverband der Baugenossenschaften des bayerischen Verkehrspersonals dem Verband bayerischer Baugenossenschaften, -gesellschaften und -vereine angegliedert. Dieser erhielt nun einen neuen Namen: „Landesverband bayerischer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V.“⁴

Auf dem 24. Verbandstag am 15. Juli 1933 in München stimmten die Mitglieder formell der Neuorganisation und der Umbenennung zu. Damit wuchs die Mitgliederzahl von 253 auf rund 500 Baugenossenschaften, Vereine und Gesellschaften, und der Verband erhielt weitgehend die heutige Mitgliederstruktur.⁵

Die Rolle des neuen Verbandes im nationalsozialistischen System formulierten die Teilnehmer des Verbandstages wie folgt: „Der Verband soll nun eine Zusammenfassung wirtschaftlicher Körperschaften werden, die mit ganz besonderen Zwecken von höchster ethischer Bedeutung sich befassen, die, abgetrennt von jeder Politik, nur dem Wohl des deutschen Volkes dienen sollen und die sich berufen fühlen, die enorme wirtschaftliche Kraft, die in ihnen ruht, mit in die vornehmste Aufgabe der Reichsführung einzugliedern: in die Beschaffung von Arbeits- und Verdienstmöglichkeit.“⁶

Die Idee der Gemeinnützigkeit wurde geschickt in den Dienst der nationalsozialistischen Ideologie gestellt: „Gemeinnutz vor Eigennutz!“ ist der selbstverständliche Leitsatz jedes gemeinnützigen Wohnungsun-

ternehmens. ‚Gemeinnutz vor Eigennutz‘ muss aber auch der selbstverständliche Leitsatz jedes einzelnen Baugenossenschaftlers sein. ‚Gemeinnutz vor Eigennutz‘ bedeutet vaterländisches Denken, bedeutet unermüdliche Mitarbeit am Aufbau der deutschen Wirtschaft, bedeutet Vertrauen zum Führer des deutschen Volkes und Gefolgschaft. ... Wir fordern die Mitglieder und Mieter der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf, unserem Volkskanzler Adolf Hitler in seinem Kampf um Ehre – Freiheit – Gleichberechtigung – Frieden Gefolgschaft zu leisten. Wir schulden unserem Führer Dank und Treue!“⁷

Die enge Verbindung des Verbandes mit der nationalsozialistischen Führung wurde in einem Telegramm bekräftigt. Der Verband stellte sich ganz in den Dienst der Nationalsozialisten: „Herrn Reichskanzler Adolf Hitler. Der in Bayern neu erstandene Revisionsverband bayerischer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen entbietet dem Volkskanzler ehrerbietigen Gruss. Die nunmehr vereinigten bayerischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stellen sich mit ihrer ganzen Kraft hinter den grossen Wirtschaftsplan der Reichsregierung. Heil Hitler! Dauser, Teichert.“⁸

Die Gleichschaltung betraf nur den Verband, der „Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens“ dagegen, der 1909 als Sprachrohr der Wohnungsreformer gegründet worden war, war vorerst nicht betroffen. Allerdings bildete er kein Gegengewicht zum gleichgeschalteten Verband. In den 1920er Jahren hatte der Verband den Verein als Sammelpunkt der Wohnungsreformer abgelöst. An diesem Prozess wird die gestiegene Bedeutung des Verbandes sowohl für die Mitgliedsunternehmen als auch für die Öffentlichkeit und Politik deutlich. Wahrscheinlich hatte Paul Busching, Vorsitzender von Verein, Verband und *Zeitschrift für Wohnungswesen* in Bayern erkannt, dass die Stimme der Wohnungsreformer unter dem Namen des Verbandes mehr Gewicht hatte, und bündelte deshalb alle Kräfte im Verband. Der Verein leistete bis 1934 weiterhin wertvolle Arbeit für die Mitgliedsunternehmen. So unterhielt er für seine Mitglieder eine Rechtsberatung. Auch die Buchstelle, die die Mitgliedsunternehmen bei der Bilanzerstellung und Buchführung beraten sollte, wurde beim Verein eingerichtet, um sie unabhängig vom Verband zu führen. Die Zusammenarbeit zwischen Verein und Verband war weiterhin sehr eng.⁹

1934 wurde der Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens von den Nationalsozialisten verboten.¹⁰ Um die vom Verein bisher angebotenen Dienstleistungen weiter anbieten zu können, gründete der Verband 1934 die Treuhandstelle für Kleinwohnungen in Bayern GmbH, deren einziger Gesellschafter der Verband war.¹¹

Im gleichen Jahr wurde zudem die zumindest formal noch bestehende Selbstständigkeit des Verbandes aufgehoben. Durch das „Gesetz über die Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen“ erhielt das Reichsarbeitsministerium weitreichende Befugnisse über den bayerischen Verband wie auch über alle anderen Revisionsverbände in Deutschland. Das Ministerium konnte nun direkt die Satzungen der Verbände ändern. Zudem wurden die Revisionsverbände jetzt einheitlich regional organisiert. Das Ministerium konnte Verbände auflösen und Mitgliedsunternehmen auf andere Verbände verteilen. Der bayerische Verband war von der Zwangsfusion allerdings nicht betroffen, da der Zusammenschluss der verschiedenen bayerischen Prüfverbände schon im Jahr zuvor stattgefunden hatte. 1934 bestanden in Deutschland von den ehemals 19 Prüfverbänden nur noch 15, bis zum 1. Januar 1935 war die Anzahl der Revisionsverbände auf zwölf reduziert worden, die alle eine gleichlautende Satzung erhalten hatten. Der bayerische Verband war der größte.¹²

Infolge des Gesetzes wurden die Verbände auch einheitlich benannt, und der bayerische Verband erhielt 1934 seinen heutigen Namen: Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V.¹³ Die regionale Zusammenfassung der Wohnungsbauverbände führte 1937 zur Ausgliederung der gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen der Pfalz, die nun dem Verband südwestdeutscher Wohnungsunternehmen angehörten.¹⁴ Seit 1909 hatten die Pfälzer Wohnungsbauunternehmen zum Verband gehört. Nach der Herauslösung der Pfalz aus dem Freistaat Bayern 1918 waren die pfälzischen Bauvereinigungen dennoch im bayerischen Verband verblieben. Der Verband verlor durch die Neuordnung 31 Mitgliedsunternehmen.¹⁵

In welchem Maße die nationalsozialistische Ideologie den Verband durchdrang, zeigen die neuen Inhalte in der *Zeitschrift für Wohnungswesen*. Sie verlor ihre Funktion als kritische Stimme der Wohnungsreformer, die neue Impulse für Politik und Wohnungswirtschaft geben wollte.



Die großen Konzentrationen von Menschen in Großstädten galten den Nationalsozialisten als verderblich, die Verbindung zu Natur und Heimat, Boden und Vaterland könne nur in ländlichen Siedlungen erhalten bleiben. So sollten vor allem Siedlungen mit Einfamilienhäusern und Gärten gebaut werden – unter anderem von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Nach der Machtübernahme verschwanden alle sozialpolitischen Artikel. Die Zeitung wurde zu einer Art Mitteilungsblatt für Verordnungen und Gesetze degradiert. Politische Inhalte bildeten nur noch Wahlwerbung für Adolf Hitler und die NSDAP. Zudem informierte die Zeitschrift die Leser in lobenden Kommentaren über alle politischen und militärischen Erfolge der Nationalsozialisten.¹⁶

Ab 1934 erschien die Zeitschrift wieder in deutscher Frakturschrift, als „Sprachrohr einer Organisation, die in ihrer Arbeit und ihren Zielen deutsch ist“. Seit 1908 war die Zeitschrift in lateinischer Schrift gesetzt worden. Auch die Verbandstage änderten sich. Von der Auftaktkundgebung des Verbandstages 1934 in München heißt es: „Das Rund der Bühne war mit Hakenkreuzfahnen bekleidet. Umrahmt von Lorbeer und vom Grün des Waldes schaute das Bild des Führers auf die über 1.200 Teilnehmer an der Kundgebung herab.“¹⁷

Ideologisierung

August Teichert hatte die Führung des Verbandes bereits nach wenigen Monaten abgegeben; sein Nachfolger Otto Wallner berichtete später, Grund seien „unberechtigte Abhebungen“ gewesen, die Teichert vorgenommen habe. Wallner, damals noch stellvertretender Vorsitzender, teilte dies Staatssekretär Dauser mit, der dann Teichert anzeigte. Teichert, obwohl langjähriges Mitglied der NSDAP, wurde zu sechs Monaten Gefängnis verurteilt.¹⁸ 1934 wurde sein kommissarischer Nachfolger Otto Wallner zum Verbandsführer gewählt. Wallner zog in seiner Antrittsrede auf dem Verbandstag 1934 in München eine Verbindungslinie zwischen der Tätigkeit der Wohnungsbauunternehmen und der nationalsozialistischen Politik. Die Mietskasernen seien die Urstätte für Klassenunterschiede und soziale Unzufriedenheit. Somit sei die Beseitigung von Wohnungselend konform mit dem Glauben an das Volk und die Volksgemeinschaft. Die neue Führungsebene des Verbandes distanzierte sich klar von der sozialdemokratischen und der ihrer Meinung nach marxistischen Vergangenheit der Bewegung der Wohnungsreformer. Nicht mehr das Wohlergehen der Arbeiter war der Antrieb, sondern die Schaffung einer Volksgemeinschaft mit gesunden, wehrhaften Menschen.¹⁹

Otto Wallner, geboren 1895, war hauptberuflich Volksschullehrer. Seit 1919 engagierte er sich im gemeinnützigen Wohnungsbau. Als Vorsitzender und Vorstandsmitglied mehrerer Münchner Bauunternehmen und ihrer Dachverbände kämpfte er gegen Wohnungsnot und Wohnungselend. 1929 trat er in die Deutsche Demokratische Partei ein, 1933 im Rahmen der großen Eintrittswelle in die NSDAP. Nach dem Krieg gab er in seinem Entnazifizierungsverfahren an, die Gründe für seine NSDAP-Mitgliedschaft seien nicht politisch gewesen. Er habe keine Funktionen innerhalb der Partei gehabt. Dagegen habe er politisch Verfolgten Arbeit verschafft, Ostarbeiter mit Nahrung versorgt und offen Kritik an den Nationalsozialisten geübt. Wallner wurde als „Mitläufer“ eingestuft und musste eine Geldbuße von 2.000 Reichsmark zahlen sowie die Verfahrenskosten in Höhe von 1.000 Reichsmark übernehmen.²⁰

Die Einbindung der Genossenschaftsbewegung in den nationalsozialistischen Staat und die Verknüpfung mit nationalsozialistischen Idealen wurden vom Verband unter der Leitung Wallners immer wieder betont. So fand die Mitgliederversammlung 1935 im Bürgerbräukeller statt, „von dem aus am 9. November 1923 der Marsch angetreten wurde, der den Beginn einer neuen Zeit einleiten sollte und eingeleitet hat“ – wie die Verbindung zum Hitler-Putsch 1923 stolz hergestellt wurde.²¹ 1935 fand auf einer Schulungstagung in Nürnberg nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch eine politische Schulung der Mitglieder statt.²² Die Nationalsozialisten vereinnahmten wiederholt den Grundgedanken der Bauvereinigungen: „Gemeinnutz vor Eigennutz“ sei auch ein Urgedanke der nationalsozialistischen Idee. Sie transportierten ihre „völkische“ Idee auch auf andere Weise in die Bauvereinigungen: So solle durch Verwurzelung in deutscher Muttererde für das Volk eine Grundlage zur Selbsterhaltung und für eine gesunde Entwicklung geschaffen werden. Das würde den Bestand des Volkes und des Reiches sichern.²³

Antisemitismus in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Die erste Welle staatlichen Terrors gegen Juden setzte im Frühjahr 1933 ein. Ende März begann unter hohem Propagandaaufwand der Boykott jüdischer Geschäfte, Warenhäuser, Anwaltskanzleien und Arztpraxen.

Die jüdische Bevölkerung wurde von der NS-Führung nicht als Teil des deutschen Volks betrachtet. Einen radikalen Einschnitt in das Leben jüdischer Menschen brachten die Nürnberger Gesetze von 1935, die Juden zu Menschen minderen Rechts erklärten. Um die „Reinhaltung“ der „arischen Rasse“ für zu sichern, stellten die Gesetze Eheschließungen sowie den als „Rassenschande“ bewerteten außerehelichen Geschlechtsverkehr zwischen Nichtjuden und Juden unter Strafe.²⁴

Zur Diskriminierung von Juden auf dem Wohnungsmarkt kam es verstärkt ab 1935. Eine Vorreiterrolle nahmen hier auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ein. Noch vor dem Erlass der Nürnberger Gesetze beschloss der Hauptverband in Berlin, dass Juden nicht mehr Mitglied in Baugenossenschaften werden konnten. Dieser Bestimmung sei man „in vollem Umfang nachgekommen“, wie der Verband in einem Rundschreiben schon 1935 vermeldete.²⁵

Zunächst waren allerdings nur neue Mietverhältnisse betroffen. Aber auch der Druck, der auf Juden ausgeübt wurde, ihre Wohnungen „freiwillig“ aufzugeben, zeigte in vielen Fällen Wirkung. Daneben drängte der Hauptverband bei den Machthabern auf eine gesetzliche Möglichkeit, Juden zwangsweise ausschließen zu können. Dabei bekamen sie Unterstützung von den privaten Hausbesitzern. Der Beschluss der gemeinnützigen Gesellschaften, nicht mehr an Juden zu vermieten, wurde als Vorbild hingestellt. Nach Einführung der Nürnberger Gesetze 1935 empfahlen die Hausbesitzervereine ihren Mitgliedern, im Mietvertrag einen Passus einzufügen, in dem der Mieter seine „arische Abstammung“ im Sinne der Rassegesetze bestätigen musste. Eine falsche Angabe könne als arglistige Täuschung gelten und würde als Grund für eine vorzeitige Kündigung ausreichen.²⁶

In einem Gesetz zum ausgeweiteten Mieterschutz von 1937 fand sich keine Sonderregelung für Juden. Vereinzelt wurde der Weg über die Gerichte gesucht, um Juden kündigen zu können. Das Amtsgericht Nürnberg etwa entschied im Juni 1938 zugunsten einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft, die einer Mieterin kündigen wollte, weil sie jüdischer Herkunft war. Das Argument lautete, dass die Wohnungsbaugesellschaft die Aufgabe hätte, „zum Nutzen der Gemeinschaft Wohnungen zu bauen und zu erhalten“, und da die Gemeinschaft als die „Gesamtheit der Volksgenossen“ zu definieren sei, zu der Juden nicht



Die Nationalsozialisten nutzten den Wohnungsbau zu Propagandazwecken und betonten ihre Bauleistungen. Tatsächlich wurden aber weniger Wohnungen gebaut als zur Zeit der Weimarer Republik. Nach Kriegbeginn sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen noch weiter. Doch die NS-Regierung plante schon für die Zeit nach Beendigung des Krieges. 1940 wurde mit dem „Führererlass“ zur „Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege“ ein Programm für den Wohnungsbau nach dem Krieg beschlossen. Durch den Einsatz von Zwangsarbeitern sollten zahlreiche Siedlungen errichtet werden.

gehören würden, könne einer Person jüdischer Herkunft gekündigt werden, wenn Bedarf an Wohnraum seitens deutscher Volksgenossen bestünde. Das Amtsgericht fasste zusammen: „Die Beklagten sind Juden, sie sind nicht Volksgenossen. Sie gehören also nicht zum Kreis der Leute, für welche die Klägerin Wohnungen bereit stellen soll.“²⁷

Die Baugenossenschaften erhielten Ende 1938 ein besonderes Instrument, um Mietverträge mit jüdischen Bürgern kündigen zu können. Sie waren nicht länger auf den Weg über die Gerichte angewiesen. Mit der „Verordnung über die Ausschaltung der Juden im deutschen Wirtschaftsleben“ vom 12. November 1938 wurde es Juden verboten, Mitglied in einer Genossenschaft zu sein. Zwar zielte die Verordnung in erster Linie auf Berufsgenossenschaften, doch verstanden sich die Baugenossenschaften als zugehörig, auch wenn dies vom Gesetzgeber nicht eindeutig so bestimmt worden war. Jetzt konnten sie als Vermieter die jüdischen Bewohner auf die Straße setzen.²⁸

Wohnungsgesellschaften anderer Rechtsformen wie Vereine oder GmbHs und Aktiengesellschaften warteten weiterhin auf eine eindeutige gesetzliche Regelung zum Umgang mit Juden in ihren Wohnungen. 1939 erließ die Regierung ein „Gesetz über die Mietverhältnisse mit Juden“. Das Gesetz hob den Mieterschutz auf. Juden konnte nun die Wohnung gekündigt werden. Eine Kündigung war aber nur dann möglich, wenn der Vermieter eine Bescheinigung der Gemeindebehörde vorlegte, dass die anderweitige Unterbringung der Juden gesichert sei. Speziell in München konnten die Vermieter über leer stehende, ehemals an Juden vermietete Wohnungen nicht frei verfügen. München hatte den Titel „Hauptstadt der Bewegung“ erhalten. Um diesem Titel gerecht zu werden, waren große Umbauten der Stadt geplant. Prachtstraßen sollten entstehen, für die viele Wohnhäuser abgerissen werden sollten. Zum Teil erhielten die sogenannten „Abrissmieter“ als Entschädigung die frei gewordenen Wohnungen der Juden.²⁹

Wohnungsbau als Arbeitsbeschaffung

Ein wichtiges Ziel nationalsozialistischer Innenpolitik war, vor allem in den ersten Jahren, die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit. In vielen



Wohnungsbau für die NS-Propaganda, wie hier beim ersten Spatenstich der Reichs-Kleinsiedlung Gräfelfing.

Branchen begannen Maßnahmen zur Arbeitsbeschaffung, zahlreiche Arbeitslose fanden wieder eine Beschäftigung. Die NS-Propaganda verkündete zum Beispiel beim Autobahnbau die großen Erfolge dieser Programme. Auch das gemeinnützige Wohnungswesen sollte zur Arbeitsbeschaffung herangezogen werden. Der Reichsarbeitsminister betonte gleich 1933 in einem Rundschreiben an die Landesregierungen: „Die Instandsetzung von Wohngebäuden ist ein besonders wirksames Mittel zur Arbeitsbeschaffung“.³⁰

Die Reichsregierung zahlte den Bauherren für Instandsetzungsarbeiten, die zur Arbeitsbeschaffung beitrugen, einen Zuschuss von 20 Prozent der Kosten.³¹ Im Zeitraum von 1933 bis 1935 standen für München rund 8 Millionen Reichsmark für Instandsetzungen, Wohnungsteilungen und Umbauten zur Verfügung.³² Die beachtliche Senkung der Arbeitslosenzahlen konnte als ein besonderer innenpolitischer Sieg propagandistisch verwertet werden. Zu dem Erfolg trugen auch die Beschäftigten im Wohnungsbau bei. Dass sich ab 1933 die Weltwirtschaft ohnehin auf Erholungskurs befand, und viele Maßnahmen der NS-Regierung im Zusammenhang mit Kriegsvorbereitungen unternommen wurden, konnte öffentlich nicht kritisch geäußert werden.

Auch die Belebung des Wohnungsmarktes, die die Regierung als ihr Verdienst darstellte, ist zu relativieren. Tatsächlich waren durch die Wirtschaftskrise die Neubauzahlen drastisch gesunken und erreichten 1933 gerade noch 20 Prozent der Neubauleistung von 1931. Vor diesem Hintergrund fiel es leicht, scheinbar beeindruckende Zahlen zu präsentieren: „Das Jahr 1934 aber brachte unter nationalsozialistischer Führung bereits wieder einen Zugang von 30.200, und das Jahr 1935 einen solchen von 55.200 Wohnungen“, vermerkte die NSDAP-Parteizeitung *Völkischer Beobachter* im Mai 1936.³³

Einen großen Teil machten umgebaute Wohnungen aus, für die es besondere staatliche Förderungen gab. Vor allem in den Großstädten entstanden 44 Prozent der Wohnungen durch die Teilung größerer Wohnungen. So wurden aus den zahlreich vorhandenen großen Wohnungen kleinere, die die Wohnungsnot der Familien mit geringem Einkommen etwas lindern konnte.³⁴

Die nationalsozialistische Wohnungspolitik führte auf dem Wohnungsmarkt in Bayern zu keiner Entspannung. Viele Familien, deren wirt-

schaftliche Lage sich verbessert hatte, wollten nun auch ihre Wohnsituation verbessern – statt Untermiete wünschten sie eine eigene Wohnung, statt der kleineren eine größere. Die Bevölkerungsentwicklung trug ihren Teil dazu bei. Nach der Inflation und der Wirtschaftskrise in den 1920er Jahren ließ das von den Nationalsozialisten suggerierte Klima des gesellschaftlichen Friedens und der wirtschaftlichen Gesundung die Bevölkerung wieder Hoffnung für die Zukunft schöpfen. Eheschließungen nahmen zu und die Anzahl der Geburten stieg deutlich an. 1933 etwa heirateten in München 1.000 Paare mehr als noch im Vorjahr. Als Folge verstärkte sich die Nachfrage nach Wohnungen.³⁵

Die Unterversorgung betraf nicht nur Bayern. 1938 veröffentlichte das Institut für Konjunkturforschung eine Studie über den Bedarf an Wohnungsneubauten für das Gebiet des sogenannten Altreiches. Ohne das annektierte Sudetenland und das angeschlossene Österreich zu berücksichtigen, müssten allein im Altreich, um dem Bevölkerungswachstum zu begegnen und einen Ersatz für die vielen abbruchreifen Wohnungen zu schaffen, bis zum Jahr 1948 vier Millionen Wohnungen gebaut werden.³⁶

Der bayerische Ministerialrat Friedrich Gruber führte den Wohnungsmangel auf das Defizit zurück, das aus der Zeit der Weimarer Republik übernommen worden war. Die unter nationalsozialistischer Herrschaft gebauten neuen Wohnungen würden auf jeden Fall zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs, der aus dem Geburtenüberschuss und den Eheschließungen entstand, ausreichen. Somit würde der Staat quasi den laufenden Verpflichtungen nachkommen.³⁷

Die Schuldzuweisung in Richtung Weimarer Republik übergang allerdings die grundlegenden Probleme des Wohnungsbaus in der Zeit nach 1933. Waren reichsweit in den Jahren zwischen 1924 und 1930 noch durchschnittlich über eine Milliarde Reichsmark pro Jahr an öffentlichen Mitteln in den Wohnungsbau geflossen, sank diese Zahl auf durchschnittlich 222 Millionen RM für die Jahre 1933 bis 1939. Man meinte, dass der Kapitalmarkt und das Eigenkapital von Siedlern und Wohnungsunternehmen ausreichen müssten, um das Wohnungsproblem zu lösen. Die fehlende staatliche Förderung konnte allerdings nicht ausgeglichen werden, und so kam es zu einer deutlichen Verschlechterung auf dem Wohnungsmarkt.³⁸

Siedlungsfragen waren wesentlicher Bestandteil der nationalsozialistischen Ideologie. Den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurde in Siedlungsfragen eine wichtige Rolle zugesprochen: Sie sollten Unterstützer und Wegbereiter der nationalsozialistischen Heimatidee werden.³⁹ Wohnungen waren dabei nur zur Linderung der größten Not gedacht, im Fokus stand dagegen die Ansiedlung von Arbeiterfamilien in Eigenheimen auf dem Land.⁴⁰ Die in Frage kommenden Siedler mussten „rassisch wertvoll“, politisch zuverlässig und als Siedler geeignet sein. Hilfreich wäre etwa ein Verständnis der Bodenbestellung und der Kleintierhaltung, das die Arbeiter und die späteren Siedler mitbringen müssten.⁴¹

Die Siedlungsidee, die in den Unternehmen den Schwerpunkt ihrer Aktivitäten von der „Wohnung“ zum „Eigenheim“ verschob, hing eng mit der nationalsozialistischen „Blut und Boden“-Ideologie zusammen. Nach dieser Vorstellung sollte eine neue „Herrenrasse“ aus dem nach NS-Ideologie „rassisch“ gesunden deutschen Bauerntum gebildet werden, die „Lebensraum im Osten“ erobert und Menschen, die als „rassisch minderwertig“ galten, vor allem slawische Völker, versklavt, vertriebt oder vernichtet. Im Zuge dieser „bevölkerungspolitischen Neuordnung“ Europas sollten deutsche Bauern im Osten angesiedelt werden.⁴²

Ein Instrument, den Bau vor allem von Eigenheimen zu fördern, waren die sogenannten Heimstätten. Der Reichsverband Deutscher Heimstätten und seine Mitglieder wie die 1936 gegründete Bayerische Heimstätten GmbH bildeten einen Gegenpart zu den Genossenschaften im gemeinnützigen Wohnungsbau im Dritten Reich. Ziel der Heimstätten war es, im Sinne der nationalsozialistischen Siedlungspolitik, Eigenheime mit Nutzgarten zu errichten.⁴³ Otto Wallner, „Führer“ des bayerischen Landesverbandes, war gleichzeitig ab 1936 geschäftsführender Direktor der Bayerischen Heimstätte.⁴⁴ Die nationalsozialistische Heimstätte wuchs schnell und war Ende 1939 „weitaus das größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen“, wie der bayerische Ministerpräsident Ludwig Siebert in einer Rede betonte.⁴⁵

Da Wohnungen in Großstädten nur als ein Mittel galten, um übergangsweise Unterkünfte zu schaffen, bis jeder Deutsche sein Eigenheim hatte,

wurden weniger Fördergelder für den Wohnungsbau ausgegeben. 40 Prozent sollten für Mietwohnungen verwendet werden, 60 Prozent für Eigenheime. Den Baugenossenschaften kam dabei die Aufgabe der Erstellung der Mietwohnungen zu. Aufgrund der weiterhin herrschenden Kapitalknappheit war Bescheidenheit bei Größe und Ausstattung der Wohnungen geboten.⁴⁶ Jeglicher scheinbare Luxus wie ein Badezimmer oder ein zusätzliches Schlafzimmer wurde in Frage gestellt, denn dies trieb die Kosten unnötig nach oben. 1943 entstand ein spezieller Einheitstyp einer Kriegsmietwohnung, von denen 16 ein zweigeschossiges Wohngebäude bildeten.⁴⁷

Die staatliche Wohnungsbauförderung der Nationalsozialisten unterschied sich deutlich von der der Weimarer Republik. Bisher konnten staatliche Zuschüsse, die aus der Hauszinssteuer dem Wohnungsmarkt zur Verfügung standen, von Bauträgern für jegliche Form des Bauens verwendet werden. Unter den Nationalsozialisten waren die deutlich gekürzten Zuschüsse, die jetzt als Reichsbürgschaften ausgegeben wurden, an konkrete Richtlinien gebunden. Nur wenn die geplanten Gebäude den Vorgaben entsprachen, wurden Fördermittel bewilligt.⁴⁸ Staatliche Wohnungsbauförderung wurde hier als Steuerungsmittel für Ziele jenseits der Wohnungsfrage eingesetzt. Den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurden Entscheidungsfreiheiten genommen: Neubauten sollten nicht mehr aus dem Bedarf des Wohnungsmarktes entstehen, vielmehr wollte der Staat durch einen planmäßig gelenkten Wohnungsbau den Städtebau steuern.⁴⁹

Für die kommunalen Baugesellschaften fand der Eingriff des Staates in die Bautätigkeit nicht nur über das Instrument der gezielten Finanzierung von politisch gewollten Bauten statt. Über die nationalsozialistisch gleichgeschalteten Stadtverwaltungen konnten die kommunalen Unternehmen direkt in den Dienst der nationalsozialistischen Wohnungspolitik gestellt werden. In München wurde beispielsweise die seit 1925 ruhende Gemeinnützige Wohnstätten GmbH (GWG) 1935 wieder gegründet, um in großer Anzahl „Volkswohnungen“, deren Baukosten 3.500 RM nicht überschreiten durften, in München zu errichten. Obwohl die Reaktivierung der Gesellschaft schon vor 1933 angedacht worden war, wurde sie erst von den Nationalsozialisten durchgeführt. Dem noch existierenden Aufsichtsrat wurde nahegelegt, zurückzutreten.

Busching, der einer der Aufsichtsräte war, protestierte erfolglos gegen dieses Verfahren beim Münchner Oberbürgermeister Karl Fiehler.⁵⁰ Zudem gab es bei der Ausstattung der Kleinwohnung deutliche Vorgaben seitens der Politik. Dauser etwa betonte, die Grenzen des Möglichen lägen darin, „auf allen entbehrlichen Aufwand zu verzichten“. Die staatliche Förderung dürfe nicht dazu verwendet werden, „Einzelnen Annehmlichkeiten zu verschaffen, auf die sie ohne Schaden verzichten könnten.“⁵¹

Auf lange Sicht sollten Familien mit Kindern nicht mehr in den Arbeitersiedlungen der Städte wohnen, sondern in einem kleinen Haus mit Garten auf dem Land. Viele dieser Ziele wurden allerdings nicht umgesetzt, da schon vor Kriegsbeginn die Wohnungsbautätigkeit hinter aus „staatspolitischen Gründen“ notwendigen Bauvorhaben anderer Art zurücktreten musste. Mit anderen Worten: kriegswichtige Bauten hatten Priorität. Kasernen und andere militärische Gebäude erhielten den Vorrang vor dem zivilen Wohnungsbau.⁵²

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG

Mit der Gemeinnützigkeitsverordnung von 1930 waren erstmals einheitliche Regelungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft erlassen worden. Doch in den darauf folgenden Jahren kamen immer wieder neue Gesetze und Richtlinien hinzu. Im Juli 1933 veränderte das „Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ die Gemeinnützigkeitsverordnung von 1930 in einem wichtigen Punkt. Nun wurde wieder die Baupflicht als Grundlage der Gemeinnützigkeit eingeführt.⁵³ Außerdem wurde die Größe der Kleinwohnung, für deren Bau ein Unternehmen als gemeinnützig anerkannt werden konnte, von maximal 90 qm auf 75 qm verringert.⁵⁴

Am 29. Februar 1940 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erlassen. Das Gesetz brachte allerdings keine grundlegende Neuerung, vielmehr fasste es die verschiedenen bestehenden Gesetze und Verordnungen zusammen. Die Pflicht eines gemeinnützigen Unternehmens, Mitglied in einem Revisionsverband zu sein, blieb erhalten. Die Baupflicht wurde bekräftigt, allerdings um die Möglichkeit erwei-



Reichskleinsiedlung in Nürnberg.

tert, dass Unternehmen die Bautätigkeit aussetzen konnten, wenn ihnen keine finanziellen Mittel für weitere Bauten zur Verfügung standen. Wie schon seit 1930 wurden die Wohnungsbauunternehmen unterschiedlicher Rechtsform (GmbHs, AGs, Genossenschaften, Vereine) gemeinsam in dem Gesetz behandelt und von den gleichen Revisionsverbänden geprüft. Auch behielt das Reichsarbeitsministerium seine weitreichenden Eingriffsmöglichkeiten in die Arbeit und die Organisation der Verbände. In Paragraph 28 erhielten die Verbände allerdings einen neuen Titel: Sie konnten nun vom Reichsarbeitsminister als „Organe der staatlichen Wohnungspolitik“ anerkannt werden, bekamen dadurch wie ihre Mitgliedsunternehmen den Status der Gemeinnützigkeit und wurden von Steuern befreit.⁵⁵

Für den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. folgte aus dem WGG von 1940 wie auch aus allen vorhergehenden Bestimmungen keine Neuordnung der Mitgliedsstruktur. 1936 kamen 27 Unternehmen dazu, weil nach Inkrafttreten des neuen Genossenschaftsgesetzes jetzt alle Genossenschaften Mitglied in einem Prüfverband sein mussten. In den folgenden Jahren stieg die Anzahl der GmbHs und AGs langsam an, gleichzeitig sank die Zahl der Genossenschaften, so dass diese 1941 nur noch 90 Prozent der Verbandsmitglieder stellten.⁵⁶

Der Rückgang der Genossenschaften hatte seine Ursache in der Durchführungsverordnung zum WGG. Der Staat wollte große und handlungsfähige Genossenschaften bilden. Viele kleine Genossenschaften wurden deshalb aufgelöst, anderen Genossenschaften angeschlossen oder aus mehreren wurde eine neue, große Genossenschaft gebildet. Mit der Verordnung bekam der Verband für die Fusionen eine juristische Grundlage, wurde aber gleichzeitig auch dazu verpflichtet, sie zu betreiben. Bis Kriegsende waren hiervon 149 bayerische Genossenschaften betroffen.⁵⁷

Die Ideen der NS-Regierung, wie der gemeinnützige Wohnungsbau organisiert werden sollte, reichten noch weiter. Robert Ley, der Führer der Deutschen Arbeitsfront (DAF), dem Einheitsverband der Arbeitgeber und -nehmer der NSDAP, übernahm mit dem „Führererlass“ zur „Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege“ vom 15. November 1940 die Kontrolle über den gemeinnützigen Wohnungs-



Elendsquartier in Augsburg 1938. Trotz aller Propaganda der Nationalsozialisten: Das Wohnungsproblem bestand weiterhin und Teile der Bevölkerung lebten nach wie vor in dunklen, feuchten Räumen, die stark überbelegt waren.

bau vom Reichsarbeitsministerium. Ley wurde zum Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau und 1942 zum Reichswohnungskommissar ernannt.⁵⁸ Der Vorsitzende des bayerischen Revisionsverbandes Wallner berichtete nach dem Krieg, dass die DAF sogar geplant hätte, „in ganz Deutschland etwa 10-20 Grossgesellschaften der DAF zu errichten, die den gesamten gemeinnützigen Hausbesitz (es handelte sich um rund 1 Million Wohnungen) übernehmen sollten“.⁵⁹ Doch der Kriegsverlauf verhinderte die Umsetzung der Pläne, und die weitaus größte Gruppe innerhalb der Verbandsmitglieder blieben trotz des Konzentrationsprozesses weiterhin die Genossenschaften.

Verband und Wohnungsbau während des Zweiten Weltkrieges

Mit dem Überfall auf Polen am 1. September 1939 begann der Zweite Weltkrieg. Zwei Tage später erklärten Frankreich und Großbritannien dem Deutschen Reich den Krieg. Polen kapitulierte nach wenigen Wochen. Im Sommer 1941 begann der Krieg gegen die Sowjetunion. In völliger Überschätzung der eigenen militärischen Möglichkeiten erklärte Hitler am 11. Dezember 1941 den USA den Krieg. Der bisher weitgehend auf Europa beschränkte Krieg weitete sich um die Jahreswende 1941/42 zu einem Weltkrieg aus.

Der Krieg beeinflusste sogleich das zivile Leben, die gemeinnützige Wohnungswirtschaft und den Verband. So wurde die Verbandstagung, die für den 16./17. September 1939 in Bayreuth geplant war, wegen des Kriegsbeginns abgesagt. Es fanden auch in den nächsten Jahren bis Kriegsende keine Verbandstage mehr statt.⁶⁰ Dafür übernahm der Verbandsbeirat leitende Funktionen. „Da auch im Jahre 1941 ein Verbandstag nicht durchführbar erscheint, hat mich der Verbandsleiter beauftragt, den Geschäftsbericht für 1940 zunächst dem Verbandsbeirat vorzutragen“, erklärte der Syndikus des Verbandes Max von den Hoff. Der Verbandsbeirat, der 1933 erstmals in der Satzung als Verbandsorgan genannt wird, erhielt damit mehr Bedeutung. Auf ihn wurden viele Aufgaben, die bislang der Tagung oblagen, übertragen. Damals hat sich der Beirat einen Teil seiner Stellung erarbeitet, die er heute im Verband hat. Der Geschäftsbericht von 1940 wurde anschließend

in der *Zeitschrift für Wohnungswesen* in Bayern den Mitgliedern bekannt gegeben.⁶¹ 1941 stellte die Zeitschrift ihr Erscheinen ein. Zusammen mit Zeitschriften anderer Revisionsverbände ging sie in der reichsweiten Zeitschrift *Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft* auf.⁶² Es erschienen von dieser aber nur zwei Jahrgänge, dann zwang der Krieg zur Einstellung der Publikation.

Nach dem Ende der Verbandstage 1939 und der Einstellung der *Zeitschrift für Wohnungswesen* in Bayern 1941 hatte der bayerische Verband seine zwei wichtigsten Kommunikationsmittel verloren, um das Thema Wohnungswirtschaft in die interessierte Öffentlichkeit zu tragen. Auch sonst verringerte sich die Bedeutung des Verbandes. Nach der Übernahme der Verbandsführung durch Nationalsozialisten war der Verband vorerst ein Partner des für Wohnungsfragen zuständigen bayerischen Wirtschaftsministeriums geblieben. Dann aber verlor das Land Bayern an wohnungspolitischen Einfluss: Die Förderungen und Zuschüsse für den gemeinnützigen Wohnungsbau sanken auf 50 Millionen RM für den Zeitraum von 1933 bis zum Kriegsausbruch. In Weimarer Zeiten hatte Bayern mehr als das Fünffache an Fördermitteln zur Verfügung gestanden.⁶³

Auch die Entscheidungsspielräume der bayerischen Ministerien nahmen mit zunehmender Zentralisierung im nationalsozialistischen Staat ab. Wohnungspolitik wurde nur noch in Berlin gemacht, nicht mehr in den Ländern. Damit büßte auch der bayerische Verband stark an Einfluss ein. Ab 1943 agierte er auf der Ebene der Wohnungspolitik praktisch nicht mehr. Diese Aufgabe hatte der deutsche Zentralverband in Berlin ganz übernommen.

In der Revision war der Verband weiterhin tätig, allerdings unter erschwerten Bedingungen. 1932 waren nur zwei Prüfer beim Verband tätig. Nach dem Zusammenschluss mit den Revisionsverbänden Bayerisches Bauvereinskartell, Landesverband bayerischer Beamtenbaugenossenschaften und Revisionsverband der Baugenossenschaften des bayerischen Verkehrspersonals und der damit verbundenen Verdoppelung der Mitgliedsunternehmen musste die Anzahl der Prüfer erhöht werden. 1939 arbeiteten zehn Revisoren beim bayerischen Einheitsverband. Bei Kriegsbeginn wurden sechs Prüfer eingezogen. Auch bei den Mitgliedsunternehmen führten Einberufungen zu Engpässen beim

Personal. Um weiterhin alle Unternehmen prüfen zu können, wurden die Prüfungsberichte wesentlich gekürzt.⁶⁴

In der Bautätigkeit machte sich der Krieg sofort bemerkbar. Die erste Kriegsausgabe der *Zeitschrift für Wohnungswesen* in Bayern vom September 1939 beschrieb ausführlich die Umrüstung bestehender Keller in Luftschutzräume.⁶⁵ Dazu wurden Skizzen veröffentlicht: Ein Kellerraum musste als Gasschleuse dienen. Mit Vorhängen und Gummidichtungen wurde er gasdicht gemacht. Die übrigen Räume waren für die Bewohner gedacht. Mit Sandsäcken schützte man sich nach außen, die Fenster waren Notausstiege.

Die Wohnungswirtschaft sollte auch die Anlage von Kleingärten zur Selbstversorgung fördern. „Auch dieser ernährungswirtschaftliche Kleineinsatz ist ein Beitrag zum Endsieg“, war das Motto der nationalsozialistischen Wohnungsreformer.⁶⁶ Der Hintergrund war schon von Kriegsbeginn an gegeben, denn schrittweise wurde die Zwangsrationierung eingeführt. Fett, Fleisch, Butter, Milch, Käse, Zucker und Marmelade waren ab dem 1. September 1939 nur noch gegen Lebensmittelkarten erhältlich; Brot, Eier und Kleidung folgten.

Der Wohnungsbau wurde während des Krieges zurückgestellt. Die Bauleistung der gemeinnützigen bayerischen Wohnungsunternehmen sank nach einem Höchststand von über 6.000 Wohnungen im Jahr 1939 auf unter 400 im Jahr 1944.

Da sich die Wohnungssituation aber immer mehr verschlechtert hatte, musste die NS-Führung etwas tun. So kam es zum „Führererlass“ zur „Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege“ vom 15. November 1940. In der Präambel des Erlasses hieß es: „Der erfolgreiche Ausgang dieses Krieges wird das Deutsche Reich vor Aufgaben stellen, die es nur durch eine Steigerung seiner Bevölkerungszahl zu erfüllen vermag. Es ist daher notwendig, daß durch Geburtenzuwachs die Lücken geschlossen werden, die der Krieg dem Volkskörper geschlagen hat. Deshalb muß der neue deutsche Wohnungsbau in der Zukunft den Voraussetzungen für ein gesundes Leben kinderreicher Familien entsprechen.“⁶⁷ Die Fehler der Nachkriegszeit nach 1918 sollten nicht wieder gemacht werden, als Kriegsheimkehrer auf den Wohnungsmarkt strömten und Arbeitslosigkeit und Wohnungsnot zu sozialen Erschütterungen führten.



Während des Zweiten Weltkrieges wurden die deutschen Städte stark zerstört. Beinahe 1,9 Millionen Wohnungen waren gänzlich unbewohnbar, 3,6 Millionen beschädigt.

Mehr als 51.000 Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen in Bayern waren zerstört worden, davon fast 7.000 völlig. 5.600 Wohnungen waren schwer beschädigt und unbewohnbar. Abgebildet ist ein zerstörtes Gebäude der wbg Nürnberg.



Für die Bauvorhaben war die Ausplünderung der Arbeitskraft von Polen und Juden als Arbeitssklaven fest eingeplant.⁶⁸ Nach einem erfolgreichen Krieg sollten die Zwangsarbeiter, die aktuell noch in der Rüstungsindustrie und in der Landwirtschaft arbeiteten, für den Wohnungsbau eingesetzt werden. Nur Wohnungsbauten für Beschäftigte der Rüstungsbetriebe wurden auch während des Krieges mit Nachdruck vorangetrieben.⁶⁹

Neue Baumaßnahmen wurden in Folge des Erlasses nicht durchgeführt. Der Erlass war lediglich ein politisches Programm für die Nachkriegszeit. Es genügte der Regierung, zu bekunden, was zu tun sei. Vorbereitungen gab es: Planungen, die Zusicherung von Reichsmitteln für die spätere Baudurchführung, Typisierungen von Wohnungen, wie sie später gebaut werden sollten.⁷⁰

An anderer Stelle aber wurde die Wohnungswirtschaft ganz akut zu einem wichtigen „Frontabschnitt“ erklärt. Die Angriffe auf die Zivilbevölkerung, die Zerstörung von Häusern und Wohnungen und der tägliche Kampf um Nahrungsmittel führten dazu, dass aus den Haus- und Wohnungsgemeinschaften „Schicksals- und Hilfgemeinschaften“ wurden.⁷¹

Kriegsende

München war im Vergleich zu den Städten im Norden und Westen Deutschlands relativ lange von Luftangriffen verschont geblieben. Im September 1942 begann die britische Luftwaffe mit der Bombardierung Münchens, ab 1944 wurden die Angriffe noch verstärkt durch amerikanische Bomber, die München aus Italien anfliegen. Der schwerste Luftangriff fand am 7. Januar 1945 statt. In zwei Wellen wurden mehr als 2.000 Tonnen Bomben abgeworfen. Die Räume des Verbandes in der Herzog-Heinrich-Straße wurden getroffen und brannten aus. Dabei gingen die gesamte Fachbücherei und alle Akten verloren. In diese Räume war der Verband erst 1940 eingezogen. Damals hatte die NSDAP das Haus in der Max-Joseph-Straße 6, in dem der Verband seine Büros hatte, gekauft und nutzte es selbst. Nach den Bombentreffern zog er übergangsweise zu einer Genossenschaft, um anschließend in den Räumen der Bauvereinsbank am Sendlinger-Tor-Platz 6 unterzukommen.⁷²



Am 8. Mai 1945 hatte das Deutsche Reich kapituliert. Durch die Bombenschäden standen große Teile der deutschen Bevölkerung praktisch vor dem Nichts. Die Nahrungsmittelversorgung war unzureichend, Industrie- und Versorgungseinrichtungen waren zerstört, Städte und Wohnungen zerstört.

Schwerer als München trafen die Luftangriffe Nürnberg. Die strategisch wichtige Lage der Stadt, in der sich zwei bedeutende Bahnverbindungen, eine vom Ruhrgebiet über Wien nach Südosteuropa, die andere von Berlin über München nach Italien, kreuzten, machte die Stadt zu einem besonders lohnenden Ziel für die alliierten Luftstreitkräfte. Der erste Großangriff begann in der Nacht vom 28. auf den 29. August 1942. Ab 1944 wurden die Angriffe heftiger. Das schwerste Bombardement erlebte Nürnberg am 2. Januar 1945. Ab 19.20 Uhr flogen ca. 1.000 Bomber der Royal Air Force über die Stadt. Ihr Ziel waren die Wohngebiete in der historischen Altstadt. Etwa 1.800 Menschen starben, mehr als 3.000 wurden verletzt und 100.000 obdachlos. Die Altstadt war fast völlig zerstört. Die Löscharbeiten erstreckten sich über mehrere Tage. Insgesamt wurden in den vier Kriegsmonaten des Jahres 1945 auf Nürnberg mehr Bomben abgeworfen als in der ganzen Zeit von 1942 bis 1944. Der Luftkrieg hat in Nürnberg ca. 6.000 Menschen das Leben gekostet. Bei Kriegsende war die Stadt zu 90 Prozent zerstört. Zeitweilig gab es Überlegungen, die zerstörte Stadt komplett aufzugeben und an anderer Stelle neu aufzubauen.

Nachdem mit der Kapitulation der deutschen Wehrmacht am 8. Mai 1945 die Kampfhandlungen beendet waren, standen die Deutschen vor einer Trümmerwüste. Unter den Ruinen lagen vielfach noch die Leichen von Verschütteten; Seuchen bedrohten die Überlebenden. Der Grad der Zerstörung war nicht überall gleich: Städte waren stärker betroffen als ländliche Gebiete, und der Westen mehr als der Osten des Reiches. Über 400 Millionen Kubikmeter Schutt mussten weggeräumt werden – Schutt von 1,8 Millionen zerstörten und 3,6 Millionen beschädigten Wohnungen, dazu die Reste von Fabriken, Brücken und öffentlichen Gebäuden. Aufräumen und Aufbauen sollte die Arbeit des Verbandes und seiner Mitgliedsunternehmen für die folgenden Jahre sein.⁷³



Nach dem Zweiten Weltkrieg waren 20 Millionen Menschen von der durch Zerstörung entstandenen Wohnungsnot betroffen. Sie suchten Zuflucht in Notunterkünften, Baracken und Kellern. Die Räume waren eng, es gab keine Heizung und kein fließend Wasser.

Kapitel 6

Jahre des Wiederaufbaus

Der Verband von 1945 bis 1955

Chaos nach dem Krieg

Der englische Verleger und Sozialist Victor Gollancz besuchte kurz nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges Deutschland und schilderte die Wohnungssituation in dem besiegten Land: „Wir stiegen zwei lange Treppen zu einigen fürchterlichen Zimmern hinunter. Selbstverständlich gab es dort kein Tageslicht und keinerlei Lüftung. Die Räume, die erst kürzlich vier Wochen lang unter Wasser gestanden hatten, wurden von zwei Frauen und fünf Kindern bewohnt, zwei verschiedene Familien. ... Als Klosett diente ein Kübel.“¹ Selbst ehemalige Bunker, ursprünglich nur für Aufenthalte von wenigen Stunden gedacht, wurden dauerhaft bewohnt: „Wir gingen in einen Bunker. ... Die Hitze und der Gestank – eigentlich war es gar kein Gestank, sondern eher eine stehende Mauer von abgestandenem schlechtem Atem – war fürchterlich. Die Räume enthielten nichts als lange Reihen übereinanderliegender Betten und hier und da eine Bank und einen Tisch. Die Bewohner schliefen aber nicht nur, sie wohnten auch hier, wenn sie daheim waren. Für den ganzen Bunker gab es eine einzige kleine Küche. In jedem Raum wohnten acht Menschen; bis vor kurzem noch waren es sechzehn gewesen.“² Am 8. Mai 1945 hatte das Deutsche Reich kapituliert. Nach dem Zusammenbruch galt es zunächst, das Überleben zu sichern. Durch die Bombenschäden standen große Teile der deutschen Bevölkerung praktisch vor dem Nichts. Die Situation war desolat; die Nahrungsmittelversorgung unzureichend, Industrie- und Versorgungseinrichtungen zerbombt, Städte und Wohnungen zerstört. Die Infrastruktur war weitgehend zusammengebrochen. Etwa 50 Prozent der Verkehrswege konnten nicht genutzt werden, Eisenbahn und Post hatten ihre Dienste eingestellt. 1,86 Millionen Wohnungen waren gänzlich unbewohnbar, 3,6 Millionen beschädigt. 20 Millionen Menschen waren hiervon unmittelbar betroffen.³



Der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg war Wahlkampfthema. So betonte beispielsweise die CSU in ihrem ersten Parteiprogramm aus dem Gründungsjahr 1946: „Das durch Zerstörungen und Flüchtlingsstrom ins unerträgliche gesteigerte Wohnungselend untergräbt die Moral, löst die Familien auf und führt zur Verzweiflung. ... Der Wiederaufbau der zerstörten Städte Bayerns ist mit Tatkraft durchzuführen.“

Neuanfang des Verbandes

Für die Lösung der Wohnungsnot nach Kriegsende hatte der bayerische Staat der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und ihrem Verband eine zentrale Rolle zugedacht. Doch zunächst musste der Verband neu organisiert und entnazifiziert werden.

Direkt nach dem Krieg war der Verband offiziell aufgelöst worden. Alle rechtsfähigen Organisationen mussten laut den Vorschriften der Militärregierung eine Neuzulassung beantragen. Erst am 6. Juni 1947 teilte das Bayerische Ministerium für Soziale Fürsorge dem Verband mit, dass er eine neue Lizenz erhalten hätte. In den zwei lizenzlosen Jahren hatte der Verband allerdings trotzdem gearbeitet.

Für die *Zeitschrift für das Wohnungswesen* erhielt der Verband am 11. November 1947 wieder eine Lizenz, mit Einschränkungen, wie die bayerische Staatskanzlei mitteilte: „Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. München erhält in jederzeit widerruflicher Weise und vorbehaltlich späterer Regelung durch ein bayerisches oder deutsches Lizenzierungsgesetz die Erlaubnis zur Herausgabe eines einmal monatlich erscheinenden Mitteilungsblattes mit einer Auflage von 1000 Stück und einem Umfang von 8 Seiten.“ Verboten waren alle journalistischen oder politischen Inhalte, die nicht direkt auf den Arbeitsbereich des Verbandes eingingen. Die erste Ausgabe erschien am 2. Januar 1948. Ab Januar 1950 lief die Verbandszeitschrift unter dem Namen „Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern“.⁹ Die Zeitschrift sollte Einblicke in die Wohnungslage geben und über Gesetze, Verordnungen usw. informieren. Sie sollte „eine moderne fortschrittliche Wohnungswirtschaft, die gesunder demokratischer Lebensauffassung entspricht, durch Wort und Bild fördern.“¹⁰

Das Gesetz Nr. 8 der Militärregierung und später das „Bereinigungsgesetz“ vom 5. März 1946 regelten die Entnazifizierung der deutschen Gesellschaft. Auch die Wohnungsunternehmen waren davon betroffen. Beim Verband war der Verbandsführer Otto Wallner abgesetzt worden. Am 30. Mai 1945 bestimmte der Oberbürgermeister der Stadt München den Stadtamtmann Ludwig Reichlmaier zum kommissarischen Verbandsleiter. Seine Aufgabe war die politische Überprüfung des Verbandes. Knapp ein Jahr später, am 18. März 1946, ernannte das bay-

Laufende Nummer	Oben des Klappens	Oben des Aufnahmes	gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Bezeichnung d. Wohnortes	Anschrift d. Ztg. d. Aufnahme	Datum der Mitteilung über die Aufnahme	Aufnahme mit Wirkung ab
710	✓		Katholisches Wohnungswesen und Siedlungswesen der Diözese Regensburg i. d. G. u. d. K.	Regensburg	1.7.49	1.8.49
711	✓		Streu- und Siedlungsgenossenschaft Selmsdorf - Umgebung i. d. G. u. d. K.	Selmsdorf / Opf.	12.7.49	1.8.49
712	✓		Soziale Wohnungsbau-Genossenschaft i. d. G. u. d. K.	Eggensfelden / Nbb.	12.7.49	24.7.49
713	✓		Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Landkreis Regensburg i. d. G. u. d. K.	Regen (Nbb.)	11.7.49	1.8.49
714	✓		Weidenauer Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft i. d. G. u. d. K.	Weiden / Opf.	11.7.49	1.8.49
715	✓		Wohnungsbau-Genossenschaft für den Landkreis Landshut i. d. G. u. d. K.	Landshut / Nbb.	12.7.49	1.8.49
716	✓		Wohnungsbau-Genossenschaft für den Landkreis Hallertau i. d. G. u. d. K.	Hallertau / Nbb.	12.7.49	1.8.49
717	✓		Wohnungsbau- und Siedlungswesen der kath. Arbeiterbewegung i. d. G. u. d. K. Auerberg	Auerberg / Opf.	12.7.49	1.8.49
718	✓		Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Kreis Nabburg i. d. G. u. d. K.	Nabburg / Opf.	12.7.49	1.8.49
719	✓		Allgemeine Baugenossenschaft Auerbach i. d. G. u. d. K.	Auerbach / Opf.	12.7.49	1.8.49

Mitgliedsbuch des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -Gesellschaften) e. V., Ausschnitt 1949. Die Wohnungsnot nach dem Krieg war der Auslöser für eine Gründungswelle gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

erische Wirtschaftsministerium Wilhelm Glade zum kommissarischen Vorsitzenden. Auf dem ersten Nachkriegsverbandstag am 9. November 1946 wurde Glade per Zuruf als Vorsitzender bestätigt. Wilhelm Glade, Jahrgang 1895, war seit 1934 in der Lebensmittelbranche tätig gewesen. Er führte ein eigenes Geschäft, später eine Großhandlung. Nach dem Krieg übernahm er kommissarisch die Leitung der Neue Heimat AG in München und war Personalreferent im Flüchtlingskommissariat.

Für eine Bestandsaufnahme zur Situation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Bayern und damit auch für eine Abschätzung der Leistungsfähigkeit dieses Sektors trafen sich am 16. Juni 1947 um 9 Uhr morgens Vertreter des bayerischen Innenministeriums und des Verbandes in den Räumen des Verbandes am Sendlinger-Tor-Platz 6a.¹¹ Geschäftsführer Glade referierte über die Probleme, vor denen der gemeinnützige Wohnungsbau stand. Da die Baukosten für Neubauten sehr hoch seien, würde die Zinslast zu hohen Mieten führen. „Heute ist ein Arbeiter noch in der Lage, eine verhältnismäßig hohe Miete zu zahlen“, betonte Glade. Wenn allerdings der Lebensstandard sinke, sehe er „keine Möglichkeit, dieselben hohen Mieten von den Arbeitern verlangen zu können, als dies heute der Fall ist.“ Die Ursache des sinkenden Lebensstandards hatte Glade in der bevorstehenden Währungsreform ausgemacht. Hier irrte er, Währungsreform und Wirtschaftswunder sorgten für einen Jahrzehnte dauernden Anstieg des Lebensstandards.

Neben Miete und Zinsen für Neubauten war eines der großen Themen des Treffens die Beseitigung von Bombenschäden an Genossenschaftsbauten. Im Durchschnitt hatten 16 Prozent der Gebäude Kriegsschäden, berichtete Glade. Die Genossenschaften in den großen Städten waren schwerer getroffen als die auf dem Land – hier gab es keine oder nur geringe Schäden. „Die Genossenschaften auf dem Lande sind alle sehr liquid und ebenso auch eine Reihe grösserer Genossenschaften in den Städten, was darauf zurückzuführen ist, dass bereits eine grosse Anzahl von Gebäuden wertmässig abgeschrieben war, als dieselben durch Luftangriffe vernichtet oder beschädigt wurden.“ Die meisten Genossenschaften konnten also weiterhin wirken, und sie wurden in die Lösung der Wohnungsmisere einbezogen.

Die Genossenschaften waren von der Regierung zu einer bevorzugten Aufnahme von Flüchtlingen angehalten, wobei die bestehenden Genos-



In Nürnberg entstanden, wie in anderen großen Städten, nach dem Krieg Flüchtlingslager. Abgebildet ist das Lager Valka, benannt nach der estnisch-lettischen Grenzstadt Valka. Zeitweise lebten bis zu 4.500 Menschen in den provisorischen Holzbaracken. Jedem Bewohner standen 3 qm Wohnraum zur Verfügung.

senschaften für die große Aufgabe nicht über genügend Kapazitäten verfügten.¹² Neugründungen waren nötig. Allerdings mahnte der Verband vor den Folgen übereilter Gründungen: „Nach dem ersten Weltkrieg, als die Baugenossenschaften ebenso überhand zu nehmen drohten, wie das nach diesem Kriege in erhöhtem Maße den Anschein hatte, mußten die Erfahrungen gemacht werden, daß Eigenarbeiten fleißiger Genossenschaftsmitglieder wegen der Endfinanzierung wiederholte Male eingestellt wurden oder überhaupt nicht zur Vollendung eines Hauses führten.“¹³ Um dies zu verhindern, zeigte sich der Verband in den ersten Nachkriegsjahren eher zurückhaltend, wenn es um die Befürwortung von Genossenschaftsneugründungen ging. Trotz dieses grundsätzlichen Bedenkens erstellte der Verband eine Einheitssatzung für Genossenschaften, die auch vom Arbeitsministerium als Richtlinie anerkannt wurde.¹⁴

Die Vorschrift, dass jede eingetragene Genossenschaft einem Revisionsverband angehören musste, galt nach wie vor. Ein Antrag auf Mitgliedschaft konnte durchaus abgelehnt werden, wie die Verbandsmitglieder auf ihrem Verbandstag 1951 noch einmal bekräftigten. Hintergrund war, dass sich der Verband vor unseriösen Genossenschaften schützen wollte. Hier übernahm er eine staatliche Aufgabe. Er beurteilte in Zusammenarbeit mit dem Innenministerium eine Vielzahl von Genossenschaftsgründungen und verfasste Gutachten.¹⁵

Damit eine Genossenschaft im Genossenschaftsregister eingetragen werden und den Status der Gemeinnützigkeit erhalten konnte, mussten folgende Dokumente vorgelegt werden: eine Satzung, das Protokoll der Gründungsversammlung, „eine Darstellung mit konkreten Angaben darüber, ob für die Mitglieder ausreichend Arbeitsmöglichkeit im dortigen Gebiet vorhanden ist“, einen Nachweis über vorhandenen Baugrund sowie einen Finanzplan.¹⁶

Die Expertise des Verbandes im Dienste des Staates beschränkte sich aber nicht nur auf Gutachten für die Eintragung von Genossenschaften. Das zeigt der Fall des „Hilfsbundes der heimatlosen Deutschen“, bei dem zu befürchten war, dass nicht alles mit rechten Dingen zuging. Der „Hilfsbund“ bot an, innerhalb von wenigen Monaten Häuser in Pasing im Wert von 17.000 DM zu errichten. Bedingung sei nur, dass ein Interessent sofort 420 DM bar einzahle und kurz darauf eine erste



Sozialer Wohnungsbau in Augsburg Anfang der 1950er Jahre.

Rate von 1.500 bis 2.000 DM. Die Seriosität des Angebotes wurde mit der Behauptung unterstrichen, der Hilfsbund habe 360.000 Mitglieder. Geplant sei der Bau zusammen mit der DeWoG, der Deutschen Wohnbaugemeinschaft e. V. München.

In der Landesflüchtlingsverwaltung warnte man vor dem Hilfsbund, vermutete man doch betrügerische Absichten und nahm an, dass der Vorschuss und die erste Rate der Interessenten ohne Gegenleistung veruntreut würden. Der Verband teilte diese Einschätzung und warnte vor der DeWoG: „Die uns zur Kenntnis gekommene Satzung dieses Vereins lässt erkennen, dass es sich bei den Ideen dieser Gemeinschaft um eine verworrene Angelegenheit handelt.“ Tatsächlich löste sich die DeWoG Ende 1950 auf. Unter anderem wegen ihrer Zusammenarbeit mit dem Hilfsbund war der DeWoG der Status eines Vereins, der die Grundlage der Gemeinnützigkeit gewesen wäre, nicht zugesprochen worden.¹⁷

Parallel zur Gründungswelle der Genossenschaften wuchs auch die Anzahl der GmbHs stark an. 1950 waren 39 GmbHs Verbandsmitglied, 1954 schon 81. Grund hierfür war, dass nun auch viele mittlere und kleinere Gemeinden kommunale Gesellschaften gründeten, um somit auch selbst zur Unterbringung der Flüchtlinge und Ausgebombten beitragen zu können.

Zudem begannen sich die großen Kirchen mit eigenen Wohnungsunternehmen im Kampf gegen die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre zu engagieren. Ab 1948 wurden in den sieben bayerischen Diözesen von den Bistümern Wohnungsunternehmen gegründet. 1950 schlossen sie sich zur „Arbeitsgemeinschaft Katholischer Wohnungs- und Siedlungsdienst in Bayern e. V.“ zusammen. Fast 14.000 Wohnungen bauten sie bis Mitte der 1960er Jahre. Die Wohnungen der katholischen Wohnungsunternehmen umfassten damals rund sieben Prozent aller Wohnungen der bayerischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.¹⁸

Die Evangelische Kirche gründete 1949 das Evangelische Siedlungswerk. Hauptgesellschafter war die Landeskirche. Zuerst stand die Beratung der Wohnungssuchenden im Vordergrund, doch schon bald wurden auch Wohnanlagen gebaut. Aus dem sozialen Auftrag der Kirche ergab sich ein Vorrang für junge und kinderreiche Familien sowie ältere Menschen. So entstanden in den ersten zehn Jahren nach Gründung mehr als 10.000 Wohnungen, fast 2.000 Heimplätze und mehr als 500

Kindergartenplätze.¹⁹ Sowohl das evangelische als auch die katholischen Unternehmen errichteten nicht nur günstige Mietwohnungen. Ein Ziel ihrer Arbeit war auch, die Vermögensbildung der Menschen zu fördern, weshalb sie den Eigenheimbau unterstützten.

Unterbringung der Flüchtlinge – das Prinzip der Segregation

Viele neue Genossenschaften wurden als Flüchtlingsgenossenschaften gegründet. Sie sollten entscheidend dazu beitragen, die Flüchtlinge zügig und dauerhaft unterzubringen. Eine Lösung musste schnell gefunden werden, da die bislang provisorischen Einquartierungen der Flüchtlinge zu Spannungen unter den Flüchtlingen und mit den Einheimischen geführt hatten. So klagte etwa die Genossenschaft „Liga der Umsiedler für Aus- und Einwanderung, Sesshaftmachung und Einbürgerung“: „Die massenhafte Zuwanderung von Umsiedlern, deren Strom sich bis in das kleinste Dorf und in den entlegensten Einzelhof ergoss, hat eine bislang nicht gekannte Lage geschaffen. Während die Stadtbewohner – besonders in den Gross-Städten – an ein räumlich enges Zusammenleben gewöhnt sind, ist die ländliche Bevölkerung meistens nur in einer sehr geringen Masse mit Fremden in Dauerberührung gekommen. Nun wird für ganze Scharen von Landfremden nicht nur Aufnahme im Dorf verlangt, sondern man dringt auch unvermeidbar in das private Gebiet der einheimischen Familien ein. Mit Recht empfinden die Ortsansässigen die übermäßige Belegung ihres Wohnraumes als eine auf die Dauer unerträgliche Belastung. Oftmals wissen sie fast nicht mehr, wer Herr im eigenen Hause ist und bringen deshalb dieser aufgezwungenen Gastlichkeit begreiflicherweise wenig Verständnis entgegen.“ Auch die Flüchtlingsseite wurde gesehen: „Der Fremde (denn als solcher wird der Umsiedler angesehen) betrachtet das hartherzige Verhalten der Einheimischen als herzlos und egoistisch, so daß allmählich ein Gefühl der Abneigung gegen die Angestammten und daher nach ihrer Auffassung allein rechtmäßigen Bewohner der Gastländer aufkommt ... eine Schraube ohne Ende.“²⁰

Eine Lösung, die sich auch in dem Aufruf der Liga abzeichnete, war die Segregation der Neuankömmlinge. Die „Heimfindung“ der Flüchtlin-

ge und Evakuierten, wie damals die Integration genannt wurde, sollte nicht über eine Eingliederung in ein sozial ausgewogenes Wohnumfeld geschehen. Vielmehr sah man eine Möglichkeit zur Integration am Arbeitsplatz. Dort könnten die Spannungen zwischen den Einheimischen und den Neubürgern, so die Annahme der Wohnungspolitik, besser abgebaut werden als in gemischten Wohnsiedlungen.²¹

Daher war auch bei Neugründungen von Genossenschaften eine ausgewogene Zusammensetzung der Bewohner von Genossenschaftsbauten kein Thema für den Verband, und Belegungspläne, aus denen das Ziel einer Mischung aus Einheimischen und Flüchtlingen hätte hervorgehen können, waren für die Gutachten des Verbandes nicht erforderlich.²² Als sich beispielsweise die Flüchtlings-, Bau- und Siedlungsgenossenschaft e.G.m.b.H. Ottobrunn 1949 gründete, wurden Fragen der Belegung oder der Integration nicht thematisiert.²³

Die wohnliche Trennung von Neu- und Altbürgern war aber nicht in erster Linie der Idee geschuldet, dass sich durch Segregation Probleme und Streit vermeiden lassen würden, wie es die „Liga der Umsiedler“ propagierte. Die Masse an Flüchtlingen ließ häufig keine andere Möglichkeit zu, als gänzlich in neu erschlossenen Gebieten zu bauen. Auch wurde die Segregation nie konsequent durchgeführt, so fanden nicht alle Flüchtlinge Unterkunft in eigenen Flüchtlingsiedlungen oder gar in eigenen Flüchtlingsgemeinden wie etwa in Waldkraiburg oder Neugablonz. Viele wurden über die Wohnungszwangswirtschaft in Gemeinden untergebracht, ohne dass eine signifikante Häufung von Flüchtlingen in einzelnen Vierteln entstand.²⁴

Mitte der 1950er Jahre bestand knapp ein Drittel aller Privathaushalte in der Bundesrepublik aus Zuwanderern. Zwischen 1945 und 1947 waren vor allem Vertriebene gekommen. Danach waren es in erster Linie Flüchtlinge aus der Sowjetischen Besatzungszone, der späteren DDR, die im Westen eine neue Heimat suchten. Von den 5,6 Millionen Flüchtlingshaushalten fanden 3,1 Millionen schnell eine Wohnung, 660.000 ein Eigenheim. Aber selbst ein Jahrzehnt nach Ende des Krieges wohnten noch 1,5 Millionen Haushalte zur Untermiete und 340.000 in Notwohnungen und Massenunterkünften.²⁵

Die Integration der Flüchtlinge verlief letztendlich erfolgreich. Erkennbar wird dies am Heiratsverhalten der Flüchtlinge: So war es für die



In den 1950er Jahren waren die ausgeprägte Häuslichkeit und das Beisammensein in der Familie besonders wichtig. Nicht nur am Feierabend, sondern auch am langen Wochenende zogen sich die Menschen ins Private zurück. Die Arbeit in Haus und Garten, die Lektüre der Tageszeitung und Radiohören waren wichtige Teile der Freizeitgestaltung, während die Hausfrau die meiste Zeit in der Küche arbeitete. Eine moderne Einbauküche mit Elektroherd und Kühlschrank wurde zum Standard – auch in Sozialwohnungen.

männlichen Flüchtlinge zwar generell durch den kriegsbedingten Frauenüberschuss nicht schwer, eine Frau zu finden. Der Frauenüberschuss betraf aber sowohl die Einheimischen als auch die Flüchtlinge. Bis 1970 wurden in Bayern immerhin 14 Prozent der Ehen zwischen Neubürgern und Einheimischen geschlossen, wohingegen die Anzahl der Ehen zwischen Flüchtlingen stetig sank. Diese „Mischehen“ wurden allerdings auf dem Land seltener geschlossen als in gewerblich-industrialisierten Gebieten und in den Städten.²⁶ Dies kann als Beleg dafür gedeutet werden, dass die Idee der Integration am Arbeitsplatz, die von den Wohnungsreformern Ende der 1940er Jahre vertreten wurde, für deutschsprachige Zuwanderer ein tragfähiges Konzept war.

Wege der Baufinanzierung

Die Bezahlung des Wiederaufbaus und der Neubauten für die „Neubürger“ war eines der größten Probleme für die Wohnungswirtschaft.²⁷ Es gab verschiedenste Möglichkeiten der Finanzierung, wie z. B. die Baunotabgabe.²⁸ Die Baunotabgabe wurde auf alle Gebäude erhoben. Hausbesitzer, deren Eigentum unbeschädigt war, mussten finanzielle Hilfe für den Wohnungsbau leisten. Die Bemessung der Baunotabgabe richtete sich nach dem Brandversicherungswert und betrug für vor 1924 errichtete Bauten fünf Prozent, für die übrigen drei Prozent. Vor allem der Soziale Wohnungsbau sollte davon profitieren.²⁹

Das Thema Wohnungsnot war in der Öffentlichkeit so präsent, dass etwa Gewinne aus Tanz- und Vergnügungsveranstaltungen für den Wohnungsbau gespendet wurden. Durch den Kauf von Sonderbriefmarken und auch durch Sportwetten – zehn Prozent der Erlöse aus dem Fußballtoto gingen in den Wohnungsbau – konnten alle Bürger ihren Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten.³⁰ 1950 flossen aus einer Lotterie mehr als 180.000 DM in den Wohnungsbau.³¹ Ein Großteil des Geldes ging an den Verband, der damit die Arbeit seiner Mitglieder bei der Linderung der Wohnungsnot unterstützte. Rund 500 Familien konnte zu einer Wohnung verholfen werden.³²

Diese Initiativen waren beeindruckend, doch wurde der Wohnungsbau, der für „die breiten Schichten des Volkes bestimmt war“, in erster Linie



Nach dem Zweiten Weltkrieg musste die Wohnungsnot so schnell wie möglich behoben werden. Am Rand der zerstörten Altbauung entstanden neue Wohngebiete, wie hier in Augsburg. Die Siedlung Herrenbach der WBG Augsburg sollte vor allem die Arbeiter der umliegenden Industriebetriebe mit Wohnungen versorgen. Die Wohnungsgrößen variierten zwischen 41 und 63 qm und entsprachen mit zwei bis vier Zimmern und Wohnküche oder Kochnische dem damals üblichen Standard.

durch staatliche Mittel getragen. Von herausragender Bedeutung war etwa das Erste Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950. In der Verbandszeitschrift wurde es als die „Magna Charta“ des Wohnungsbaus bezeichnet. Der Gesetzestext enthält eine Definition des „sozialen Wohnungsbaus“. In § 1 des ersten Teils heißt es: „Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern ...“.³³

Es sollten innerhalb von sechs Jahren möglichst 1,8 Millionen Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland gebaut werden. Das Programm zielte vor allem auf die Unterbringung von Flüchtlingen und anderen Menschen, die ihre Wohnung im Krieg verloren hatten. Neubauten von Wohnungen bis 80 qm sollten nach dem Gesetz geringer besteuert werden. Öffentliche Fördermittel flossen in den Neubau von Wohnungen mit mindestens 45 und höchstens 60 qm. Auch schrieb das Gesetz für die Vergabe der Wohnungen eine Einkommensgrenze der zukünftigen Mieter vor, so dass vor allem Geringverdiener davon profitierten.

Andere Finanzierungsquellen boten verschiedenste Sonderbauprogramme. Eines dieser Programme förderte beispielsweise Wohnungen für Flüchtlinge an Orten, an denen ein Arbeitsplatz gesichert war. Ziel war es, das Pendeln einzuschränken, damit die Familien mehr Zeit miteinander verbringen konnten. Gefördert wurden Einheiten nicht unter 50 Wohnungen, hauptsächlich in Industrieorten. Als Bauträger waren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vorgesehen. Obwohl die gemeinnützige Wohnungswirtschaft von diesen Programmen profitierte, sahen ihre Vertreter die Gefahr, dass sich der Wohnungsbau in Einzel- und Sonderprogrammen verzetteln könnte. Die Aufsplitterung finanzieller Mittel und die Vergabe nach Interessengruppen machte eine ausgewogene Planung unmöglich.³⁴

Im Bayernprogramm zur Linderung von Wohnungsnotständen von 1956 stellte die bayerische Staatsregierung 60 Millionen DM bereit, die vor allem Evakuierten, Obdachlosen und Menschen in den wirtschaftlich schwachen Grenzgebieten zugute kommen sollten.³⁵ Wohnungssuchende dieser Gruppen, deren Einkommen unter 400 DM monat-



Impression vom Verbandstag in Augsburg 1955.

lich lag, erhielten finanzielle Unterstützung zusätzlich zu bestehenden Hilfsprogrammen. Vorwiegend wurden die Wohnungen in Trägerschaft einer gemeinnützigen Baugenossenschaft errichtet. Zu Beginn hatte der Verband besonders die starre Einkommensgrenze kritisiert, die viele Bedürftige ausschloss. 1957 fand der Verband aber doch lobende Worte, da ein Rückgang des Wohnungsmangels spürbar wurde.³⁶

Wichtig für die Finanzierung von Neubauten waren auch die Beiträge, die die zukünftigen Mieter leisteten. Diese zahlten bei Anmeldung für eine Wohnung Baukostenzuschüsse und Mieten im Voraus, oder vergaben Teildarlehen an den Bauherrn. Die Mieter bekamen ihre Investitionen aber zum Teil nicht auf die spätere Miete angerechnet, vielmehr erwarben sie mit den Zahlungen das Recht, nach Baufertigstellung als Mieter in die Wohnung einziehen zu können.³⁷ Die sogenannten „verlorenen Zuschüsse“ wurden vom Verband kritisiert: Nach dem Motto „Wer Geld hat, kann eine Wohnung haben, wer keins hat, kann warten“ profitierten die Bessergestellten von den Neubauten.³⁸

Mit den verschiedenen Wegen der Finanzierung gelangen der Wohnungswirtschaft beim Wiederaufbau bedeutende Erfolge. Die Maßnahmen, die gleich in den Nachkriegsjahren eingeleitet worden waren, hatten zu einer regen Neubautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geführt.³⁹ In den 1950er Jahren wurden in der Bundesrepublik mehr Sozialwohnungen gebaut als in den besten Jahren des Wohnungsbaus der 1920er und 1930er Jahre.⁴⁰ Jährlich wurden durchschnittlich 500.000 bis 600.000 Wohnungen fertiggestellt. Davon waren mehr als 50 Prozent mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen.⁴¹

Wohnungsstandard

Die Wohnungspolitik war in den ersten Nachkriegsjahren von Pragmatismus bestimmt, was besonders den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen entgegenkam. Ihre Erfahrung, mit wenig Ressourcen schnell viele Wohnungen zu bauen, machte sie unersetzlich. Auf die sozialpolitische Aufgabe, günstigen Wohnraum für viele zu schaffen, waren sie bestens vorbereitet. Dieses Ziel hatten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ja seit Jahrzehnten verfolgt.⁴² Im Zuge der pragmatischen



Der Veranstaltungssaal des jährlichen Verbandstages war immer gut gefüllt, hier 1955 in Augsburg.

Wohnungsbaupolitik der Nachkriegsjahre wurden wieder spezielle Wohneinheitstypen entwickelt. Wohnungen sollten zweckmäßig aber schlicht sein. Wesentliche Einsparungen versprachen sich die Wohnungsbauer durch den zentralen Großeinkauf und die Verwendung von einheitlichen Typen zum Beispiel bei Fenstern und Türen.⁴³ Doch eine „Schlichtwohnung“ sollte nicht gleich bedeutend mit einer „Schlechtwohnung“ sein. Bei allen Einsparversuchen bemühten sich die Planer auch, die Wohnungen zweckmäßig zu gestalten.

Trotz des Erfolgs wurden Kritiken laut: Zwar könne mit diesen Wohnungen schnell geholfen werden, aber wenn nach zehn Jahren die größte Not beseitigt sei, könnten sich die Wohnungen aufgrund ihrer Einfachheit und geringen Größe als Fehlinvestition erweisen.⁴⁴

Die Mindestgrößen von Wohnungen, die das Erste Wohnungsbaugesetz als förderwürdig erachtete, wurden häufig unterschritten. Dies sei problematisch, mahnte unter anderem der Verband, da beim jetzigen Wohnungsbau immer auch die Bedürfnisse späterer Bewohnergenerationen mitbedacht werden müssten. Wichtig sei eine sehr gute Ausstattung besonders einer kleinen Wohnung, damit auf dem geringen Platz möglichst viele Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten untergebracht werden könnten.⁴⁵

Die Rationalisierung der Bauverfahren brachte einige Probleme mit sich. Nach der Verwendung von leichteren Baustoffen und Bauarten, die wirtschaftlicher waren, gab es Beschwerden über Lärmbelästigung. Nachdem sich diese Beschwerden häuften, forderte der Verband, dass ein Mindestschallschutz bestimmt wird.⁴⁶

Immer wieder stand die Ausstattung der Wohnungen zur Diskussion. Eine Wohnung diene zum Wohnen, Schlafen, Kochen, zur Haushaltsführung und Körperpflege. Diese vielfältigen Nutzungsbestimmungen mit unterschiedlichen Anforderungen brachten es mit sich, dass eigentlich kein Raum zum Schlafen, Kochen und Wohnen gleichzeitig genutzt werden sollte. Primitivwohnungen waren kein Weg, um das Wohnungsproblem zu lösen. Der Verband betonte, dass die Standards, die sich vor dem Krieg allmählich durchgesetzt hatten, auch beim Wiederaufbau eingehalten werden müssten.⁴⁷

Arbeitsgemeinschaften, Fachausschüsse und Landesausschuss

Bis Mitte der 1950er Jahre stellte sich der Verband besser auf, indem er neue Gremien einrichtete. So wurden Ende 1954 auf Initiative des damaligen Vorstandsmitglieds Senator Joseph Fachausschüsse gegründet. Sie ergänzten die Arbeitsgemeinschaften.

Arbeitsgemeinschaften oder regionale Vereinigungen hatte es bereits vor dem Zweiten Weltkrieg gegeben. Nach dem Krieg sind in sämtlichen Regierungsbezirken, sowie in München und Nürnberg die Arbeitsgemeinschaften neugegründet worden. Ende der 1950er Jahre bestanden neun solcher Vereinigungen.⁴⁸

Die Einrichtung der Fachausschüsse hatte zwei Gründe. Der Verbandsaufbau sollte demokratischer sein und die fachliche Arbeit intensiver betrieben werden. Insgesamt gab es damals acht Fachausschüsse: den Fachausschuss für Genossenschaften, den Fachausschuss für Gesellschaften, den für kirchliche Bauträger, den für eigentumsfördernde Maßnahmen, den Fachausschuss für Wohnungsunternehmen des Verkehrspersonals, den für Geschädigtengemeinschaften, den Fachausschuss für überörtliche Bauträger sowie einen Technischen Fachausschuss.

Die Vorsitzenden der Fachausschüsse, die Leiter der Arbeitsgemeinschaften, Vorstands- und Beiratsmitglieder und die Delegierten zum Gesamtverband bildeten zusammen den Landesausschuss. Der Landesausschuss sollte die Berichte der Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften beraten und den Verbandstag vorbereiten. Fachausschüsse, Arbeitsgemeinschaften und Landesausschuss waren aber keine Organe, sondern Hilfseinrichtungen des Verbandes. Aufgrund ihrer Bedeutung sollten die Gremien aber in der Satzung verankert werden, was 1957 beschlossen wurde.

1954 verfügten die Mitgliedsunternehmen über 204.738 Wohnungen, 19.416 Wohnungen waren in diesem Jahr hinzugekommen. Die Durchschnittsmiete der neu gebauten Wohnungen lag bei 1,10 DM pro qm. Insgesamt sind 1954 in Bayern 84.900 Wohnungen fertiggestellt worden, davon waren 37.000 öffentlich gefördert. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an der gesamten Wohnungsbauleistung betrug also über 20 Prozent.

Kapitel 7

Neuorientierung in den Wirtschaftswunderjahren

Wohnungspolitik

Zehn Jahre nach Ende des Zweiten Weltkrieges war in der Bundesrepublik Deutschland die Bereitstellung von Wohnraum noch immer eine der wichtigsten gesellschaftlichen Aufgaben. Obwohl seit 1949 mehr als drei Millionen Wohnungen – davon etwa 1,9 Millionen im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus – fertiggestellt worden waren, fehlte es in den vom Krieg zerstörten Städten weiterhin an Wohnraum. 1956 schätzte der Deutsche Städtetag die Anzahl der „unwürdig Untergebrachten“¹ auf 2,6 bis 2,8 Millionen. Zehn Prozent der Deutschen galten als „wohnungsbedürftig“.² Auch lebten noch viele Menschen in Notunterkünften und Lagern.³

Trotz dieser auf den ersten Blick hohen Zahlen galt die dringendste Wohnungsnot als überwunden, womit ein gemeinsames Ziel aller politischen Parteien Nachkriegsdeutschlands erreicht war. Jetzt – nach Bewältigung der gemeinsamen großen Aufgaben – begannen wieder verstärkt Unterschiede in den wohnungspolitischen Vorstellungen der Parteien eine Rolle zu spielen.

Die SPD plädierte dafür, den Wohnungsmarkt planwirtschaftlich zu organisieren und den Mietwohnungsbau zu stärken. Träger der Wohnungswirtschaft sollten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden. Anhand weitreichender Planung und Steuerung sollte der Staat sozialpolitische Ziele umsetzen. Ausgangspunkt dieser Vorstellungen war die grundsätzliche Ablehnung eines privat finanzierten, renditeorientierten Mietwohnungsbaus, der aus Sicht der SPD zu ungerechtfertigt hohen Mieten führen würde.

Dagegen verfolgte die CDU/CSU andere Ziele. Sie favorisierte das selbstgenutzte Einfamilienhaus mit Garten. Mietskasernen galten ihr als Orte, an denen radikale politische Ideen entstünden. Eigentum aber würde bei den Bewohnern ein bürgerliches Bewusstsein schaffen, das



Einkommensschwache und vor allem kinderreiche Familien sollten in sogenannten Geschossbauten eine Wohnung erhalten. Die Infrastruktur war den Mietern angepasst: Es gab großflächige Spiel- und Wäschetrockenplätze für die Familien mit bis zu neun Kindern. Durch Rationalisierung und Typisierung wurden die Baukosten niedrig gehalten. Die zwei- bis dreistöckigen Geschossbauten galten als modern und als Kontrast zum und Abkehr vom Mietskasernen-Stil der früheren Jahre. Im Bild eine Wohnanlage der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt.

vor extremen politischen Anschauungen schütze.⁴ Die Bundesbürger sollten durch ihr Eigenheim im Grünen „immun gegen östliche Ideologien und Vermassungstendenzen“ werden.⁵ 1951 stellte Konrad Adenauer deutlich fest: „10.000 Eigenheim-Siedlungshäuser im Eigentum von Flüchtlingen, Ausgebombten und Besitzlosen sind auf die Dauer nach meiner Überzeugung sozial viel wertvoller als 20.000 Mietwohnungen in großen Wohnblocks im Eigentum einer kollektiven Bauge nossenschaft.“⁶

Die Eigenheimpolitik der Bundesregierung – das Kabinett bestand aus Politikern der CDU, der CSU, der FDP, des Bundes der Heimatvertriebenen und Entrechteten und der Deutschen Partei – fand in der Bevölkerung durchaus Zustimmung. Bei Umfragen stießen die von vielen Stadtplanern favorisierten Großsiedlungen mit hohen Geschossbauten nur auf wenig Gegenliebe. So befragte die Wohnungsbaugesellschaft Neue Heimat 1955 die städtische Bevölkerung über die von ihnen bevorzugte Wohnform. Dabei äußerte etwa ein Drittel der Befragten den Wunsch nach einem Einfamilien-Reihenhaus. 55 Prozent wären gerne in ein zwei- bis fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus gezogen. Nur rund zwölf Prozent der Befragten waren bereit, in einem Hochhaus zu wohnen.

Das Zweite Wohnungsbaugesetz: Eigenheimpolitik und Rückgang der staatlichen Förderungen

Die Adenauer-Regierung setzte ihre politischen Ziele im Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) von 1956 um.⁷ Das Gesetz förderte nicht mehr nur die Beseitigung des Wohnraummangels, sondern zielte auf eine Förderung des Wohneigentums für weite Kreise der Bevölkerung.⁸ 47 Prozent aller Bewilligungen betrafen Eigenheimbauten.⁹ Zeitweise versuchte die CDU/CSU-Fraktion sogar, einen Rechtsanspruch auf staatliche Förderung von Eigenheimen durchzusetzen. Sie scheiterte allerdings im Bundesrat.¹⁰ Das II. WoBauG, das am 1. Januar 1957 in Kraft trat, folgte der Vorgabe, dass von der Förderung weite Teile der Bevölkerung profitieren sollten. Entsprechend hoch waren die Einkommensgrenzen für einen Anspruch auf geförderten Wohnraum angesetzt.

Das Instrument „Einkommensgrenze“, mit dem die Vergabe der Wohnungen reguliert werden sollte, veränderte sich in den folgenden Jahren in seiner Wirkung grundlegend. Verantwortlich dafür war die Lohnentwicklung im Deutschland der Wirtschaftswunderjahre. Während die Löhne deutlich stiegen, wurden die Einkommensgrenzen für eine geförderte Wohnung nicht regelmäßig angepasst, sondern nur sporadisch angehoben. Immer mehr Menschen verdienten zu viel, um Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben.¹¹

In jenen Jahren nahm die Entwicklung ihren Anfang, durch die der Soziale Wohnungsbau, der ursprünglich für die Breite der Bevölkerung gedacht war, von einem Sozialen Wohnungsbau, der nur noch den unteren Einkommensschichten diente, abgelöst wurde. Als langfristige Folge veränderte sich die Bewohnerstruktur von Quartieren mit hohem Sozialwohnungsanteil.

Die steigenden Löhne ohne entsprechende Anpassung der Regelsätze führten auch zu einer zunehmenden Fehlbelegung von Sozialwohnungen. Immer mehr staatlich geförderte Wohnungen wurden von Mietern bewohnt, die ein Einkommen über der Grenze zur Wohnungsförderung hatten. Unberechtigte Mieter erhielten, so der Vorwurf, Vorteile, und den wirklich Bedürftigen würden die Wohnungen fehlen. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft widersetzte sich Forderungen nach Zwangsräumungen, dies sei aus sozialen und wohnungspolitischen Gründen nicht möglich. Lediglich eine höhere Miete für die „reichen“ Bewohner wurde in Erwägung gezogen.¹²

Mit dem II. WoBauG wurde auch die Kostenmiete eingeführt. Durch die Preissteigerungen im Wohnungsbau konnten die Länder und Gemeinden, als Hauptbauträger von Sozialwohnungen, mit der bisherigen Richtsatzmiete häufig keine angemessene Eigenkapitalverzinsung erreichen. Die gesetzlich niedrigen Mieten waren der Grund dafür, dass sich der Soziale Wohnungsbau nicht mehr rechnete. Um einen Rückgang der Bautätigkeit zu verhindern, wurde das Prinzip der Kostenmiete etabliert, die ein Vermieter verlangen durfte, damit die tatsächlichen Kosten abgedeckt werden konnten.¹³

Während die Zuschüsse für den Eigenheimbau stiegen, sanken sie für den Mietwohnungsbau. Als Folge des II. WoBauG trat ab dem „Rechnungsjahr 58 eine 10%ige Degression der Mittel für den öffentlich ge-

förderten sozialen Wohnungsbau nach § 18 (1) des II. WobauG ein“.¹⁴ Die Förderung des Eigenheimbaus kam zwar auch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zugute, aber doch zu sehr auf Kosten des Mietwohnungsbaus. Auf dem Verbandstag am 19. Juni 1958 kritisierte der Vertreter des Innenministeriums, Regierungsdirektor Wiercinski, dass das Zweite Wohnungsbaugesetz einen Rückgang der Wohnungsbauleistungen gebracht habe, indem es den Eigenheimbau in den Vordergrund gerückt hätte.¹⁵

Der Verband nahm eine ähnliche Position ein. Er betonte, dass angesichts des immer noch herrschenden Wohnungsmangels die Verwendung so vieler staatlicher Mittel für die Förderung des Eigenheimbaus nicht zu verantworten sei.¹⁶ Beide Wohnformen hätten ihre Vorteile: Das Eigentum bot den Besitzern größere Unabhängigkeit und die Freude am eigenen Heim. Zudem würde es als Kapitalanlage genutzt und bildete eine Vorsorge für das Alter und für die Kinder. Eine Mietwohnung dagegen war meist preisgünstiger und belastete die Bewohner finanziell weniger. Die Mieter waren flexibler, wenn der Arbeitsplatz gewechselt wurde und man in die Nähe des neuen Arbeitsplatzes ziehen wollte. Gerade in Großstädten lagen die Familienheime meist am Rande der Städte und weit vom Arbeitsplatz entfernt. Aber die generelle Kritik am Eigenheimbau lautete: er würde staatliche Zuschüsse binden, die sonst dem gemeinnützigen Bau von Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden könnten.¹⁷

Die Förderung des Sozialwohnungsbaus wurde in den folgenden Jahren systematisch zurückgefahren. Dass angesichts der weiterhin bestehenden Probleme die Erweiterung des sozialen Wohnungsbauprogramms im Jahre 1962 durch den Staat abgelehnt wurde, löste bei der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Empörung aus: „Aus einem wohnungswirtschaftlichen Anliegen, das von keiner Seite ernstlich verneint werden kann, wurde wieder einmal ein wohnungspolitisches und in dieser politischen Mühle wurden unsere Wünsche und Anregungen zerrieben. Eine echte Tragödie!“ So klagte der seit 1954 amtierende Verbandsdirektor Hans Aub.¹⁸ Dazu, dass die finanziellen Mittel fehlten, kamen Probleme bei der Beschaffung von Bauland, das vor allem in den Ballungszentren knapp und teuer war. Außerdem stiegen die Baupreise in jenen Jahren beträchtlich.¹⁹



Geschossbauten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in den 1960er Jahren.

Ein allgemeiner Rückgang der Bauleistungen war zu verzeichnen. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an der Bauleistung in Bayern sank von 61,6 Prozent im Jahre 1950 auf 27 Prozent zwölf Jahre später. In den Jahren zwischen 1953 bis 1956 war die Bauleistung der bayerischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen um ein Viertel auf 19.000 Wohnungen zurückgegangen. In den folgenden Jahren nahm die Anzahl der Neubauten weiter ab, 1961 wurden nur noch 15.000 Wohnungen von den gemeinnützigen Unternehmen gebaut.²⁰ Neubewerbern für Genossenschaften konnten mittelfristig keine Wohnungen in Aussicht gestellt werden, was dem Wunsch, Mitglied in einer Genossenschaft zu werden, abträglich war.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft musste sich auf die veränderten Bedingungen einstellen. Der Verband gab für die Jahre ab 1957 die Devise aus: „Nur dann bauen, wenn qualitativ gute Wohnungen ohne finanzielle Risiken und Experimente geschaffen werden können. Lieber nicht bauen, als durch Schaffung von Wohnraum um jeden Preis den vorhandenen Wohnungsbestand zu gefährden!“²¹ Trotzdem kam es ab 1957 auch verstärkt zu Liquidationen speziell von Wohnungsbaugenossenschaften.²² Hatte sich seit Kriegsende die Anzahl der Genossenschaften in Bayern um beinahe ein Viertel auf 458 im Jahr 1954 erhöht, so begann nun eine Phase des Rückgangs. 1956 hatte der Verband noch 450 Genossenschaften als Mitglieder. Ihre Zahl sank auf 415 im Jahr 1961 und 383 im Jahr 1965²³ – bis in die 1990er Jahre sollte der Rückgang anhalten, erst dann war die Talsohle bei ca. 330 Genossenschaften erreicht.

Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft

Anfang der 1950er Jahre wurde erstmals über eine Liberalisierung der Wohnungswirtschaft diskutiert.²⁴ Die Wohnungszwangswirtschaft, die die Alliierten 1946 eingeführt hatten, sollte jetzt, nach Überwindung der schwersten Wohnungsnot, in eine freie Marktwirtschaft überführt werden, in der Angebot und Nachfrage die Preise regeln.

In den Städten und Landkreisen, in denen weniger als drei Prozent Wohnungen fehlten, wurde zum 1. Juni 1963 die Wohnraumbewirt-



Geschosswohnungsbau in den 1960er Jahren.

schaftung aufgehoben.²⁵ Besonders in größeren Städten wie München, Nürnberg und Passau blieb sie aber weiterhin bestehen. Für die Berechnung des Defizits hatte man einen Schlüssel festgelegt: Alle Haushalte sollten über eine eigene Wohnung verfügen. Eine Ausnahme bildeten Einpersonenhaushalte. Von diesen sollte nur die Hälfte eine eigene Wohnung haben.

Diese Zählweise wurde allerdings scharf kritisiert – an vorderster Stelle vom bayerischen Verband. Denn für die Statistik wurden auch Wohnungen registriert, die eigentlich zu den wohnunwürdigen Wohnungen zählten. Als „Wohnung“ galt jede Gesamtheit von Räumen, die zur Unterbringung eines Haushaltes mit Kochnische oder Küche geeignet war und einen eigenen Eingang hatte. Eine qualitative Abstufung sei notwendig, um verwertbare Ergebnisse zur Lage der Wohnungssituation zu bekommen.²⁶

Nach Ansicht des Verbandes kam die Liberalisierung des Wohnungsmarktes zu früh. Eine Wohnung sei keine Ware und kein Spekulationsobjekt. Durch die amtlichen statistischen Defizitberechnungen werde der vielfach immer noch bestehende drückende Wohnungsmangel verschleiert, betonte der Verband.²⁷ Um das zu belegen, initiierte er eine Umfrage zur aktuellen Wohnungslage. Er befragte Politiker der Städte und Landkreise zur örtlichen und regionalen Situation und kam zu dem Ergebnis, dass es in den Kreisen trotz einer positiven Defizitberechnung einen großen Wohnungsmangel gab.²⁸

Neue Wohnbedürfnisse

Die größten Probleme der Wohnungsnot waren gelöst, Privathaushalten stand mehr Geld zur Verfügung, und die arbeitende Bevölkerung hatte immer mehr Freizeit. So setzte sich der freie Samstag durch, und 1965 wurde die 40-Stunden-Woche eingeführt. Jetzt gewann das Thema „Verbesserung der Wohnungsqualität“ für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft an Bedeutung. Die Menschen verbrachten mehr Zeit in ihren eigenen vier Wänden, und die Anforderungen an ihre Wohnungen stiegen: Großzügiger und schöner sollte die Wohnung sein, wenn sie nun mehr Lebensort war als in früheren Jahrzehnten.²⁹



Die Bundesbürger verfügen heute über so viel Wohnraum wie nie zuvor. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche lag im Jahr 2007 bei 41,9 qm. 1997 hatte sie bei 37,9 qm gelegen und 1989 bei 34,7. 1962 sah das noch ganz anders aus. Die rund 50 qm einer Wohnung in der Münchner Wohnanlage Hasenberg teilten sich drei Personen (Wohnung rechts), für eine fünfköpfige Familie war eine 85 qm-Wohnung vorgesehen (Wohnung links).

Ein ganz praktisches Problem resultierte aus dem zunehmenden Wohlstand: Angesichts des wachsenden Müllaufkommens in Deutschland kam die Frage auf, wo in den Wohnanlagen die Mülltonnen stehen sollten. Es mussten Lösungen für eine hygienische Unterbringung in den Gebäuden gefunden werden, die auch optisch ansprechend waren. Die oft provisorischen und unbefriedigenden Müllsammelstellen sollten beseitigt werden.³⁰

Auch die modernen Haushaltsgeräte, die sich in den 1960er Jahren immer mehr Menschen leisten konnten, führten zu neuen Problemen. Es kam zu Beschwerden wegen der Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern in Wohnungen. Nach vielen Hausordnungen waren derartige dampf- und lärmentwickelnde Geräte nicht gestattet. Die Mieter sollten vielmehr die gemeinsamen Wasch- und Trockenräume nutzen. Mit der Entwicklung neuer Geräte, die leiser waren, verschwand das Problem schließlich.³¹

Mit Blick auf seine gegenwärtige Wohnsituation gab jeder zweite Deutsche an, dass er sich in seiner Wohnung nicht wohl fühle. „Zu klein“ war der am häufigsten genannte Grund. Ein schlechter Grundriss, der schwierig zu möblieren war, kam hinzu. Viele Menschen wünschten sich eine gemütliche Sitzecke, einen Essplatz, und sie beklagten sich über die unkluge Anlage der Fenster, Türen und Heizkörper.³² Für eine größere Wohnung waren die Menschen auch bereit, höhere finanzielle Belastungen in Kauf zu nehmen.³³ Als vertretbar wurde für die Kaltmiete ein Fünftel des Nettoeinkommens angesehen, dazu fünf Prozent für Heizung und Strom. Das ergab für das Wohnen Kosten in Höhe von einem Viertel des Monatseinkommens.³⁴

Dem Wunsch nach größeren Wohnungen kamen die Wohnungsunternehmen bei Neubauten nach. So wurde die durchschnittliche Wohnungsgröße deutlich gesteigert. 1952 hatten 16,1 Prozent der Wohnungen einen oder zwei Räume, 1962 waren es nur noch 8,8 Prozent. Dagegen stieg der Prozentsatz der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (inkl. Küche und Bad) von 9,1 Prozent 1952 auf 31,2 Prozent zehn Jahre später. Zudem wurde die Ausstattung der Wohnungen immer besser. 1953 waren nur 6,1 Prozent der Wohnungen mit Zentralheizung ausgestattet, 1961 bereits 34,1 Prozent. 1953 hatten 73,4 Prozent ein Badezimmer, 1961 waren es 96,5 Prozent, also fast alle. Diese Entwicklungen, zusam-

men mit steigenden Lohn- und Baulandkosten, veränderten auch die Baukosten für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. 1950 kostete eine durchschnittliche Sozialwohnung 9.500 DM, vier Jahre später waren es schon 12.670 DM.³⁵ Bis 1957 stiegen die Kosten auf 20.000 DM.³⁶

Marktwirtschaft auf dem Wohnungsmarkt

Mit dem Ende der Wohnungsnot und dem Übergang vom öffentlich geförderten zum kapitalmarktorientierten freien Wohnungsbau wurde der Wohnungsmarkt vom Angebots- zum Nachfragemarkt. Bisher hatten behördliche Dekrete bestimmt, was und wo gebaut wurde. Jetzt zeichnete sich ab, dass zukünftige Bewohner entscheiden würden, ob und welche Wohnungen sie wollten. Unternehmerisches Denken und die Konkurrenz unter den Anbietern von Wohnungen wurden nun zur Leitlinie auf dem Wohnungsmarkt.³⁷

Die gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen mussten nun stärker darauf bedacht sein, dass ihre Leistungen konkurrenzfähig waren und dass weiterhin Mitglieder und Bewohner gewonnen werden konnten. So rückten plötzlich die Werbung und die Öffentlichkeitsarbeit in den Fokus der Arbeit der Unternehmen. Mit Anzeigen in Zeitungen und Zeitschriften sollten die Genossenschaften der Bevölkerung mit ihren Leistungen positiv vorgestellt werden.³⁸ Doch trotz dieses Aufwandes konnte nicht verhindert werden, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen stetig stieg, wohingegen Mietwohnungen in den 1960er Jahren an Attraktivität verloren.³⁹ Bei den Planungen wurden nun genauere Marktanalysen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Dabei ergab sich allerdings das Problem der Planungssicherheit, da sich die steuerlichen Begünstigungen und die Höhe der finanziellen Zuschüsse häufig änderten.

Die neuen Bedingungen bereiteten vielen Baugenossenschaftlern Sorgen. Der Bau vor allem großer Anlagen und die Beteiligung an Projekten der Stadtsanierung erforderten Gesellschaften mit viel Eigenkapital. Die Bautätigkeit ging zurück, und die Aufgaben, die die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zukunft zu erfüllen hatte, änderten sich. Viele

Unternehmen verlagerten ihre Tätigkeit auf Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Wohnungsbestandes.⁴⁰ „Die einzelne Genossenschaft wird von der künftigen Entwicklung überrollt, sie wird in einigen Jahren zur Hausverwaltung degradiert, wenn sie nicht erkennt, dass nur die Solidarität, die Ausschöpfung aller Möglichkeiten kooperativen Verhaltens ihr künftig den Plan im Rahmen der Wohnungswirtschaft sichert, der ihr als der Begründerin der unternehmerischen Wohnungswirtschaft zusteht.“⁴¹

Die Genossenschaft herkömmlicher Art als lokal begrenzt arbeitendes Unternehmen, das einige hundert Wohnungen unterhält, würde keine Möglichkeit haben, sich an großen Stadt-sanierungsprojekten zu beteiligen. Daher wurde die Schaffung von großen Zusammenschlüssen propagiert. Ähnlich oder gleichartig strukturierte Unternehmen könnten durch eine enge Kooperation eine erweiterte Bautätigkeit erreichen. Eine Konzentration der Baugenossenschaften kam also wieder ins Gespräch – jedoch vor dem Hintergrund der Zwangsfusionen von Baugenossenschaften während der Zeit des Nationalsozialismus war bestenfalls eine Zusammenarbeit aber keine Zusammenlegung möglich.⁴²

Wie schon Anfang der 1930er Jahre wurde auch mit Beginn der 1960er Jahre das Ende der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft heraufbeschworen. Waren in den 1930er Jahren noch wirtschaftliche Schwierigkeiten und fehlende staatliche Förderung die Ursache der Krise, so standen die Baugenossenschaften nun vor dem Problem der mangelnden Unterstützung der Genossenschaftsidee. Genossenschaften waren aus Idealismus heraus gegründet worden: Durch Zusammenarbeit in einer Gemeinschaft sollten Wohnungen für den eigenen Kreis geschaffen werden. Das änderte sich: Der Bau von Wohnungen und die anschließende Vergabe an die Mitglieder wurden zu einer Grundlage der Genossenschaftstätigkeit. Der Eintritt in eine Genossenschaft war für die meisten Bewohner ein rein formaler Akt geworden, um eine Wohnung zu mieten, und erfolgte nicht mehr mit dem Idealismus der Anfangsjahre. Bei der Verbesserung der eigenen Lage auf dem Wohnungsmarkt waren die Menschen nicht mehr auf Selbsthilfe angewiesen. Enthusiasmus und Idealismus aus den Anfängen der Baugenossenschaftsbewegung waren einem nüchternen, pragmatischen Umgang mit etwas Alltäglichem gewichen.⁴³



Grundriss eines Senioren-Appartements 1966. Das Thema „Wohnen im Alter“ kam erstmals in den Fokus der Wohnungswirtschaft, weil in den vorhandenen Kleinwohnungen, nachdem auch die Ansprüche gestiegen waren, nicht mehr drei Generationen zusammenleben konnten.

Wohnungsförderung für spezielle Zielgruppen

Die fehlende Anpassung der Einkommensgrenzen für Bewohner einer geförderten Wohnung führte dazu, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft nicht mehr für die Mehrheit der Bevölkerung Wohnraum bereitstellte, sondern für einen kleineren Kreis von Mietern, die zu den ärmeren Bevölkerungsschichten gehörten.⁴⁴ Für die Wohnungsunternehmen des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen spielten in den 1950er und 1960er Jahren nach wie vor die Flüchtlinge eine Rolle. Im Januar 1960, beinahe 15 Jahre nach Kriegsende, gab es in West-Deutschland noch 2.281 Flüchtlingslager mit 142.000 Bewohnern. 1965 lebten noch mehr als 80.000 Menschen in Notunterkünften und Übergangslagern. Obwohl nach Prognosen die Neubautätigkeit nicht ausreichen würde, um die Lager schnell auflösen zu können, beschloss der Deutsche Bundestag am 18. März 1965 die Schließung der Lager und Notunterkünfte bis zum Jahr 1966.⁴⁵

Um die Flüchtlinge unterbringen zu können, waren direkt nach dem Krieg Sonderbauprogramme aufgelegt worden. Schon damals hatte es Kritik aufgrund der besonderen Behandlung der Flüchtlinge gegeben. In den 1960er Jahren wurde die Kritik an den Sonderprogrammen lauter. Es hieß, die Flüchtlinge würden bei der Förderung bevorzugt. Doch der Verband übergab seinen Mitgliedsunternehmen die Ergebnisse von Untersuchungen, die belegten, dass die Förderprogramme für Flüchtlinge wirtschaftlich sehr vernünftig waren. Bei der aktuellen Wohnungsknappheit wären Land und Kommunen ohne die Programme gezwungen, noch mehr Lager zu bauen, die als Übergangslager teurer kämen. Es sei sinnvoll, statt in eine teure Notlösung gleich in dauerhafte Wohnungen zu investieren.⁴⁶

Für den Verband traten bei der Flüchtlingsförderung einige Rechtsunsicherheiten auf. Der Staat zahlte beispielsweise 1950/51 den Wohnungsunternehmen Zuschüsse für die Lagerauflösung, die diese in den Bau von Wohnungen investieren sollten. Es handelte sich hierbei um sogenannte „verlorene Zuschüsse“, also solche, die dem Staat nicht mehr zurückgezahlt werden mussten. Bei dieser Förderung von 2.000 bis 2.500 DM pro Wohnung blieb unklar, ob die Zuschüsse als Objekt- oder als Subjektförderung zu verstehen seien, ob also die Wohnungsun-



1959 baute der Verband ein neues Bürogebäude an der Kanalstraße 29. Es ist immer noch Sitz des Verbandes. Mit dem Bau des Münchner Altstadttrings 1969 wurde die Straße umbenannt. Heute lautet die Adresse Stollbergstraße 7. In dem Neubau wurden auch die Treuhandstelle und die Prüfungsabteilung untergebracht. Dazu gab es Büros für die Verwaltung und einen großen Sitzungssaal.

ternehmen beispielsweise beim Verkauf der geförderten Wohnungen einem ehemaligen Lagerbewohner die Zuschüsse auszahlen sollten, oder ob sie über das Geld selbst verfügen konnten.

Im März 1955 ersuchte der Verband das bayerische Innenministerium um Klärung. Der Verband plädierte dafür, den Zuschuss bei den Bauträgern als Eigenkapital zu belassen, damit die Unternehmen schneller mehr neue Wohnungen finanzieren könnten.⁴⁷ Das Innenministerium folgte dem Vorschlag aber nicht: Die Zuschüsse mussten ausgezahlt werden, da mit den Zuschüssen das politische Ziel einer möglichst hohen Eigentümerquote verfolgt wurde.⁴⁸

Der Streit zog sich bis Mitte der 1960er Jahre hin: Was passierte, wenn es sich bei der geförderten Wohnung um eine Genossenschaftswohnung handelte? Hier diente der Lagerauflösungszuschuss dazu, einem Lagerbewohner den Genossenschaftsanteil zu bezahlen. Verließ er die Genossenschaft, durfte die Genossenschaft das Geld nicht behalten, sondern musste den Zuschuss auszahlen.⁴⁹ Der Verband argumentierte dagegen, der ehemalige Genossenschaftler würde in einem solchen Fall Geld ohne Gegenleistung bekommen, und der Zuschuss, der ursprünglich zur Wohnraumförderung eingeführt worden war, würde damit zweckentfremdet. Bei den Genossenschaften würde er dagegen seinem Zweck entsprechend eingesetzt.⁵⁰ Das Innenministerium ließ sich davon aber nicht überzeugen.

Neben den Flüchtlingen hatten es auch andere Gesellschaftsgruppen besonders schwer auf dem Wohnungsmarkt. In den 1960er Jahren rückte erstmals das Thema „Wohnen im Alter“ in den Blickpunkt der Gesellschaft. 1950 lebten 43 Prozent der über 65-jährigen alleine oder nur mit ihrem Ehepartner, 1961 waren es 58 Prozent, und 1969 stieg der Anteil auf zwei Drittel.⁵¹ Eine Ursache dieser Entwicklung war die steigende Mobilität der Bevölkerung. Zudem ließen es die Kleinwohnungen, wie sie in den letzten Jahrzehnten hauptsächlich gebaut wurden, nicht zu, dass drei Generationen unter einem Dach lebten.⁵²

Obwohl es schon einen deutlichen Mangel an Wohnraum für ältere Menschen gab, wurde das Problem noch nicht als Wohnungsproblem wahrgenommen. Ein Journalist beschrieb 1961 eine rege Bautätigkeit für ältere Menschen: „Alten-Bungalows in Hamburg, Appartements für den Lebensabend in München, kombiniertes Alters- und Kinderheim



Prüfer des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen bei der Arbeit im Neubau in der Kanalstraße in München, später Stollbergstraße 7.

in Frankfurt – überall wird gebaut, um die Wartefristen zu reduzieren. Stolze Stadtväter lassen sich durch Dampfküchen und Kinosäle, Fernsehstuben und Gartenanlagen schleifen. Ich besichtige WC's, Teeküchen und Bäder. Blumenfenster und farbig strahlendes Linoleum, Vogelkäfige vor Panoramasciben – das Bild ist fast stets dasselbe. Auf Stühlen aus Kunststoff gichtgekrümmte alte Menschen.“⁵³

Diskutiert wurde hauptsächlich darüber, welche sozialen Folgen es hätte, wenn die älteren Menschen allein lebten. Mitte der 1960er Jahre beklagte der Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung die Auflösung der Großfamilie, und der damalige Bundespräsident Heinrich Lübke betonte: „Das beste Altersheim ist nach wie vor die Familie.“⁵⁴

Mit den Gastarbeitern entstand in den 1950er und 1960er Jahren eine weitere gesellschaftliche Gruppe, die in Zukunft für den Sozialen Wohnungsbau bedeutend werden sollte. Der Wirtschaftsboom in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg führte zu einem Arbeitskräftemangel. 1955 handelte die Bundesregierung mit Italien ein Anwerbeabkommen für Gastarbeiter aus. Wenig später folgten solche Abkommen mit Spanien, Griechenland sowie der Türkei, mit Portugal, Marokko und Tunesien. Die meisten Gastarbeiter kamen aus der Türkei, aus Italien und Spanien nach Deutschland.

Für die Unterbringung der Gastarbeiter waren in erster Linie deren Arbeitgeber zuständig, die in der Regel Wohnheime bereitstellten. Als Vorzeigebetriebe galten hier etwa die Salzgitter AG oder Ford Deutschland, die für ihre Gastarbeiter moderne Wohnheime errichtet hatten. Die Gebäude waren unter anderem mit Zentralheizung ausgestattet. Für 30 bis 40 DM pro Monat bekam ein Gastarbeiter hier ein Bett in einem Mehrbettzimmer.⁵⁵ Aber nicht jeder Gastarbeiter war so gut untergebracht. So berichtete der *Spiegel* 1964: „Viele Gastarbeiter vegetieren ... tatsächlich in unbeschreiblichen Behausungen. Wer auf eigene Faust in die Bundesrepublik kommt und sich seinen Arbeitgeber selbst sucht, hat keinen offiziellen Anspruch auf angemessenen Wohnraum. So hausen in der Kölner Innenstadt-Straße ‚Am Duffesbach‘ zwölf Gastarbeiter in drei Souterrain-Räumen; Bettmiete je Monat 60 Mark. In Kölner Altbauten bewohnen Ehepaare mit Kindern jeweils einen Raum für 160 Mark; das gemeinsame Waschbecken ist auf dem Flur, das WC wird von mehreren Familien benutzt.“⁵⁶



Der Sitzungssaal im Neubau in der Kanalstraße.

Sowohl die Politik als auch die Wohnungsverbände und ihre Mitgliedsunternehmen sahen aber noch keinen dringenden Handlungsbedarf. Man glaubte an das sogenannte Rotationsprinzip. Der Baden-Württembergische Ministerpräsident Hans Filbinger brachte es 1973 auf den Punkt und erklärte, „das beste System mit den Gastarbeitern besteht darin – und zwar in beiderseitigem Interesse –, dass nach einiger Zeit, vielleicht nach drei Jahren, die Gastarbeiter wieder nach Hause zurückkehren zu ihren Familien, sofern sie die Familie dabei haben, diese mit nach Hause nehmen, und dass die dann ersetzt werden durch neue und junge Gastarbeiter, die dann zu uns kommen.“⁵⁷ Die Ausländer sollten demnach nur für eine begrenzte Zeit nach Deutschland kommen. Ihre Anwesenheit sollte an die Bedürfnisse des Arbeitsmarktes angepasst sein, ein Familiennachzug war nicht vorgesehen. Da nicht geplant war, dass die Gastarbeiter dauerhaft bleiben und ihre Familien zu sich nach Deutschland holen, schien auch kein besonderer Bedarf an neuer Infrastruktur zu bestehen.⁵⁸ Die Gastarbeiter bildeten vorerst keine Zielgruppe für die Verbandsarbeit und für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Bayern.

In den 1960er Jahren wurden ertsamals auch negative Folgen des Baubooms der Nachkriegsjahre deutlich. Der Bau hunderttausender Kleinwohnungen für Familien war zwar ein unglaublicher Erfolg, doch waren die neuen Wohnungen zu klein, um etwa Untermieter aufnehmen zu können. Die Möglichkeit etwa für Studenten, ein günstiges Zimmer zu bekommen, schwand. Verstärkt wurde das Problem dadurch, dass es durch den wachsenden Wohlstand immer weniger potentielle Vermieter finanziell nötig hatten, Zimmer zu vermieten, um sich ein Zusatzeinkommen zu erwirtschaften. Der Bau von Studentenwohnheimen wurde so zu einer neuen Aufgabe für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft.⁵⁹

Neuer Verbandschef, neue Adresse

Im Mai 1954 wurden dem langjährigen Vorstand Wilhelm Glade Unregelmäßigkeiten bei der Abrechnung einer Dienstreise vorgeworfen. Für 38 DM hätte Glade auf der Rückfahrt von einer Verbandsveranstaltung

in Lindau auf einem Umweg über die Schweiz getankt.⁶⁰ Glade musste aus dem Verband ausscheiden, wehrte sich aber gerichtlich gegen die Entlassung. Erst eineinhalb Jahre später, am 4. Oktober 1955 konnte das Gerichtsverfahren mit einem Vergleich beendet werden. Glades Nachfolger als Verbandsvorstand wurde Dr. Hans Aub, ein Anwalt mit eigener Kanzlei, der bisher als Rechtsberater für den Verband tätig gewesen war. Aub übernahm den Verbandsvorsitz nebenamtlich.⁶¹

Es ist möglich, dass Glades Ausscheiden mit dessen nationalsozialistischer Vergangenheit zusammenhing. Glade wurde direkt nach dem Krieg beschuldigt, in den späten 1930er Jahren mit den Nationalsozialisten zusammengearbeitet zu haben. Er hätte 1938 von einem Kollegen ein regimekritisches Flugblatt erhalten und den Kollegen angezeigt, wie aus Glades Spruchkammerakt hervorgeht. Daraufhin sei der Kollege in das Konzentrationslager Dachau gekommen. 1945, nachdem Glade sein Amt als Verbandsvorstand übernommen hatte, kam das für die Entnazifizierungsverfahren zuständige Gericht zu dem Ergebnis, dass Glade für die Übernahme öffentlicher Ämter nicht tragbar sei. Er sollte auch den Leitungsposten der Neuen Heimat, den er nach Kriegsende angetreten hatte, wieder abgeben.⁶² Umgesetzt wurde dieses Urteil allerdings nicht. Glade blieb Verbandschef.

Auch später kam es beim Verband zu keiner Aufarbeitung der NS-Vergangenheit. Nur über Erlebnisse aus Krieg und Gefangenschaft wurde gesprochen, wie der spätere Verbandsdirektor Heinz-Werner Götz berichtet.⁶³

1957 wurde die Satzung des Verbandes deutlich erweitert. Bisher umfasste sie neben dem Verbandszweck und den Regelungen zur Mitgliedschaft die Organe Verbandstag, Beirat und Vorstand, sowie den Verbandsdirektor als Exekutive, und auch die Regelungen zur Prüfung. Jetzt wurden die regional organisierten Arbeitsgemeinschaften, die schon vor dem Krieg existiert hatten, die Fachausschüsse, die 1954 etabliert wurden, und der kurz zuvor geschaffene Landesausschuss⁶⁴, der besonders die Verbandstage vorbereiten sollte, in die Satzung aufgenommen. Sie hatten allerdings nicht den Status eines Verbandsorgans. Vielmehr galten sie als Hilfseinrichtungen des Verbandes, deren Bedeutung aber dadurch deutlich wurde, dass sie in der Satzung explizit genannt wurden.⁶⁵

Unter Aubs Leitung wurde ein Neubau für die Verbandszentrale errichtet. Im Dezember 1959 war nach achtmonatiger Bauzeit das neue Verbandshaus in der Kanalstraße 29 in München fertig geworden. Zwischen Weihnachten und Neujahr zogen alle Mitarbeiter um. Das neue Haus war fünfstöckig, das Erdgeschoss wurde vermietet. Im ersten und zweiten Stock war die Verbandstochter Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH untergebracht. Im dritten Stock befand sich die allgemeine Verwaltung des Verbands, die Prüfungsabteilung im vierten Stock. Im fünften Stock gab es einen Sitzungssaal für 50 Personen und eine große Terrasse.⁶⁶

Das Gebäude ist heute noch Sitz des Verbandes. Mit Errichtung des Altstadtrings wurde der nördliche Teil der Kanalstraße 1969 in Stollbergstraße umbenannt. Aus der Kanalstraße 29 wurde die Stollbergstraße 7.⁶⁷

In den 1950er Jahren war zu den Aufgaben des Verbandes Prüfung und politische Interessenvertretung ein neues Thema hinzugekommen: Schulung und Weiterbildung. Die Wohnungswirtschaft litt unter Nachwuchsproblemen. Es herrschte Vollbeschäftigung, 1961 lag die Arbeitslosigkeit bei unter einem Prozent. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mussten sich als attraktive Arbeitgeber präsentieren. Seit den 1950er Jahren organisierte der Verband Lehrgänge für Nachwuchskräfte des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Damit sollten aber nicht nur junge Mitarbeiter gebunden werden, der Verband hatte auch erkannt, dass eine allgemeine kaufmännische Ausbildung nicht ausreichte, um in einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen qualifiziert arbeiten zu können.⁶⁸ Zudem unterstützte der Verband die Mitgliedsunternehmen darin, ihre Personalführung umzustrukturieren. In jeder Position sollten die Mitarbeiter Aufstiegsmöglichkeiten haben. Eigeninitiative sollte gefördert werden. Leistungs- und Bildungsanreize wurden wichtig.⁶⁹

Der Verband zählte 1965 etwa 510 Mitglieder, davon waren 383 Genossenschaften und 111 Kapitalgesellschaften in Form von GmbHs oder AGs. Die Mitgliedsunternehmen verwalteten fast 350.000 Wohnungen. 290.000 waren in der Zeit von 1949 bis 1965 errichtet worden. Das bedeutet, dass die Mitgliedsunternehmen des Verbandes nach dem Krieg Wohnraum für 850.000 Menschen geschaffen hatten. Insgesamt lebten mehr als eine Million Menschen in Bayern in einer Wohnung der Mitgliedsunternehmen, und damit jeder neunte Bayer.⁷⁰



Im Städtebau der 1960er und 1970er Jahre galten große Wohnanlagen, in denen viele Mietparteien unterkamen, als Lösung des Wohnungsproblems. Sie erlaubten rationelles und kostengünstiges Bauen. Doch schon bald zeigten sich Probleme. Den Wohnvierteln fehlte es oft an einer guten Infrastruktur mit Einkaufsgelegenheiten und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Mieter, die sich woanders eine Wohnung leisten konnten, zogen weg. So wurden einige dieser Siedlungen zum Auffangbecken der sozial Schwachen.

Kapitel 8

Ausgeglichener Wohnungsmarkt

Neue Regierung – alte Rahmenbedingungen

Parteipolitik

Nach dem stetigen Rückgang der Förderung des sozial orientierten Wohnungsbaus während der Zeit der konservativen Regierung in Bonn hofften die Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auf eine Verbesserung der Situation, als die sozialliberale Koalition unter Willy Brandt 1969 die Regierung übernahm. Von einem Aufschwung der Förderung war auszugehen, denn die SPD befürwortete weiterhin den Mietwohnungsbau. Andererseits hatten sich ihre wohnungspolitischen Vorstellungen verändert. So lehnte sie den privaten Bau von Eigenheimen zur Vermögensbildung nicht mehr grundsätzlich ab. Das lag zum Teil daran, dass die SPD, die zusammen mit der FDP regierte, daher kompromissbereit sein musste und die FDP generell das Ziel verfolgte, einen Wohnungsmarkt zu schaffen, der ohne staatliche Interventionen auskommen würde. Die beiden Parteien einigten sich schließlich darauf, die Eigenheimförderung beizubehalten.¹

Diesmal hatte die Eigenheimförderung aber nichts mit den gesellschaftspolitischen Zielen der CDU/CSU zu tun, die beispielsweise der Ausbreitung „radikaler Ideen“ vorbeugen wollte. Die SPD war zu dem Schluss gekommen, dass auch die Eigenheimförderung zu einer Wohnungsversorgung der einkommensschwachen Bevölkerungsschichten führen würde. Hintergrund war die sogenannte Filtering-Theorie, nach der die Förderung des Eigenheimbaus für einkommensstärkere Haushalte zu mehr freien Mietwohnungen führen würde, wenn die alten Mieter in die geförderten Eigenheime ziehen. Die Mietwohnungen könnten dann, da die Wohnungen durch ihr Alter an Wert verlieren, von einkommensschwachen Personen übernommen werden.²

Die neue Regierung in Bonn brachte entgegen der Erwartungen keine grundlegenden Veränderungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Der Soziale Wohnungsbau gehörte Anfang der 1970er Jahre

nicht mehr zu den wichtigen sozialpolitischen Themen. Er musste hinter anderen Zielen der Sozialpolitik, wie der Renten- und Krankenversicherungsreform, zurückstehen.

Die wichtigste Neuerung der sozialliberalen Koalition in der Wohnungspolitik war das Kündigungsschutzgesetz von 1971, mit dem das Kündigungsrecht erheblich eingeschränkt wurde. So waren nun die Kündigung oder auch nur deren Androhung verboten, wenn damit eine höhere Miete erreicht werden sollte. Im gleichen Jahr wurden die Mieterhöhungen reguliert. Diese mussten sich jetzt am Mietspiegel, also an der ortsüblichen Vergleichsmiete, orientieren.³

Auch der Regierungswechsel 1982, mit dem die CDU unter Helmut Kohl an die Regierung kam, führte zu keinen grundsätzlichen Änderungen in der Wohnungspolitik. Allenfalls beschleunigte sich die Liberalisierung des Wohnungsmarktes und die Reduzierung der staatlichen Förderung des Sozialen Wohnungsbaus. Dieser Prozess fand schließlich seinen Höhepunkt darin, dass sich der Bund 1986 aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus ganz zurückzog.⁴

Noch in den 1950er Jahren waren 60 Prozent der Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung erstellt worden, danach sank die Förderquote stetig. 1975 waren nur noch 40 Prozent der neugebauten Mietwohnungen Sozialwohnungen, und 1981 war es gerade noch ein Drittel. 1980 gab es in der Bundesrepublik einen Bestand von ca. vier Millionen Sozialwohnungen. Da aber jährlich über 100.000 Wohnungen aus der Bindung herausfielen und nur sehr wenige hinzukamen, halbierte sich die Anzahl der Sozialwohnungen innerhalb von 20 Jahren auf 1,9 Millionen.⁵ In der Zwischenzeit hat sich die Situation noch weiter verschärft. In Bayern gab es 2008 bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes nur noch 135.000 Sozialwohnungen. Jedes Jahr fallen rund 10.000 Wohnungen aus der Sozialbindung, wohingegen nur 1.000 bis 2.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden.⁶

Qualitätssteigerung in der Prüfung

Der Verband war in den Nachkriegsjahrzehnten nur eingeschränkt politisch tätig gewesen. Er trat nicht in dem Maße als Interessenverband

auf, wie er es heute tut. Das lag daran, dass die Rahmenbedingungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dem Verband und seinen Mitgliedsunternehmen nur einen geringen Handlungsspielraum bei ihren wirtschaftlichen Aktivitäten ließen. Zudem gab es keinen Anlass, politisch agitierend für den Sozialen Wohnungsbau einzutreten, denn durch die gesamtgesellschaftliche Aufgabe des Wiederaufbaus und der Versorgung der Flüchtlinge und Vertriebenen mit Wohnraum war der politische Wille für einen Sozialen Wohnungsbau in den ersten Nachkriegsjahrzehnten ohnehin stark ausgeprägt gewesen. Der Verband pflegte zwar seine guten Kontakte zum bayerischen Innenministerium und zur Obersten Baubehörde (OBB), schrieb Gutachten und versuchte, Rechtsstreitigkeiten im Sinne seiner Mitglieder zu klären, politisch war es in jenen Jahren jedoch ausreichend, regelmäßig die Bedeutung des Sozialen Wohnungsbaus zu betonen und eine Intensivierung der politischen Anstrengungen zu fordern.

Im Zentrum der alltäglichen Arbeit des Verbandes stand daher die Revisionsstätigkeit. Im Unterschied zu heute war es damals für Revisionsverbände nicht notwendig, dass die Buchprüfungen von ausgebildeten Wirtschaftsprüfern durchgeführt wurden. So kamen die Prüfer häufig aus der Buchhaltung. Beim bayerischen Verband wirkte auch ein ehemaliger Lehrer.

Anfang der 1960er Jahre konnte Gerhart Hunger, der 1954 als Diplom-Kaufmann zum Verband gekommen war, die Verbandsorgane überzeugen, ihn bei der Wirtschaftsprüfer-Ausbildung zu unterstützen. Hunger wurde der erste Prüfer des Verbandes mit Wirtschaftsprüferexamen und übernahm im Jahr 1965 die Position des Prüfungsdienstleiters. Trotz dieses Professionalisierungsschubes musste für eine fachlich fundiertere Arbeitsweise immer wieder gestritten werden. So sah etwa Verbandsdirektor Aub nicht ein, weshalb der Prüfungsdienstleiter eine eigene Gesetzessammlung benötigte, oder Karl-Heinz Werner, seit 1970 Aubs Nachfolger, zögerte lange, bis er die Anschaffung des Wirtschaftsprüfungshandbuches genehmigte.⁷

Der Verband wurde aber schrittweise professioneller. Das zeigte sich u. a. darin, dass die Banken die prüferische Kompetenz des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen anerkannten und sich an ihn wandten, wenn sie von der Bonität eines Mitgliedsunternehmens nicht



Mietwohnungsbau der WGP Passau in den 1970er Jahren.

überzeugt waren. Die Landesbodenkreditanstalt bewilligte zum Beispiel keinem Mitgliedsunternehmen ein öffentliches Baudarlehen, ohne vorher die Prüfberichte des Verbandes konsultiert zu haben. Auch wurde der Verband über Bayern hinaus als Instanz der wohnungswirtschaftlichen Prüfung anerkannt. Gerhart Hunger übernahm die Leitung der Konferenz der Prüfungsdienstleiter beim Gesamtverband der Wohnungswirtschaft.

Bis heute zeigt sich der hohe Stellenwert, den der Verband der Wirtschaftsprüfung einräumt, in der Besetzung der Verbandsführung. Hunger wurde 1981 Verbandsdirektor. Damit war er der erste ausgebildete Wirtschaftsprüfer in dieser Position. Auch sein Nachfolger Heinz-Werner Götz, ab 1995 Verbandsdirektor, war zuvor als examinierter Wirtschaftsprüfer tätig gewesen. Im Jahr 2006 wurde mit zwei Angehörigen aus steuerberatenden und wirtschaftsprüfenden Berufen eine Doppelspitze etabliert. Hans Maier ist als Verbandsdirektor für das Aufgabenfeld Wirtschaftsprüfung und Xaver Kroner als Verbandsdirektor für Interessenvertretung und Beratung zuständig.

„Olymp der Wohnungswirtschaft“

Auf Landesebene sah sich der Verband als Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in der politischen Meinungsbildung einer starken Konkurrenz gegenüber. Da waren einmal die großen nicht gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und zum anderen auch der Verband der Haus- und Grundbesitzer, die enge Kontakte zur Landtags-CSU pflegten und ihren Einfluss geltend machten. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen war dagegen eher SPD-nah. Eine Episode, die sich in jenen Jahren zugetragen haben soll, verdeutlicht die unterschiedlichen Positionen der Akteure. Während einer Verhandlung mit dem Vorsitzenden des Haus- und Grundbesitzervereins, dem Münchner CSU-Stadtrat Dr. Ludwig Schmid, soll dieser auf Aubs enthusiastische Bemerkung „Wir ziehen alle an einem Strang!“ geantwortet haben: „Ja, bloß jeder in eine andere Richtung!“⁸

Durch langjährige Arbeit für und mit den Mitgliedsunternehmen hatte der Verband dagegen sehr gute Kontakte zu Lokal- und Kommunal-



Viele leere Parkplätze prägten das Bild der Siedlungen der 1970er Jahre. Man hatte für kommende moderne Zeiten viel Platz eingeplant. Trotzdem zeigte sich bald, dass mit Zunahme des Individualverkehrs in den 1980er und 1990er Jahren Parkplätze knapp wurden. Die Wohnungsunternehmen standen vor dem Problem, den Bewohnern ausreichend Parkplätze anbieten zu müssen.

politikern auch von der CSU, die wiederum wussten, dass der Soziale Wohnungsbau wichtig war, und diese Überzeugung auch in ihrer Partei vertraten.

Die Weichen für seine Rolle als bundesweit bedeutender Regionalverband stellte der Verband mit der jährlich stattfindenden Fachtagung. Begonnen hatten die Arbeitstage in Bayrischzell, später fanden sie in Rothenburg ob der Tauber und in Riedenburg statt. Seit 1966 wird – mit einer kurzen Unterbrechung 1971, weil das Tagungshotel abgebrannt war, – in Reit im Winkl debattiert und gearbeitet. Die Tagungen fanden anfangs in einem Wirtshaussaal statt und waren bajuwarisch traditionell organisiert. Hochkarätig besetzt waren sie trotzdem, oder gerade deshalb, wie sich der spätere Verbandschef Hunger erinnert. Mit mehreren hundert Teilnehmern waren und sind sie immer gut besucht.

Nach Reit im Winkl kamen regelmäßig der Bundesbauminister und der Sprecher für Wohnungspolitik der Opposition, sowie der Innenminister des Freistaates, der für den Wohnungsbau zuständig ist. Die Bedeutung der Fachtagungen machte Oscar Schneider, der erste Bundesbauminister im Kabinett Kohl, deutlich, als er sie als „Olymp der Wohnungswirtschaft“ bezeichnete. Die Fachtagung wurde zu einem Synonym für die Wohnungs- und Verbändepolitik in Deutschland.⁹

Neben wohnungspolitischen Themen wurden auch betriebswirtschaftliche Fragen diskutiert. Veranstaltungen mit betriebswirtschaftlichem und bautechnischem Schwerpunkt wurden vor allem für die Mitgliedsunternehmen organisiert, wobei hierzu auch die leitenden Beamten der bayerischen Bewilligungsbehörden, besonders der Wohnungsämter, eingeladen waren. Hier baute der Verband seine Kontakte zur staatlichen Wohnungsbürokratie auf und hatte so immer einen direkten Draht zu den wichtigen Stellen, um etwa bei der staatlich durchgeführten Wohnungsvergabe von Sozialwohnungen für seine Mitgliedsunternehmen eintreten zu können.

Das Spektrum der Themen, das auf einer dieser Fachtagungen abgedeckt wurde, zeigt ein Blick in das Programm des Jahres 1972. Allgemeine Überblicksreferate zur „Wohnungspolitik zwischen gestern und morgen“ standen genauso auf der Tagesordnung wie konkrete Finanzierungsoptionen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen durch Immobilienfonds und die technischen Veränderungen im Wohnungsbau.



Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Beseitigung der enormen Wohnungsnot vorrangiges Thema der Politik. Anfang der 1970er Jahre verschieben sich die Schwerpunkte. Der Soziale Wohnungsbau gehörte nicht mehr zu den wichtigen sozialpolitischen Themen. Er musste hinter anderen Zielen der Bundesregierung in der Sozialpolitik, wie der Renten- und Krankenversicherungsreform, zurücktreten. Abgebildet sind Wohngebäude der BSG-Allgäu.

1973 reichten die Themen von der allgemeinen Wohnungspolitik, über die Neuerungen im Genossenschaftsrecht bis hin zu „Dachbelagsbahnen aus PVC-weich – oder – die perfekte Fügetechnik von PVC-weich bei Flachdachabdichtungen“.¹⁰

Wohnungsmarkt

Im Jahr 1974 gab es erstmals – abgesehen von wenigen Wochen im Jahr 1914 – einen statistisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Nach einem Neubaurekord standen in Deutschland sogar mehr Wohnungen zur Verfügung als es Haushalte gab. Die hohen Neubauaktivitäten resultierten aus einer damals vorherrschenden Inflationsangst, die durch das Ende des Wirtschaftswunders und die erste Ölkrise 1973 verursacht war. Sachwerte, besonders Immobilien, galten bei einem Währungsverfall als sicher.

Allerdings war der ausgeglichene Wohnungsmarkt eher ein statistisches Phänomen. Da die Wohnungen nicht für einen konkreten Bedarf gebaut wurden, fehlten weiterhin Wohnungen für sozial schwache Mieter.¹¹ Zudem entsprachen auch die bestehenden Wohnungen häufig nicht dem Standard. 1970 hatten in Bayern immer noch 100.000 Wohnungen keine eigene Küche oder Kochnische, 400.000 Wohnungen hatten kein Bad, 770.000 kein WC.¹²

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen warnte davor, das statistische Ergebnis als einen Anlass dafür zu nehmen, sich weniger für den Sozialen Wohnungsbau zu engagieren. 1977 prognostizierte er eine Angebotslücke, die Anfang der 1980er Jahre auf dem Wohnungsmarkt spürbar werden würde. Der Wunsch nach größeren Wohnungen und Eigenheimen, sowie die Abwanderung aus den Zentren in die Randgebiete der Städte würden zusammen mit dem Bedarf nach Ersatzwohnungen für überalterte Wohnungen zu einem Mangel an Mietwohnungen führen.¹³

Hinzu komme eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur mit Einfluss auf den Wohnungsmarkt: Zwar sagten die Statistiker eine Bevölkerungsabnahme voraus, die mit der Einführung der Antibabypille zusammenhing, gleichzeitig würde aber der Wohnungsbedarf steigen, da es immer



Blick in ein Wohnzimmer einer Wohnung der Sozialbau Kempten in den 1970er Jahren.

mehr Ein- bis Zweipersonenhaushalte geben werde. Zudem sei absehbar, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er Jahre, die jetzt ins heiratsfähige Alter kamen, bald auf den Wohnungsmarkt drängen würden.

Der Verband sollte mit seiner Prognose Recht behalten. In den 1980er Jahren fehlten in den Ballungsräumen Wohnungen, besonders der Bestand an günstigen Wohnungen reichte nicht aus, um den Bedarf zu decken. Beispielsweise konnten in München 1980 nur 681 Familien eine neue Sozialwohnung beziehen, 1972 waren es noch dreimal so viele gewesen. 16.000 Familien oder Einzelpersonen warteten 1980 mit Berechtigungsschein auf eine Sozialwohnung.

Zudem stiegen die Mieten der Sozialwohnungen stark an, 1973 sogar stärker als die Mieten für frei finanzierte Wohnungen. 1975 betrug die Teuerung gut zehn Prozent, während die Vermieter frei finanzierter Wohnungen durchschnittlich 4,8 Prozent mehr Miete verlangten. „Die ‚galoppierende Inflation der Mieten‘ pervertiert den ursprünglichen Sinn des Sozialen Wohnungsbaus, nämlich denjenigen, die am wenigsten verdienen, zu billigem Wohnraum zu verhelfen“, klagte ein Wohnungswissenschaftler 1976.¹⁴

Die Steigerungen waren nötig geworden, obwohl Bund und Länder immer höhere Beträge je Quadratmeter Wohnfläche zuschossen. Bau- und Bodenkosten sowie die Zinsen für das Kapital zogen derart schnell an, dass der Staat seine Mietsubventionen in Form von billigen Darlehen und Zinsbeihilfen innerhalb von sieben Jahren mehr als verdreifachen musste: Von 1,95 Mark je Quadratmeter im Jahre 1969 kletterte der öffentliche Anteil auf fast sieben Mark im Jahr 1976.¹⁵ Ende der 1980er Jahre mussten Geringverdiener durchschnittlich mehr als 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben und damit doppelt soviel, wie in der Nachkriegszeit als sozialpolitisch sinnvoll beschrieben worden war.¹⁶ Die Mietsteigerungen trafen Bewohner von öffentlich gefördertem Wohnraum, der nach dem Jahr 1970 entstanden war. Anders als in den 1950er Jahren, als der Staat vorwiegend mit Kapitalzuschüssen den Wohnungsbau gefördert hatte, zahlten Bund und Länder ab 1969 überwiegend Aufwendungsbeihilfen: Zinszuschüsse, die nach einem festen Zeitplan schrittweise abgebaut wurden. Wenn bei einer so geförderten Wohnung wieder eine Abbaustufe anstand, mussten planmäßig

die Mieten erhöht werden, um die Finanzierung der Kredite sicherzustellen. Die Kalkulation, die hinter dieser Fördervariante stand, ging davon aus, dass die Bewohner vom Wirtschaftswachstum profitierten, und sie dank ihrer Lohnerhöhungen die steigenden Mieten würden zahlen können. Doch die Rechnung ging nicht auf, der Verdienst stieg nicht wie erwartet.¹⁷

Als Folge der Neuregelung kam es auch zu Beschwerden wegen der strukturellen Ungerechtigkeit der Förderung. Bei Wohnungen, die vor der Neuregelung 1969 erbaut worden waren, blieben die Mieten gering, da man hier „verlorene Staatszuschüsse“ verwendet hatte, die eben nicht zurückgezahlt werden mussten. „In diesen alten Wohnungen aber sitzen vornehmlich ältere Mieter mit höheren Einkommen, deren Kinder bereits aus dem Haus sind und die heute gar keinen Anspruch mehr auf soziale Miethilfe hätten.“¹⁸

„Kleine Harlems gibt es auch schon bei uns“

Wenn sich die Politik mit den Erfolgen des Sozialen Wohnungsbaus schmückte, stand meist die große Zahl der geförderten Wohnungen im Vordergrund. Auch wurden verbindliche Qualitätsnormen sowie Vorschriften über Wohnungsgrößen stolz präsentiert, die die für den Wohnungsbau zuständigen Ministerien ausgearbeitet hatten. Der Standard neuer Sozialwohnungen unterschied sich in den 1970er Jahren kaum noch vom üblichen Neubauangebot des freien Marktes: Heizung, Isolierung, Mindestgrößen und Mindestqualitäten des Innenausbaus waren vorgeschrieben. Doch die Wohnungspolitik hatte versäumt, Vorstellungen und Leitbilder dafür zu entwickeln, wie das Wohnumfeld und das Zusammenleben in den Quartieren geregelt werden könnte. Bislang hatte es kaum soziale Probleme in den Quartieren des Sozialen Wohnungsbaus gegeben. Durch die auf breite Bevölkerungsteile angelegte Förderung hatten sich meist ohne große Steuerung sozial ausgewogene Stadtviertel entwickelt. Als aber die Förderung für den Sozialen Wohnungsbau sank und immer mehr Menschen die Einkommensgrenzen für das Anrecht auf eine Sozialwohnung überschritten, konzentrierten sich in den Wohnungen der Mitgliedsunternehmen

schon bald einkommensschwache Menschen. Die Siedlungen wurden zu einem „Armenhaus im wohnungswirtschaftlichen Sinn“. Der Verband erkannte das Problem Anfang der 1970er Jahre. 1973 betonte er, für den Fortbestand einer soliden gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bräuchten die Unternehmen und besonders die Genossenschaften eine gesunde soziale Mischung der Mitglieder.¹⁹

In der Gruppe der sozial Bedürftigen waren Ausländer überdurchschnittlich stark vertreten. Im Zusammenleben mit den Einheimischen entstanden immer mehr Probleme. In den 1970er Jahren hieß es von Seiten der Wohnungswirtschaft, dass die Gewohnheiten und Eigenarten der Ausländer nur schwer in deutsche Hausordnungen passen würden. Deutsche Mieter klagten zum Beispiel über Lärm und mangelnden Ordnungssinn der neuen Nachbarn.²⁰ Die Politik nahm die Wohnsituation der Gastarbeiter nicht als Problem wahr, denn sie war lange Zeit davon ausgegangen, dass die Gastarbeiter nach wenigen Jahren wieder in ihre Heimatländer zurückkehren würden.

Doch in den 1970er Jahren änderte sich die soziale Struktur der ausländischen Bürger in Deutschland. Zu Beginn der 1960er Jahre waren vorwiegend erwerbstätige Einzelpersonen nach Deutschland gekommen. Jetzt zogen vermehrt Familien mit Kindern nach.²¹ Als 1974 der Anwerbestopp für Gastarbeiter erlassen wurde, lebten bereits 653.000 Gastarbeiter in Bayern und machten sechs Prozent der Bevölkerung aus.²² Das waren nicht mehr nur Einzelpersonen, sondern ganze Familien: 1983 lebten 100.000 ausländische Arbeitnehmerehepaare mit mindestens 80.000 Kindern in Bayern.²³

Ende der 1970er Jahre kam es in einigen Städten zu einer Ghettoisierung. Zum einen zogen Ausländer gerne in solche Viertel, in denen schon Landsleute wohnten, zum anderen verließen Deutsche Viertel, wenn der Ausländeranteil zu hoch wurde.²⁴ Von „amerikanischen Verhältnissen“ war die Rede. Viele der Ausländer wohnten aber nicht in Sozialwohnungen, sondern in Wohnungen des freien, unterhalb des Sozialen Wohnungsmarktes angesiedelten Segments: in unsanierten Altbaubeständen.²⁵

Nun reagierte die Politik, vor allem da sie in dem hohen Ausländeranteil ein Sicherheitsproblem sah. Als Lösung wurde vorgeschlagen, zum einen die Polizeipräsenz in den Stadtvierteln zu erhöhen und zum anderen den Zuzug zu begrenzen. An Infrastruktur- und Integrations-



Da die neuen Siedlungen der 1970er Jahre „auf der grünen Wiese“ nicht in eine bestehende Infrastruktur integriert waren, mussten Straßen angelegt, Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr geschaffen und Einkaufs- und Freizeitangebote errichtet werden. Abgebildet ist eine Wohnanlage der GWG München.

maßnahmen dachte zunächst niemand, denn die dadurch entstehenden Kosten würden die Gastarbeiter nicht durch mehr Wirtschaftswachstum refinanzieren. Die Stadt München zumindest forderte, den Betroffenen die gleiche Unterstützung zu den gleichen Bedingungen wie den Deutschen zukommen zu lassen, was aber vom Innenministerium abgelehnt wurde. Es sei nicht vertretbar, die so entstehenden Kosten auf die Deutschen abzuwälzen.²⁶

Die Staatsregierung hatte kein Interesse an Integration. Stattdessen wurde das Ausländerrecht besonders streng angewandt, und auch die Schulpolitik zielte eher darauf ab, der Re-Integration in den Heimatländern zu dienen als einer Integration in Bayern.²⁷ Die Schule als Integrationsort wäre besonders wichtig gewesen. 1971 stellte man fest, dass die Kinder von Gastarbeitern große Schulprobleme hatten. Eine überdurchschnittlich hohe Quote brach die Schule ohne Abschluss ab.²⁸

Der Münchner Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel meinte mit Blick auf das Phänomen der Konzentration von Ausländern in bestimmten Siedlungen: „Kleine Harlems gibt es auch schon bei uns.“ Um eine gemischte Bewohnerstruktur zu erhalten, verhängten die Behörden in Bayern über 14 Stadt- und Landkreise eine Zuzugssperre für Gastarbeiter, wenn der Anteil der Ausländer auf mehr als zwölf Prozent angestiegen war. Diese Regelung wurde schnell wieder mit dem Argument aufgehoben, es gebe einen hohen Anteil an illegal in Deutschland lebenden Ausländern, die man sowieso nicht kontrollieren könne.²⁹

Zeitweise wurde als Lösung des Problems sogar die Gründung von speziellen Genossenschaften diskutiert, mit denen eine Trennung von Einheimischen und Ausländern realisiert werden sollte.³⁰ So würden nationale Gewohnheiten und Besonderheiten besser berücksichtigt und Auseinandersetzungen zwischen Mietern unterschiedlicher Nationalität umgangen werden. Doch hätte dies einen hohen finanziellen Einsatz erfordert, und es mangelte an Bereitschaft vieler Ausländer, den Eigenanteil an einer Baugenossenschaft zu bezahlen und sich zu engagieren. Besonders schreckten die langen Wartezeiten für eine Wohnung ab.³¹

Die Wohnungsunternehmen versuchten in Zusammenarbeit mit den Kommunen, die die Belegungsrechte für den Sozialen Wohnungsbau hatten, die Bildung von Ausländervierteln zu verhindern. Da die zugezogenen Familien einen wesentlich höheren Anteil an der weniger



Die Konservativen förderten besonders den Eigenheimbau, da ihrer Meinung nach Eigentum bei den Bewohnern ein bürgerliches Bewusstsein schaffe, das vor extremen politischen Anschauungen schütze.

verdienenden Bevölkerung ausmachten, standen auf den Listen der Wohnungsämter immer sehr viele Ausländer. Nachdem die geplante Zwölf-Prozent-Regel gescheitert war, konnten sich der Verband und seine Mitgliedsunternehmen immerhin so weit mit den Bewilligungsbehörden arrangieren, nach der inoffiziellen Faustformel nur so viele Wohnungen an ausländische Mitbürger zu vergeben, dass der Ausländeranteil nicht über 20 Prozent in einem Quartier stieg. Solche Maßnahmen zielten aber nicht auf Integration. Wie die Politik so hatte auch der Verband damals kein Konzept, Ausländer in den Wohnquartieren zu integrieren.

Abschaffung der Gemeinnützigkeit

Die Grundidee des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes war gewesen, dass der Staat diejenigen Wohnungsbauunternehmen, die in sozialer Verantwortung auf einen Teil ihrer Rendite verzichteten, förderte. Gleichzeitig sicherte man das „öffentliche Gut“ von günstigen Wohnungen für diejenigen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnungen leisten konnten.³²

Eines der wichtigsten Förderinstrumente des Staates für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft war die Steuerbefreiung. Damit war es den Unternehmen möglich, kostengünstigere Wohnungen zu bauen.

Die Steuerbefreiung hatte allerdings eine Kehrseite. So waren gemeinnützige Wohnungsunternehmen von vielen staatlichen Förderaktivitäten ausgeschlossen. Ein Beispiel hierfür ist das Programm zur Förderung von Energiesparmaßnahmen bei Wohnungsrenovierungen von 1978. Die Besitzer von Häusern und Eigentumswohnungen konnten zehn Jahre lang jährlich zehn Prozent der Kosten einer Modernisierungs- oder Energiespar-Maßnahme absetzen. Von dieser Förderung durch Steuervorteile konnten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht profitieren.³³

Ein anderer Nachteil des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes war, dass der Geschäftskreis der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eingengt wurde. Solange sich ein Unternehmen nur auf den Bau und die Vermietung von Wohnungen beschränkte, agierte es im Rahmen des



Die Sozialbauten, die in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhundert errichtet worden waren, waren ab Ende der 1970er Jahre sanierungsbedürftig. Außerdem wurden Umbauten notwendig, um sie an den neuen Wohnungsstandard anzupassen: Bäder, Toiletten, Zentralheizungen und moderne Küchen wurden eingebaut.

Gesetzes. Wenn es aber ein ganzes Areal erschließen und als Grundstücksentwickler tätig werden wollte, konnten das die Aufsichtsbehörden mit dem Hinweis untersagen, dass die Tätigkeit nicht mehr mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG vereinbar und die Gemeinnützigkeit gefährdet sei. Diese Nachteile sollten eine Rolle spielen, als in den 1980er Jahren ernsthaft diskutiert wurde, die Wohnungsgemeinnützigkeit abzuschaffen.

Als großer Fürsprecher der Wohnungsgemeinnützigkeit trat der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen auf. Die bayerischen Unternehmen hatten einen relativ großen Gestaltungsspielraum. In Bayern gab es wenig Schwierigkeiten mit der Auslegung des Gesetzes und seiner Durchführungsverordnung. Die CSU befürwortete grundsätzlich die Wohnungsgemeinnützigkeit, und der Verband hatte gute Kontakte zur Obersten Baubehörde im Innenministerium und zur Gemeinnützigkeitsaufsicht. „Bei uns lief das so gut, dass man schon vom Bayerischen Landrecht gesprochen hat,“ betonte Gerhart Hunger, „andere Verbände hatten da mehr Probleme. Wir konnten von Bayern aus die Bundespolitik zur Einsicht bringen, dass die Wohnungsgemeinnützigkeit erhalten bleiben muss. Das ist von den anderen Verbänden zum Teil anders gesehen worden, aber sie haben es nicht so deutlich artikuliert.“³⁴

Ein mächtiger Kritiker der Gemeinnützigkeit war der Bundesverband der Deutschen Industrie. Er vertrat in der Frage der Wohnungsgemeinnützigkeit die großen Energie- und Schwerindustriekonzerne, denen auch Wohnungsbestände gehörten, die unter das WGG fielen. Für die Arbeiter von Unternehmen waren zahlreiche gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen gegründet worden. Die Unternehmen hatten nun ein Interesse daran, das in ihren Wohnungsbeständen gebundene Kapital zu aktivieren. Kritik an der Wohnungsgemeinnützigkeit kam auch von den „freien“ Wohnungsunternehmen, die eine Bevorzugung der Gemeinnützigen beklagten und zudem auf die Bestände zugreifen wollten.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit stand generell zur Diskussion in diesen Jahren. Ihre Position wurde noch schwieriger, als das größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen Deutschlands, die Neue Heimat, in die Schlagzeilen geriet. Die Neue Heimat, das Wohnungsunternehmen des Deutschen Gewerkschaftsbundes DGB, besaß mehr als 400.000 Wohnungen, die in einem komplizierten Firmengeflecht von etwa 100



Im Februar 1982 veröffentlichte *Der Spiegel* als Titelthema einen Beitrag, der die Geschäfte des Vorsitzenden der Neuen Heimat, Albert Viotor, kritisierte. Viotor wurde Korruption vorgeworfen. Die Skandale um die Neue Heimat hatten wesentlichen Einfluss auf den Bestand des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. In der Öffentlichkeit und in der Politik wurde argumentiert, dass ein Gesetz, das solche Fehlentwicklungen zulasse, abgeschafft werden müsse. Der Wohnungsbau stand ohnehin nicht mehr im Zentrum des öffentlichen Interesses. 1988 wurde mit Wirkung zum 1. Januar 1990 die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft.

Gesellschaften organisiert waren. Zudem hatte die Neue Heimat freie Tochterunternehmen gegründet, wie die Neue Heimat Städtebau und die Neue Heimat International, die sogar in Südamerika tätig war, ihren Schwerpunkt aber in Frankreich hatte. Im Februar 1982 veröffentlichte *Der Spiegel* als Titelthema einen Beitrag, der die Geschäfte des Vorsitzenden der Neuen Heimat, Albert Vietor, aufdeckte. Vietor wurde Grundstückspekulationen vorgeworfen. Er und andere NH-Führungskräfte besaßen außerdem eine Firma, die überteuerte Fernwärme an die NH-Bewohner lieferte. Selbst an den Hausantennen der NH-Gebäude verdienten sie mit. Ein gesundes Unternehmen hätte diesen Skandal wahrscheinlich überstanden, die Neue Heimat war aber seit den 1970er Jahren wirtschaftlich angeschlagen und machte Verluste. Als dann auch die Auslandstochter in wirtschaftliche Schwierigkeiten kam, konnte das nicht mehr ausgeglichen werden.

Welche Dimension die wirtschaftliche Schieflage der Neuen Heimat hatte, war zu dem Zeitpunkt noch nicht bekannt. Zu mehr Transparenz sollte auch der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen in seiner Funktion als Prüfungsverband beitragen. Der Verband hatte eine Finanzierungsgesellschaft des Schwesterverbandes in Bremen geprüft, die auch Neue Heimat-Projekte finanzierte. Bei der Prüfung bemerkte der Prüfungsleiter, der spätere Verbandsdirektor Heinz-Werner Götz, dass einige Kredite an eine Neue Heimat-Tochtergesellschaft ohne Sicherheiten vergeben worden waren. Begründet wurde die leichtfertige Kreditvergabe mit der bekannten Zuverlässigkeit der Neuen Heimat. Als die bayerischen Prüfer in Bremen aber Einsicht in die Bücher der betroffenen Neue Heimat-Tochtergesellschaft verlangten, wurde dies erst verwehrt. Schließlich erhielt Götz doch die Möglichkeit, die Unterlagen einzusehen: „Ich wurde herbeordert, nicht gebeten, und durfte nur ein Blatt Papier für Notizen mitnehmen.“³⁵

Um die Verluste auszugleichen, verkaufte die Neue Heimat zwischen Mitte 1984 und 1986 immerhin 60.000 Wohnungen. Dies genügte aber nicht. Immer mehr Details wurden bekannt, die zahlreiche Verstöße des Unternehmens gegen das WGG belegten. 1986 mehrten sich die Stimmen, die für eine Zerschlagung der Neuen Heimat plädierten. Im Mai 1986 beschloss der DGB, sich aus dem Wohnungsbau zurückzuziehen. Die Neue Heimat sollte nach Regionen unterteilt an die öffentliche

Hand, an Kommunen und Länder übergeben werden. Im September 1986 änderte der DGB seine Meinung und verkaufte die Neue Heimat an den Berliner Großbäcker Horst Schiesser für eine DM, was zu einer heftigen öffentlichen Debatte führte. Wenig später musste nach einer Gerichtsentscheidung der Verkauf rückgängig gemacht und Schiesser entschädigt werden. Schließlich wurde der Konzern doch in einzelnen Teilen verkauft.

Die Skandale um die Neue Heimat hatten wesentlichen Einfluss auf den Bestand des WGG. In der Öffentlichkeit und in der Politik wurde argumentiert, dass ein Gesetz, das solche Fehlentwicklungen zulasse, abgeschafft werden müsse. Der Wohnungsbau stand ohnehin nicht mehr im Zentrum des öffentlichen Interesses. Zudem nahm die Bundesregierung an, dass sie durch die Abschaffung des WGG im Rahmen einer geplanten Steuerreform deutliche Steuermehreinnahmen erzielen könne – eine Fehleinschätzung, wie sich später herausstellen sollte.³⁶

Die SPD und die an der Bundesregierung beteiligte CSU versuchten die Wohnungsgemeinnützigkeit zu erhalten. Auch der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen setzte sich für den Erhalt des WGG ein. Im März 1988 beschloss der Bayerische Landtag, dass die Staatsregierung sich innerhalb der Bonner Regierungskoalition dafür einsetzen müsse, dass das WGG nicht verändert werde. Der bayerische Ministerpräsident pochte darauf, die Wohnungsgemeinnützigkeit aus der geplanten Steuerreform herauszulösen. Die Opposition und auch die CSU konnten sich aber im Bund nicht durchsetzen. Am 3. August 1988 trat das Steuerreformgesetz 1990 in Kraft. Mit Wirkung zum 1. Januar 1990 wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit ersatzlos gestrichen.

Kapitel 9

Nach der Gemeinnützigkeit – Neustrukturierung des Verbandes zum VdW Bayern

Aufhebung der Gemeinnützigkeit

Seit dem 1. Januar 1990 gehört die gesetzliche Wohnungsgemeinnützigkeit der Vergangenheit an. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurden mit diesem Datum voll steuerpflichtig.¹ Schon 1988, als die Entscheidung bekannt gegeben wurde, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) aufgehoben werden sollte, protestierten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die Gewerkschaften, die Mieterbünde, die Arbeiterwohlfahrt und nicht zuletzt der bayerische Verband: „Sollen soziale Errungenschaften zugunsten unserer wirtschaftlich schwächeren Mitbürger, auf die wir uns bis jetzt so viel zugute gehalten haben, nach und nach auf dem Altar der reinen Lehre der Marktwirtschaft geopfert werden?“²

Unabhängig von den gesetzlichen Änderungen war klar, dass die soziale Aufgabenstellung der vormals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch über den 1. Januar 1990 hinaus bestehen bleiben würde. Die Unternehmen mussten sich den neuen Rahmenbedingungen stellen, sie konnten und wollten ihren sozialen Auftrag nicht aufgeben. Zudem unterlag eine Vielzahl ihrer Wohnungen weiterhin der Sozialbindung. Das wichtigste Ziel, guten und bezahlbaren Wohnraum zu sichern und Geringverdienenden mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu bieten, hatte unabhängig von den politischen Rahmenbedingungen nach wie vor Bestand.³

Die Abschaffung des WGG betraf nicht nur die Wohnungsunternehmen. Die Revisionsverbände hatten bisher unter ihren Dächern alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gleich welcher Rechtsform als Pflichtmitglieder versammelt. Jetzt galt für die Verbände nur noch das Genossenschaftsrecht, das vorsieht, dass genossenschaftliche Prüfver-

bände nur Genossenschaften als Mitglieder haben dürfen und ausschließlich Genossenschaften prüfen können. Für die Revisionsverbände der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wurde eine Übergangsregelung geschaffen, nach der alle bisherigen Mitglieder in den Verbänden bleiben konnten. Allerdings durften außer Genossenschaften keine neuen Mandanten geprüft werden. Auch die Neuaufnahme von Nicht-Genossenschaften als Mitglieder war nur noch mit jeweils ausdrücklicher Genehmigung der zuständigen Staatsaufsicht zulässig.

Der bayerische Verband überstand die Jahre des Umbruchs, ohne dass sich seine Mitgliederstruktur geändert hätte. In den Jahren vor 1990 hatte der Verband etwa 460 Mitglieder, davon waren rund 350 Genossenschaften, deren Zahl aber stetig abnahm. Nach 1990 änderte sich die Struktur nur insofern, als in den folgenden Jahren mit Genehmigung des zuständigen Ministeriums sogar noch neue Kapitalgesellschaften aufgenommen wurden. Zudem stabilisierte sich die Anzahl der Genossenschaften ab Mitte der 1990er Jahre bei 330.

In diesen Jahren zahlte es sich aus, dass der Verband nie als reine Zweckorganisation aufgetreten war, sondern die engen persönlichen Kontakte, die in den vergangenen Jahrzehnten zwischen dem Verband und den Mitarbeitern der Unternehmen entstanden waren, immer intensiv gepflegt hatte. Der Verband hatte die genossenschaftliche Pflichtprüfung bzw. die Prüfung laut WGG immer als Betreuungsprüfung durchgeführt, bei der Beratung eine große Rolle spielte – auch zu Themen wie Finanzierung und Wirtschaftsrecht. Zudem wussten vor allem die kommunalen Unternehmen, dass sie sich auf den Verband als Vertreter der bayerischen Wohnungswirtschaft verlassen konnten. Wenn sie etwa eine Kapitalerhöhung benötigten, so war der Verband ein Vermittler zu den Gremien, die über die Erhöhung zu entscheiden hatten. Der Verband wurde als Fachinstanz respektiert, auf dessen Kompetenz die Mitgliedsunternehmen, aber auch deren Eigentümer nicht verzichten wollten und konnten.

Die entschiedenen Befürworter der Gemeinnützigkeit, unter ihnen der bayerische Verband, konnten dem Votum von Bundestag und Bundesrat gegen das WGG schließlich auch eine positive Seite abgewinnen. Denn die neue gesetzliche Regelung brachte Freiräume.⁴ Man sei

im Herzen immer Prüfer gewesen, und man habe durch den Wegfall des WGG ganz neue Aufgabenfelder wie die Steuerberatung hinzu bekommen, betonte der damalige Verbandsdirektor Gerhart Hunger in der Rückschau. Damit der Verband auf die neuen Herausforderungen reagieren konnte, fand am 13. Dezember 1989 unter dem Motto „Wir bleiben zusammen!“ ein außerordentlicher Verbandstag statt, auf dem eine neue Satzung beschlossen wurde. Die Satzung betonte, dass der Verband weiterhin als Prüfer, Berater und Interessenvertreter für die Mitgliedsunternehmen aller Rechtsformen tätig sein würde. Auch die Funktion der Treuhandstelle blieb „unverändert mit ihrem allseits bekannten und bewährten Leistungsangebot“ erhalten.⁵

Der Verband stärkte mit der neuen Satzung die Beratung seiner Mitglieder. Die TWS, eine Steuerberatungsgesellschaft, wurde als Tochter der Treuhand etabliert. Zudem wurde die unabhängige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Bavaria Revisions- und Treuhandgesellschaft gekauft. Die bisher ruhende Gesellschaft übernahm von nun an Prüfungs- und Beratungsaufgaben. Da die Gesellschaft juristisch unabhängig war, entschieden Vorstand und Beirat des Verbandes, dass die „Bavaria-Treuhand dadurch in den Verband eingebunden (ist), daß ihre Gesellschafter ausschließlich dem Verband angehörende Wirtschaftsprüfer sind.“⁶

Das neue Selbstverständnis des Verbandes wurde im Rechenschaftsbericht von 1989 wie folgt formuliert: „Unter der Adresse Stollbergstraße 7 in München steht damit für die Wohnungswirtschaft, vor allem selbstverständlich aber für die Verbandsmitglieder, ein ‚Dienstleistungskonzern‘ bereit, bei dem jedweder Bedarf an betriebswirtschaftlicher, Steuer- und Rechtsberatung gedeckt werden kann.“⁷

Im Zuge der Neuausrichtung wurden auch eingängige „Rufnamen“ für den Verband und seine Tochterunternehmen geschaffen: VdW Bayern für den Verband, Bavaria Treu für die Bavaria Treuhandgesellschaft, TdW Treuhand Bayern für die Treuhandstelle und TdW Steuer für die Steuerberatungsgesellschaft der Treuhandstelle.⁸ Auch der Titel der Verbandszeitschrift wurde geändert. Ab Januar 1991 erschien sie nicht mehr unter dem Titel *Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern*, sondern mit dem Namen *wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern*.

Neue Aufgaben durch die Wiedervereinigung

In die Umbruchzeit nach Wegfall des WGG fiel ein politisches Ereignis, das auch für die Verbandsarbeit besondere Bedeutung erlangen sollte: die Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten. Sie sollte dem Verband neue Möglichkeiten eröffnen, sich jenseits seiner angestammten Tätigkeitsfelder zu engagieren.

Der Wohnungsmarkt in der DDR befand sich 1989 in einem katastrophalen Zustand.⁹ In der staatlichen Zwangswirtschaft mit ihrer umfassenden staatlichen Wohnraumlentung hatte es keine positiv regulierenden Faktoren einer freien Wirtschaft gegeben. Die staatlich vorgegebenen Mieten waren so niedrig, dass sie häufig nicht einmal ausreichten, die Verwaltungs- und Heizkosten sowie die Kosten für öffentliche Abgaben zu decken. Der Wohnungsmarkt war unrentabel.¹⁰ Enteignungen privater Hausbesitzer trugen dazu bei, dass der Verfall vorhandener Bausubstanz immer weiter fortschritt.¹¹ Das Wohnumfeld, Straßen und Plätze waren in schlechtem Zustand, die Energieversorgungssysteme veraltet. Nachhaltiges, sparsames Bauen, alternative Energiequellen – alles Themen, die bei westdeutschen Unternehmen immer stärker ins Bewusstsein rückten – spielten keine Rolle. Vor den dortigen Wohnungsunternehmen, die mit der Wende das Ziel bekundeten, westliche Wohnstandards zu erreichen, lag viel Arbeit.¹²

Hier konnte der bayerische Verband helfen: Neben der wohnungswirtschaftlichen Beratung einzelner Unternehmen engagierte er sich in den neuen Bundesländern in drei Bereichen. Die Unternehmen im Osten benötigten mit der Währungsumstellung eine DM-Eröffnungsbilanz. Zudem mussten die Rechtsformen der Wohnungsunternehmen angepasst, und es mussten Regionalverbände gegründet werden.¹³

Der staatlich geförderte Wohnungsbau in der DDR war in zwei Rechtsformen organisiert. Es gab kommunale Wohnungsverwaltungen (KWV) und Arbeiterwohnungsgenossenschaften (AWG). Die KWVs entsprachen den westdeutschen kommunalen Unternehmen, hatten allerdings eine im Westen nicht existierende Rechtsform. Der bayerische Verband entwickelte Gesellschaftsverträge, um die KWVs in GmbHs umwandeln zu können. Unter anderem beriet der Verband die Stadt Dresden bei der Gründung jenes kommunalen Wohnungsunternehmens, das die

Stadt, um sich ihrer Schulden zu entledigen, im Jahr 2006 an einen US-Investor verkaufte. Die AWGs waren Genossenschaften, von denen einige noch aus der Zeit vor 1945 stammten. Nun unterstützte der bayerische Verband die AWGs bei der Modifizierung ihrer Satzungen, so dass sie Genossenschaftssatzungen bekamen, die den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland entsprachen.

In den Jahren der Zwangswirtschaft hatten sich unternehmerische Strukturen in den ostdeutschen Wohnungsunternehmen nicht entfalten können. Sie mussten jetzt mühsam aufgebaut werden. Um Erfahrungen zu sammeln, besuchten Vertreter ostdeutscher Wohnungsunternehmen regelmäßig die Tagungen des Verbandes. Bei diesen Treffen wurde auch daran gearbeitet, auf dem Wohnungsmarkt mit den Unternehmen der ehemaligen DDR gemeinsam zu agieren.¹⁴

Die Beratungsleistung des Verbandes wurde zum Teil ehrenamtlich aus der Überzeugung heraus erbracht, dem Osten beim Aufbau einer funktionierenden Verbandslandschaft und einer wohnungswirtschaftlichen Struktur helfen zu müssen. Die Kosten wurden nicht etwa direkt auf die Verbandsmitglieder übertragen, sondern durch einen Solidaritätsfonds finanziert.¹⁵ Da sich auch andere Verbände in den neuen Bundesländern engagierten und freie Beratungsfirmen versuchten, ihre Leistungen anzubieten, konzentrierte sich der bayerische Verband in seiner Bautätigkeit auf Thüringen und Sachsen.

Beim Aufbau der ostdeutschen Regionalverbände musste die Frage geklärt werden, ob die zu gründenden Verbände wie im Westen als Gemeinschaftsverbände der Genossenschaften und der Kapitalgesellschaften aufgebaut werden sollten, oder ob jeweils ein eigener Verband notwendig sein würde. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen befürwortete die Gemeinschaftslösung und hatte dafür zusammen mit den thüringischen Wohnungsunternehmen eine Satzung ausgearbeitet. Diese Satzung konnte aber nicht durchgesetzt werden, denn der Bundesverband favorisierte die getrennte Variante. Zudem gab es noch aus DDR-Zeiten Reibereien zwischen den KWVs und den AWGs, die ein Zusammengehen schwierig gestalteten. Um die staatliche Anerkennung der neu gegründeten genossenschaftlichen Prüfverbände in Sachsen und Thüringen zu erleichtern, wurden zwei Wirtschaftsprüfer des bayerischen Verbandes, Heinz-Werner Götz und Klaus Pohl, in die Vor-

stände der Schwesterverbände aufgenommen.¹⁶ Das Engagement in der ehemaligen DDR kompensierte die gedrückte Stimmung, die im Verband nach dem Wegfall des WGG herrschte, ein wenig. Entgegen allen Befürchtungen erweiterte der Verband seine Arbeitsleistung generell durch die Tätigkeiten als Dienstleister, die sich im Osten ergaben.

Außerdem sorgten die bei den Mitgliedsunternehmen veränderten Bedürfnisse für ein Wachstum des Verbandes. Vor 1990 waren die Mitgliedsunternehmen unterschiedlicher Rechtsform weitgehend mit den gleichen Fragen konfrontiert. GmbHs, Genossenschaften oder AGs standen nun vor unterschiedlichen Herausforderungen und auch die Träger, Kommunen, Banken, Kirchen oder die Genossen hatten individuelle Probleme. Hier war der Verband als Schlichter, Vermittler und auch als Lösungsanbieter für gemeinsame Ziele gefragt. Die Mitarbeiterzahl des Verbandes erhöhte sich in den Jahren nach 1990 deutlich, von 48 Personen 1989 auf 127 im Jahr 2007.¹⁷

Neue Verbandsstrukturen zur Jahrtausendwende

Nach 1990 musste der Verband vor allem den neuen Markterfordernissen gerecht werden. Während er zu Zeiten der Gemeinnützigkeit auf seinen Arbeitsgebieten eine Art Monopolstellung in Bayern besessen hatte, wurden nun immer mehr Dienstleistungsangebote des Verbandes und seiner Tochterunternehmen dem Wettbewerb ausgesetzt. Klare Strukturen und eine eigene Marke waren notwendig, um der wachsenden Konkurrenz standhalten zu können.¹⁸

Im Jahr 2000 begann unter Federführung des damals amtierenden Verbandsdirektors Heinz-Werner Götz, der besonders von den ehrenamtlichen Vorständen unterstützt wurde, eine umfassende Neustrukturierung.

Der Verband und seine Tochtergesellschaften wurden in Geschäftsbereiche untergliedert. Jeder Geschäftsbereich übernahm eine klar definierte Aufgabe und wurde einem Unternehmen zugeordnet – sei es dem Verband selbst oder einem seiner Tochterunternehmen. Die 2001 etablierte Struktur ist nach einigen Anpassungen, die seither vorgenommen wurden, noch heute vorhanden.

Als Dach über den Geschäftsbereichen bildet der Vorstand einen eigenen Bereich, der den Verband nach innen und außen vertritt und übergeordnete, alle Geschäftsbereiche betreffende Aufgaben übernimmt.

Ein Geschäftsbereich ist die Interessenvertretung. Hier wird vom Verband die klassische Arbeit eines Interessenverbandes geleistet. Dazu gehören Öffentlichkeits- und Politikarbeit, wobei die Herausgabe der Zeitschrift *wohnen* eine wichtige Rolle spielt. Dem Geschäftsbereich Interessenvertretung sind auch die Fortbildungen und Tagungen zugeordnet. Bis 2006 hieß dieser Bereich „Information und Bildung“.

Der bei weitem größte Bereich ist die Wirtschaftsprüfung für die Mitgliedsunternehmen. Seit der Gründung des VdW ist die Prüfung eine Kernaufgabe des Verbandes. Neben der gesetzlichen Pflichtprüfung bietet der Bereich auch Jahresabschluss-, Sanierungs- und sonstige Auftragsprüfungen an, sowie Prüfungen nach der Makler- und Bauträger-Verordnung. Revision für Nicht-Mitglieder, etwa für Wohnungsunternehmen aus anderen Bundesländern, leistet die in Personalunion geführte Bavaria Treu AG.

Die Rechtsberatung bildet einen eigenen Geschäftsbereich. Träger des Bereichs Steuerberatung, der auf Steuerfragen der Immobilienwirtschaft und des kommunalwirtschaftlichen Sektors spezialisiert ist, ist die Bavaria Tax. Die Bavaria Tax Steuerberatungsgesellschaft mbH ist eine 100-prozentige Tochter der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, die wiederum zu 100 Prozent Tochter des Verbandes ist.

Die Treuhandstelle bietet wohnungswirtschaftlichen Service, Rechnungswesen und Verwaltung sowie Finanzierungs- und Versicherungsberatung für die Mitgliedsunternehmen an. Der wohnungswirtschaftliche Service umfasst Betriebskostenabrechnungen, Mietberechnungen, Abrechnungen von Bauvorhaben und dergleichen mehr. Der Bereich Rechnungswesen und Verwaltung soll besonders kleine Unternehmen mit begrenzten Personalressourcen bei ihrer Arbeit unterstützen, zum Beispiel bei der Erstellung von Jahresabschlüssen. Im Bereich Versicherungsberatung arbeitet die Treuhandstelle des Verbandes mit der Ghirardini TdW Versicherungsvermittlungs- und -betreuungsdienst GmbH zusammen, an der sie mit 50 Prozent beteiligt ist.

Unternehmensberatung mit den Schwerpunkten Betriebswirtschaft, Informationstechnologie, Bautechnik, Energie und Altersversorgung bildet den nächsten Geschäftsbereich, der von der Verbandstochter Bavaria Consult getragen wird. Die Bavaria Consult bietet ihre Dienstleistungen sowohl für die Mitgliedsunternehmen des bayerischen Verbandes als auch für Mitgliedsunternehmen anderer regionaler Verbände und für freie, immobilienwirtschaftlich ausgerichtete Unternehmen an. Mit dem Ordnen der Zuständigkeiten ging auch eine Verwaltungsreform einher. Zwei interne Servicebereiche wurden etabliert: zum einen die Allgemeine Verwaltung und zum anderen das Finanz- und Rechnungswesen. Diese beiden Bereiche übernahmen die Verwaltung der gesamten Gruppe. Hier sollen Synergien genutzt und Kosten gesenkt werden. Gleichzeitig sind die Servicebereiche auch ein Element der zentralen Steuerung des Verbandes und seiner Tochterunternehmen.

Die Änderung der Aufgaben spiegelt sich auch in der am 24. Juli 2001 in Kraft getretenen Satzung wider. Vor dem Wegfall des WGG umfasste § 2 der Satzung „Aufgaben und Zweck“ nur die Prüfung der Mitgliedsunternehmen und deren Interessenvertretung. In der aktuellen Satzung sind diese Punkte unter anderem erweitert um „die Beratung der Verbandsmitglieder in rechtlichen, steuerlichen, betriebswirtschaftlichen, technischen und allgemein wirtschaftlichen Fragen“. Auch die „Förderung der Aus-, Fort- und Weiterbildung“ wird als Verbandszweck in der Satzung benannt.¹⁹

Die neue Aufgabenfülle sorgte auch für Neuerungen bei den Verbandsorganen. In der Satzung vom 24. Juli 2001 sind die bisherigen Organe Vorstand, Verbandstag und Verbandsbeirat, der heute Verbandsrat heißt, ergänzt um die neuen Organe Landesausschuss und Gesamtvorstand. Im Landesausschuss sind neben den Mitgliedern des Gesamtvorstandes und des Verbandsrates auch die Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaften und der Fachausschüsse sowie die Delegierten, die am Verbandstag des GdW teilnehmen, vertreten. Wichtigste Aufgabe des Landesausschusses ist die Vorbereitung des Verbandstages. Da durch die unterschiedlichen beteiligten Gremien alle Verbandsmitglieder mittelbar vertreten sind, können hier konkrete Entscheidungen für den Verbandstag vorbereitet werden, was in der knappen Zeit, die auf einem Verbandstag zur Verfügung steht, in dieser Qualität sonst nicht geleistet werden

könnte. Dazu gehört beispielsweise die Vorbereitung einer Resolution, die dann dem Verbandstag zur Abstimmung vorgelegt wird.

Der Verbandsrat führt die Aufsicht über den Verband und den Vorstand. Die 19 bis 23 Verbandsratsmitglieder kommen von der Unternehmensleitung bzw. den Aufsichtsgremien der Mitgliedsunternehmen. Die Räte werden von den Arbeitsgemeinschaften, die die verschiedenen bayerischen Regionen repräsentieren, vorgeschlagen. Es muss darauf geachtet werden, dass die verschiedenen Gruppierungen, die Genossenschaften und die anderen Wohnungsunternehmen angemessen im Verbandsrat vertreten sind. Die Räte werden vom Verbandstag gewählt. Vorsitzender des Verbandsrates 2009 ist Wilhelm Prey aus München.

Die Bedeutung der ehrenamtlichen Mitarbeit von Vertretern der Mitgliedsunternehmen ist in § 10 „Gesamtvorstand“ und § 11 „Ehrenamtliche Mitglieder des Gesamtvorstandes“ der aktuellen Satzung festgehalten. Vier ehrenamtliche Mitglieder bilden zusammen mit dem Vorstand den Gesamtvorstand. Die Ehrenamtlichen kommen aus der Geschäftsführung oder aus den Aufsichtsgremien der Mitgliedsunternehmen, wobei in der Satzung betont wird, dass je zwei von Genossenschaften kommen und die zwei weiteren von Verbandsmitgliedern anderer Rechtsform.

2009 bilden Josef Martin Lang als Vorsitzender, Maximilian Hahn als sein Stellvertreter sowie Edgar Mathe und Gerhard Weiß als weitere ehrenamtliche Mitglieder zusammen mit Xaver Kroner und Hans Maier den Gesamtvorstand. Der Vorsitzende des Gesamtvorstandes ist zugleich Verbandsvorsitzender. Lang war seit 1989 Mitglied des Verbandsrates, dessen Vorsitzender er im Mai 1994 wurde. Dieses Amt übte er bis zum Verbandstag 2002 aus. Mit diesem Verbandstag schied er aus dem Verbandsrat aus und wurde in den Gesamtvorstand des VdW Bayern gewählt, der ihn zu seinem Vorsitzenden und damit zum Verbandsvorsitzenden des VdW Bayern wählte. Langs Vorgänger im Amte war Wilfried Rager. Rager war seit 1974 im Vorstand des Verbandes, seit 1976 als dessen Vorsitzender. Und er amtierte viele Jahre als Vorsitzender des Verbandsrates des GdW. Rager gehört zu den prägenden Persönlichkeiten der bayerischen Wohnungswirtschaft.

Zur Neustrukturierung des Verbandes gehörte zudem, dass die Marke „VdW Bayern“ etabliert wurde, und dass von der „VdW Bayern Gruppe“

gesprochen wird. Um den Zusammenhang der unterschiedlichen Unternehmen schon im Auftritt und im Namen deutlich zu machen, firmieren die Töchter mit einheitlichem Logo und dem Namenszusatz „Ein Unternehmen im VdW Bayern“. Neben den Strukturmaßnahmen kam es auch zur Gründung eines Büros des VdW Bayern in Nürnberg. Dort sind alle Tochterunternehmen vertreten.

2006 wurde der Vorstand als Doppelspitze organisiert. Von den ca. 140 Mitarbeitern der VdW Bayern Gruppe sind etwa die Hälfte in der Wirtschaftsprüfung tätig, die andere Hälfte arbeitet in „Interessenvertretung und Beratung“. Dieser Personalverteilung folgend ist seit 2006 Hans Maier als Verbandsdirektor für die Wirtschaftsprüfung zuständig, und Xaver Kroner unterstehen als Verbandsdirektor die Interessenvertretung und Beratung. Damit ist Kroner auch verantwortlich für die Beratungsleistungen der Tochterunternehmen.

Dass alle diese Schritte der Neuorganisation wichtig waren, zeigt die jüngste Entwicklung. 2007 ist auch das letzte noch relativ geschützte Arbeitsgebiet, die wirtschaftliche Pflichtprüfung der Genossenschaften, gesetzlich neu organisiert worden. Bis zu diesem Jahr mussten die genossenschaftlichen Prüfverbände von der zuständigen Rechtsaufsicht bestätigt werden. Dort wurde untersucht, inwieweit für eine bestimmte Region tatsächlich ein weiterer genossenschaftlicher Prüfungsverband notwendig ist. Seit 2007 können Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften einen genossenschaftlichen Prüfungsverband gründen. Innerhalb weniger Monate entstanden bundesweit 40 dieser Verbände.

Der VdW Bayern hat heute 471 Mitgliedsunternehmen, davon sind 339 Genossenschaften, 83 kommunale Wohnungsunternehmen und 49 kirchliche, staatliche und andere Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen beläuft sich auf ca. 460.000 Wohnungen, davon ist rund ein Drittel öffentlich gefördert. Die Mitgliederstruktur des VdW Bayern hat sich, obwohl es keine Zwangsmitgliedschaft wie vor dem Wegfall des WGG mehr gibt, seit 1990 nicht grundlegend geändert. Fast alle Mitglieder, die schon vor 1990 Mitglied waren, sind im Verband geblieben. Neue Genossenschaften – die einzige Unternehmensform, die der Verband laut Genossenschaftsgesetz als Neumitglied aufnehmen darf – wurden in Bayern nur wenige ge-

gründet. Die meisten der Neugründungen sind Mitglied im Verband geworden. Besonders stolz ist man darauf, dass selbst von den freien Mandaten der Bavaria Treu, die diese kurz nach der deutschen Wiedervereinigung in den neuen Bundesländern gewinnen konnte, viele weiterhin von der Bavaria Treu geprüft werden – und das obwohl hier die Prüfung regelmäßig neu ausgeschrieben wird.

Zur Neustrukturierung des Verbandes unter den veränderten Bedingungen seit 1990 gehört auch, dass er Kooperationen mit anderen Regionalverbänden eingeht. Der VdW Bayern überprüft für alle Dienstleistungen, ob er durch eine Kooperation ein Produkt für seine Mitgliedsunternehmen besser oder bei gleicher Qualität kostengünstiger anbieten kann. Wenn z. B. im Consultinggeschäft eine Beratungsleistung neu entwickelt wird, dann muss diese, damit sie bezahlbar bleibt, so viele Abnehmer wie möglich finden. Ein größerer Markt ist also wichtig.

Die Bavaria Consult etwa wurde zum 1. Januar 2009 zu einem Gemeinschaftsunternehmen des VdW Bayern und des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. weiterentwickelt. Die Kooperation ist ein Schritt, um die Leistungsfähigkeit der deutschlandweit tätigen Bavaria Consult zu stärken.

Interessenvertretung und politische Arbeit

Wenn in Bayern ein Gesetz debattiert wird, das die Wohnungswirtschaft betrifft, dann wird der VdW Bayern in der Regel um eine Stellungnahme gebeten. Dies ist vor allem seit 1990 so, denn mit dem Wegfall des WGG setzte eine verstärkte Politisierung der Wohnungswirtschaft ein. Bisher war wegen des engen Korsetts des WGG politisches Handeln jenseits der Forderung nach mehr Förderung nicht nötig gewesen. Wichtiger war vor allem die Einflussnahme auf die Praxis der Wohnungsverwaltung gewesen. Nun aber gab es mehr politischen Handlungsbedarf. Während der Verband vor 1990 noch ein Organ staatlicher Wohnungspolitik gewesen war und gleichsam den Status einer Behörde hatte, wurde er in den vergangenen zwei Jahrzehnten zu einem mitgestaltenden politischen Partner.

Dies war vor dem Hintergrund des abnehmenden Interesses der Politik am sozial orientierten Wohnungsbau auch dringend notwendig: Nachdem die schlimmste Wohnungsnot in den 1960er Jahren behoben war, setzte sich in den folgenden Jahrzehnten die Meinung durch, dass der Wohnungsmarkt ausgeglichen sei und er nun der Dynamik des freien Marktes überlassen werden könnte. Sichtbares Zeichen dieser Haltung war das ständig sinkende Fördervolumen der öffentlichen Hand für den sozial orientierten Wohnungsbau.

Die Bedeutung der politischen Arbeit des VdW Bayern wächst zudem mit zunehmender Komplexität der Gesetzgebung. Für die Abgeordneten, die im Gesetzgebungsverfahren für verschiedenste Themen zuständig sind, sind die Wirkungen von Gesetzen auf die unterschiedlichen Branchen nicht immer im Detail erkennbar. Hier übernimmt der VdW eine wichtige Funktion, indem er den Parlamentariern verdeutlicht, welche Auswirkungen die Gesetzesänderungen auf die praktische Arbeit ihrer Mitgliedsunternehmen haben. Zugleich werden die Forderungen der Mitgliedsunternehmen gebündelt und auf die Möglichkeiten politischen Arbeitens mit zum Teil begrenzten Handlungsspielräumen abgestimmt. Der VdW Bayern vermittelt zwischen den Mitgliedern und sucht einen Ausgleich bei divergierenden Interessen. Mit demokratischer Meinungsbildung innerhalb der Verbandsorganisation werden Kompromisse erarbeitet, die dann, weil sie keine politisch unerfüllbaren Maximalforderungen mehr enthalten, von der Politik leichter umgesetzt werden können. Der Verband nimmt hier eine wichtige Funktion im demokratischen politischen Prozess wahr.

Mit der Föderalismusreform 2006 ging der Wohnungsbau in die alleinige Zuständigkeit der Länder über. Damit wuchsen die Einflussmöglichkeiten der Regionalverbände nochmals. Im Freistaat Bayern, der im Vergleich zu den anderen Bundesländern die Wohnraumförderung relativ hoch gehalten hat, bedeutet das eine Chance für den VdW, den öffentlichen Wohnungsbau gemeinsam mit der bayerischen Staatsregierung zu gestalten. Gleichzeitig ist mit der größeren Aufgabe und mehr Einflussmöglichkeiten die Verantwortung des Verbandes gestiegen, konstruktiv mitzuwirken.

Wichtigster Ansprechpartner des VdW Bayern in der bayerischen Politik ist die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium

des Innern (OBB). Die OBB ist in Bayern für das öffentlich geförderte Wohnungswesen zuständig. Hier werden Gesetze und Verordnungen ausgearbeitet und vorbereitet. Gute Kontakte bestehen zudem traditionell zum bayerischen Innenminister. Auch das Finanzministerium spielt für den VdW eine wichtige Rolle.

Die Zusammenarbeit des VdW Bayern mit anderen Ministerien nahm in jüngster Vergangenheit zu. Grund hierfür sind die sich immer stärker auf andere Zuständigkeitsbereiche ausdehnenden Probleme des sozial orientierten Wohnungsbaus. So resultieren aus dem demographischen Wandel und der älter werdenden Gesellschaft Überschneidungen mit den Zuständigkeitsbereichen des Sozialministeriums. Die gesetzlichen Vorgaben zur energetischen Gestaltung von Neubauten und zu Bestandssanierungen fallen in die Zuständigkeit des Umweltministeriums. Jedes Jahr veranstaltet der VdW Bayern parlamentarische Abende mit Abgeordneten des bayerischen Landtages. Die Abende werden bewusst nach Fraktionen getrennt durchgeführt. Verbandsdirektor Kroner betonte: „Wenn alle Fraktionen eingeladen werden, dann werden nur Schaufensterreden gehalten. Es kommt zu keinen tiefergehenden, sachlichen Diskussionen von Problemen.“²⁰ Auf den Veranstaltungen hält ein Vertreter des VdW einen einführenden Vortrag über aktuelle Themen, anschließend beginnt die offene Diskussion. Für den VdW Bayern sind diese Abende wichtig, denn hier findet er seine parlamentarischen Partner, mit denen er die laufende politische Arbeit gestalten kann.

Die politische Arbeit des Verbandes spielt sich aber nicht nur in Bayern ab. Auch auf Bundesebene macht der VdW Bayern seinen Einfluss geltend, indem er im Bundestag mit der CSU-Fraktion, der einzigen Landespartei im Parlament, zusammenarbeitet. Dies gilt auch für die Entscheidungen im Bundesrat. Dadurch kann der VdW Bayern auch den Bundesverband GdW unterstützen.

Die europäische Einigung und ihre Bedeutung für die Wohnungswirtschaft

Ein weiterer Faktor für die Politisierung der Wohnungswirtschaft ist die europäische Einigung,²¹ die mit ihren zahlreichen Regeln in die Woh-

nungswirtschaft bis weit in die Technik des Bauens hinein eingreift.²² Da diese Regulierung eher ein schleichender Prozess ist, engagierte sich der Bundesverband zu Beginn nur wenig in der EG. Zwar hatte bereits 1986 in Straßburg das erste Treffen der wohnungswirtschaftlichen Verbände mit der Gründung des „CECODHAS“, Comité Européen de Cooperation de l'Habitat Social, stattgefunden,²³ und der GdW sich seit Jahren vom Europäischen Verbindungsausschuss zur Koordinierung der Sozialen Wohnungswirtschaft, wie die Organisation auf deutsch heißt, vertreten lassen,²⁴ die Organisation war aber ursprünglich französisch dominiert und richtete ihr Hauptaugenmerk auf staatliche Sozialwohnungen, die es so in Deutschland nicht gibt. In der Zwischenzeit tritt CECODHAS aber auch mehr für die deutschen Interessen ein.²⁵ Der GdW unterhält seit 2002 in Brüssel ein eigenes Büro und arbeitet so direkter am europäischen Entscheidungsprozess mit. Zudem besteht eine Zusammenarbeit mit anderen deutschen immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbänden, wie dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung DV und dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen BFW, um die Position der deutschen Wohnungswirtschaft in Brüssel zu stärken.

Im Gegensatz zu vielen anderen Wirtschaftszweigen blieben die Wohnungsmärkte in Europa weitgehend regional; sie sind nicht einmal national. Das liegt vor allem an der Immobilität der Wohnung. Trotzdem wirken sich EU-Entscheidungen auch hier aus.²⁶

Den freien Personen-, Waren-, Kapital- und Dienstleistungsverkehr spürte auch das Bauwesen. Aufträge konnten nach EG-Recht nun in den Mitgliedsstaaten ausgeschrieben werden. Doch trotz der Anerkennung von Berufsabschlüssen besonders bei Architekten und Ingenieuren, kam es kaum zu Vergaben an Unternehmen und Architekten anderer EG-Mitgliedsstaaten. Dafür waren die regionalen Besonderheiten zu groß.²⁷ Außerdem führte eine EG-weite Ausschreibung in vielen Fällen zu einer Zeitverzögerung, was eine unnötige Erhöhung der Baukosten durch gesteigerte Lohn- und Materialkosten zur Folge gehabt hätte.²⁸

Bis heute ist die Frage nicht geklärt, ob und in welchen Fällen sozial orientierte Wohnungsunternehmen, darunter besonders die kommunalen, eine Baumaßnahme europaweit ausschreiben müssen. Eine defini-

tive Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes, die Rechtssicherheit schaffen könnte, steht noch aus.²⁹

Das Bayerische Modernisierungsprogramm ist ein besonderer Fall, bei dem das europäische Recht direkt Einfluss auf die Arbeit des Verbandes und seiner Mitgliedsunternehmen hat. Zum 1. Januar 2009 stellte die KfW die Refinanzierung des Programms ein, da es nicht mit dem europäischen Beihilferecht vereinbar war. Gemeinsam mit der Obersten Baubehörde und der BayernLabo arbeitete der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen mit Erfolg an einer Anpassung der Förderrichtlinien, und – zusammen mit der KfW – an einer entsprechenden Finanzierung.³⁰ Zum 1. April 2009 startete das neue Bayerische Modernisierungsprogramm.

Erfolge in der politischen Arbeit

Im Jahr 2007 schlugen die Bundesländer eine Sondersteuer vor, mit der ihre Einnahmeausfälle aus der Unternehmenssteuerreform gegenfinanziert werden sollten. Geplant war eine Abgeltungssteuer auf das bisher unbesteuerbare Eigenkapital von Unternehmen, auf sogenannte EK 02 Bestände (Eigenkapital 02). Von dieser Neuregelung wären die bis 1990 gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besonders betroffen gewesen. Mit dem Ende des WGG war gesetzlich festgeschrieben worden, dass im Wohnungsbestand gebundenes Kapital, das nicht an die Eigentümer ausgeschüttet werden sollte, steuerbefreit bleiben würde. Dies sollte nun geändert werden.

Bei einem EK 02 Bestand von ca. 80 Milliarden Euro und einem geplanten Steuersatz von 7,5 Prozent hätte die Neuregelung die sozial orientierte Wohnungswirtschaft sechs Milliarden Euro zusätzliche Steuerzahlungen gekostet. Um diese Summen aufbringen zu können, hätten die Unternehmen einen Teil ihrer Wohnungen verkaufen müssen. Die Mieter aus den unteren Einkommensgruppen wären die Leidtragenden gewesen und hätten die Steuererleichterungen, die anderen Branchen gewährt worden waren, durch höhere Mieten refinanzieren müssen.³¹ Für Investoren wiederum bot diese Regelung eine Möglichkeit, in die Bestände der ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu

investieren oder diese Unternehmen ganz zu übernehmen, da nach Zahlung der Abgeltungssteuer die Ausschüttungssperre des bisher steuerbefreiten Eigenkapitals aufgehoben worden wäre. Investoren hätten also das bisher gebundene Kapital frei bekommen.³² GdW, VdW Bayern und andere Regionalverbände erreichten aber, dass der Steuersatz nicht auf 7,5 Prozent sondern auf nur 3 Prozent, bei vorfälliger Entrichtung auf 2,4 Prozent, festgesetzt wurde. Zudem bekamen kommunale, öffentliche und kirchliche Wohnungs- und Immobilienkapitalgesellschaften sowie Bau- und Vermietungsgenossenschaften die Möglichkeit, anstatt Abgeltungssteuer zu zahlen, die bisherige Regelung beizubehalten und die EK 02 Bestände erst dann zu besteuern, wenn sie ausgeschüttet werden. „Die Abgeltungssteuer ist einer der größten Erfolge, die diese Organisation jemals erringen konnte“, betonte Kroner, „alles in allem haben wir allein unseren Mitgliedsunternehmen in Bayern 1,1 Milliarden Euro erspart. Mit dem Geld könnten die Unternehmen 700 Jahre lang alle Mitgliedsbeiträge bestreiten.“³³

Ein anderes Beispiel dafür, wie sich das politische Engagement des VdW Bayern für seine Mitgliedsunternehmen auszahlt, ist die Anpassung der Kostenmiete. 2001 wurde mit dem Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts die Kostenmiete abgeschafft.³⁴ Sie gilt seither nur noch für vor 2001 mit Fördermitteln errichtete Gebäude. Gleichzeitig wurde über eine Reduzierung der Kostenmiete für die bestehenden Gebäude diskutiert. Mit der Kostenmiete sollen die Vorteile, die ein Wohnungsunternehmen durch öffentliche Förderung erhält, an die Mieter weitergegeben werden. Die Kostenmiete erhebt den Anspruch, alle tatsächlichen Kosten einer Wohnung, d. h. sowohl Kapitalkosten als auch Verwaltungs- und Instandhaltungskosten abzudecken und eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu ermöglichen. Tatsächlich spielen bei der Festsetzung der unterschiedlichen Parameter der Kostenmiete nicht nur wirtschaftliche Faktoren, sondern auch politische eine Rolle. So sollte etwa 2001 die Verwaltungskostenpauschale gesenkt werden, um die Mieten niedrig zu halten, obwohl die Lohnkosten der Unternehmen tarifvertraglich deutlich gestiegen waren. Der Freistaat Bayern ermöglichte es dem VdW Bayern in dieser Frage im Bundestag seine Interessen wahrzunehmen. Schließlich konnte der VdW zusammen mit dem GdW erreichen,

dass die Kostenmietsätze an die tatsächlichen Kostensteigerungen angepasst wurden.

In der Arbeit der Interessenvertretung kam es im Verband aber auch zu Rückschlägen, wie etwa, als die Einführung der Bauabzugssteuer auf Bundesebene nicht verhindert werden konnte. Die Bauabzugssteuer verursacht sowohl beim Staat als auch bei den Immobilienunternehmen nur höhere Kosten, ohne aber auf der Steuereinnahmen-Seite einen positiven Effekt zu erzielen. Sie wurde mit dem „Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe“ vom 31. August 2001 eingeführt, um die Hinterziehung der Umsatzsteuer in der Bauwirtschaft zu erschweren. Der Auftraggeber wurde verpflichtet, 15 Prozent der Rechnungssumme einzubehalten und selbst an das Finanzamt abzuführen.³⁵ Doch die Auftragnehmer können eine Bescheinigung beantragen, mit der sie von der Regelung freigestellt werden. 95 Prozent aller Bauunternehmen haben eine solche Freistellung bislang erhalten. Nun muss der Auftraggeber die Echtheit der Freistellungen überprüfen. Im Falle einer Fälschung würde der Auftraggeber für die 15 Prozent Steuer haften. Damit ist ein beachtlicher Verwaltungsaufwand verbunden. Obwohl die Steuer von vielen Seiten als sehr fragwürdig angesehen wird, ist es dem VdW Bayern und den anderen Interessenverbänden der Wohnungswirtschaft bisher nicht gelungen, eine Änderung des Gesetzes oder gar eine Abschaffung durchzusetzen.

Herausforderung energiesparendes Bauen

Die Arbeit des Verbandes als Interessenvertreter beschränkte sich nie auf die Mitsprache bei Gesetzesvorhaben und auf die Abwendung von Nachteilen, die den Mitgliedsunternehmen drohten. Eine wichtige Rolle spielte immer auch die gesellschaftliche Arbeit sowie die konkrete Aufklärung und Information von Bauträgern, Vermietern und Mietern zu wohnungswirtschaftlich aktuellen Themen. In den vergangenen 100 Jahren Verbandstätigkeit haben sich die Schwerpunkte dieser Tätigkeit des Verbandes immer wieder geändert. Themen wie Wohnhygiene, Toiletten und Badezimmer in jeder Wohnung oder Wohnfläche pro Person, die die ersten Jahre der Arbeit im sozial orientierten Wohnungsbau ge-

prägt haben, sind gegenwärtig so selbstverständlich, dass sie nicht mehr diskutiert werden müssen. Auch herrscht heute kein so großer Wohnungsmangel mehr wie in den ersten zwei Nachkriegsjahrzehnten. Neben der Mitarbeit an geplanten Gesetzesvorhaben werden in Zukunft gesellschaftliche Themen wie etwa energiesparendes Bauen, Wohnen im Alter, Integration und die wirtschaftspolitische Bedeutung des sozial orientierten Wohnungsbaus die Arbeit der Mitgliedsunternehmen – und damit auch die Tätigkeiten des VdW Bayern – bestimmen.

Mit dem Slogan „Dämmplatten sind billiger als Kernkraft“³⁶ begann in den 1970er Jahren die Propagierung des energiebewussten Wohnungsbaus. Im gleichen Jahrzehnt wurden Energieeinsparmaßnahmen an Gebäuden steuerlich gefördert. 1983 erschien eine Studie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Thema „Rationelle Energieverwendung im Rahmen von neuen Siedlungsvorhaben“, in der sich energiebewusstes Bauen vor allem auf die Standortwahl konzentrierte. Die bessere Ausnutzung der Sonnenenergie durch Südausrichtung der Hauptfenster eines Gebäudes und durch Vermeidung von Beschattung durch Berge oder durch eine zu dichte Bebauung wurden empfohlen. 1984 wurde das erste Gesetz zum Wärmeschutz erlassen. Dies waren erste Schritte hin zur Energieeinsparung in der Wohnungswirtschaft.³⁷

Die Maßnahmen hatten damals noch wenig mit umweltpolitischen Zielen zu tun. Umweltschutz konzentrierte sich auf Waldsterben, das Ozonloch und die Verschmutzung von Flüssen. Diese Themen bewegten die Öffentlichkeit. Es wurden Schadstoffgrenzen für Schwefeldioxid und Stickoxide eingeführt. Energieeinsparung war nur ein untergeordnetes Thema.³⁸

Mitte der 1990er Jahre konzentrierte sich die Umweltpolitik auf die Reduktion der Treibhausgase, besonders des CO₂. Damit wurde die Umweltpolitik auch zu einer bedeutenden Größe des Wohnungsbaus. Denn mit der Einsparung von Energie auch in der Wohnungswirtschaft sollte ein Beitrag zur Reduktion der Treibhausgase geleistet werden. Nun stand der Wohnungsbau im Fokus des Umweltschutzes.

Die ganze Energiepolitik in Deutschland wurde generell stärker umweltpolitischen Aspekten unterworfen. Bislang war der Umweltschutz bei Energieerzeugung und -verbrauch den Themen Wirtschaftlichkeit,

Versorgungssicherheit und Sozialverträglichkeit nachgeordnet, jetzt übernahm er eine Art Leitfunktion.

1994 wurde die Wärmeschutzverordnung erlassen, die die Energiestandards für die Sanierung und den Neubau von Häusern verschärfte.³⁹ Nach der Wärmedämmung kam es 1998 zur Regulierung der Heizungs- und Warmwassererzeugung. Seit 2002 gilt die Energieeinsparverordnung EnEV. Nach Novellierungen 2004 und 2007 wird im Oktober 2009 eine weitere überarbeitete Version der Verordnung in Kraft treten, die die Effizienzanforderungen um weitere 30 Prozent erhöht. Ebenfalls 2009 trat das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in Kraft. In einem weiteren Schritt sollen die Anforderungen an den Energiestandard von Gebäuden im Jahr 2012 dann noch einmal erhöht werden. Andere Branchen drohten der Politik bei strengeren Klimaschutzauflagen ihre Betriebe – und damit Arbeitsplätze – in das Ausland zu verlagern. Die Wohnungswirtschaft, die im Vergleich sehr viel weniger Personal beschäftigt, ist sehr kapitalintensiv und kann ihre Bestände nicht ins Ausland transferieren. Sie konnte also keine derartigen Druckmittel einsetzen.

Die neuen Regelungen sind eine Bürde für die Wohnungswirtschaft, denn durch die Gesetze und Verordnungen haben sich der Neubau und die Bestandssanierung von Wohnungen in Deutschland erheblich verteuert. Mit jedem zusätzlich eingesparten Prozent Energie steigen die Investitionskosten beträchtlich an. Für Wohngebäude aus den 1950er und 1960er Jahren bedeutet dies, dass eine den Anforderungen entsprechende energiebewusste Sanierung fast genauso viel kostet wie ein Neubau. Deshalb können insgesamt weniger Wohnungen saniert werden. Je strenger Grenzwerte sind, desto weniger Energie kann insgesamt eingespart und CO₂ vermieden werden. Denn die sozial orientierte Wohnungswirtschaft verfügt – ohne höhere staatliche Förderung – nur über begrenzte Investitionskraft. „Ein volkswirtschaftlicher und ökologischer Unsinn“, kritisierte Verbandschef Kroner.⁴⁰

Die jährlich von den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern in den Wohnungsbestand investierten ca. 1,1 Milliarden Euro reichen für die Umsetzung der politischen Umweltschutzziele nicht aus. Da die meisten Mieter der Mitgliedsunternehmen des Verbandes aus den unteren Einkommensschichten kommen, können die Unternehmen die steigen-



Die Sanierung des Altbestandes nimmt heute einen großen Teil der Bautätigkeit der Wohnungsunternehmen ein. Die Wohnsiedlungen der 1930er Jahre werden aktuellen energetischen und wohnungstechnischen Standards angepasst. Im Bild Wohngebäude der Baugenossenschaft Hof.

den Sanierungskosten nicht durch höhere Mieten refinanzieren. Grundsätzlich unterstützt der VdW Bayern die Klimaschutzziele der Bundes- und der Staatsregierung, wehrt sich aber gegen eine überproportionale Belastung der Wohnungswirtschaft.

Wohnen im Alter

Für das Jahr 2050 gehen Demographen davon aus, dass 40 Prozent der Bevölkerung in Deutschland 60 Jahre und älter sein werden. Schon heute machen die Senioren ein Viertel der Bevölkerung aus.⁴¹ Die demographischen Veränderungen stellen nicht nur die Renten- und Krankenversicherungen, sondern auch die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen: Altengerechtes Wohnen ist ein wichtiges Thema der jüngeren Vergangenheit.

Erstmals war das Thema in den 1960er Jahren in Deutschland diskutiert worden. Da sich die Debatte aber schwerpunktmäßig um Altenheime gedreht hatte, sah die Wohnungswirtschaft damals noch keinen Handlungsbedarf.⁴² Ende der 1980er Jahre wurde das altengerechte Wohnen umfassend und systematisch angegangen. 1989 förderte das Bundesbauministerium im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ 21 Wohnbauprojekte zum Thema „Ältere Menschen und ihr Wohnquartier“. Zwei dieser Projekte wurden in Bayern durchgeführt.⁴³ 1995 zog das Bundesbauministerium in einer Studie Bilanz, in der die Notwendigkeit, die Wohnsituation für die alten Menschen zu verbessern, betont wurde.⁴⁴

Eine Abtrennung der älteren Menschen in Sonderwohnformen wie Altenheime wurde in den Wohnbauprojekten und in der Studie, wie auch in der gesamten Debatte nicht als Option gesehen.⁴⁵ Laut einer repräsentativen Umfrage des VdW Bayern will die Mehrheit der Deutschen im Alter selbstständig wohnen. Sieben Prozent der Befragten wünschen, betreut zu wohnen, und zwei Prozent würden ins Alten- oder Pflegeheim gehen. In Bayern möchten 14 Prozent der Befragten im Alter mit ihren Kindern und Enkeln zusammen wohnen.⁴⁶ In Deutschland stehen ohnehin nicht ausreichend Plätze im Betreuten Wohnen oder in Altenheimen zur Verfügung, und da die Renten sinken, benötigen immer



Auch bei historischen Altbauten sind energetische Sanierungen und ansprechende Fassaden wichtig. Dieses Haus der WOGENO in München erhielt für die Gestaltung den Fassadenpreis der Landeshauptstadt München.

mehr ältere Menschen günstigen Wohnraum, in dem sie sich, so lange es eben geht, selbst versorgen können. Daraus resultiert die besondere Aufgabe für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, ausreichend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Der aktuelle Bestand an altengerechten Wohnungen wird den zukünftigen Bedarf nicht decken können. Vielmehr ist es nötig, bei den ohnehin anstehenden Sanierungen der Wohnungsbestände aus den 1950er und 1960er Jahren einen altengerechten Umbau mit einzuplanen. Diese Wohnungen sind oft sehr klein und haben enge Grundrisse. 55 qm für eine Drei-Zimmer-Wohnung und winzige Bäder mit 3 qm sind nicht selten. Ohne eine Sanierung werden sich kaum noch Mieter für solche Wohnungen interessieren.⁴⁷ Oft werden aber erhebliche Investitionen nötig sein, wenn etwa Sanitäranschlüsse verlegt und nicht-tragende Wände versetzt werden müssen, um Wohnungen auch für ältere Menschen dauerhaft nutzbar zu machen. Die Kosten für die Komplettmodernisierung einer Wohnung mit Grundriss-Änderung und Aufzugsnachrüstung reichen bis 60.000 Euro pro Wohnung. Schon der altengerechte Umbau eines Bades kostet bis zu 15.000 Euro.

Diese Kosten lassen sich wie beim umweltbewussten Bauen nur bedingt über höhere Mieten refinanzieren. Alte Menschen haben häufig nicht genug Geld, um eine Mietsteigerung ihrer altengerecht umgebauten Wohnung finanzieren zu können. Aber für die Unternehmen bedeutet die Bereitstellung altengerechter Wohnungen nicht nur Kosten. Es ergeben sich daraus auch Chancen. Die Umzugsbereitschaft ist bei Senioren deutlich geringer als bei der jüngeren Generation. Die Unternehmen können eine langfristige Kundenbindung erreichen. Mieterwechsel und Mietausfälle kommen bei älteren Mietern wesentlich seltener vor.

Das Älterwerden spielt sich aber nicht nur in den eigenen vier Wänden ab. Um eine möglichst lange Selbstversorgung zu gewährleisten, ist eine Neuausrichtung der Wohnquartiere notwendig. Das bedeutet etwa, dass ausreichend Einzelhändler in der Nähe sein müssen. Der Supermarkt auf der grünen Wiese, den man nur mit dem Auto erreichen kann, verlangt eine für alte Menschen nicht voraussetzbare Mobilität. Zur altengerechten Infrastruktur gehören eine Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine ausreichende medizinische Versorgung und eine Organisation, die beispielsweise über einen Hausnotruf,



Ein Modellprojekt zum energiebewussten Bauen der GEWOFAG München.

Die Wohnungsunternehmen verstehen es, hohe energetische Standards mit architektonischer Qualität zu vereinen. Hier ein Beispiel: Das 3-Liter-Haus der Nuwog Neu-Ulm.



über Beratung und Unterstützung das Sicherheitsbedürfnis der älteren Menschen bedient, ohne dass diese große Hemmschwellen überwinden müssen. Aber auch kleine Änderungen, wie längere Grünphasen an Ampeln und mehr Bänke zum Verweilen, helfen, eine Wohngegend altengerecht zu machen.⁴⁸

Beim Thema „Wohnen im Alter“ geht die Aufgabe der sozial orientierten Wohnungsunternehmen und des VdW Bayern über das reine Bauen, Sanieren und Vermieten einzelner Wohnungen oder auch ganzer Anlagen hinaus. Altengerechtes Wohnen kann nur funktionieren, wenn die städtebaulichen Aspekte, die ein altengerechtes Quartier beinhaltet, mitberücksichtigt werden.

Integration

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft leidet unter einem schlechten Ruf und das trotz der bedeutenden Leistungen, die sie beim Wiederaufbau Deutschlands nach dem Zweiten Weltkrieg erbracht hat. Die Siedlungen des Sozialen Wohnungsbaus gelten häufig als Problemviertel, als Viertel der sozialen Verwahrlosung und hohen Kriminalität.

Dass dieses Bild nicht der Realität entspricht, wissen die Wohnungsunternehmen selbst am besten, doch ist unbestritten, dass es Probleme gibt. Eine Ursache ist in den rechtlichen Rahmenbedingungen für die Belegung von Sozialwohnungen zu suchen. Waren in den ersten Nachkriegsjahrzehnten noch die „breiten Schichten des Volkes“, wie es im Ersten Wohnungsbaugesetz von 1950 heißt, berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen, wurden später die Einkommensgrenzen der Preis- und Lohnentwicklung nicht angemessen angepasst.⁴⁹ Immer weniger Menschen konnten in eine sozial geförderte Wohnung ziehen. Es kam zu einer Konzentration von sozial Schwächeren, von denen heute Zuwanderer einen hohen Anteil ausmachen. Das führte zu Segregation und zu Quartieren, die als weniger wohnenswert angesehen werden.

Zu den Wenigverdienern gehörten vor allem auch Ausländer und später Aussiedler. Zwischen 1950 und 1987 kamen 4,4 Millionen Gastarbeiter mit ihren Familien nach Deutschland. 1988 kamen 203.000 Aussiedler, 1990 waren es 400.000, von 1988 bis 1999 insgesamt 2,7 Millionen.⁵⁰



Demographien gehen davon aus, dass in wenigen Jahrzehnten 40 Prozent der Bevölkerung in Deutschland über 60 Jahre alt sein wird. Die demographischen Veränderungen stellen auch die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen, denn die Mehrheit der Deutschen möchte im Alter selbstständig wohnen. Abgebildet ist ein Modell eines Wohnprojektes für ältere Menschen der GRWS Rosenheim.

Nach Bayern reisten allein in den Jahren 1989 und 1990 104.000 Aussiedler und 112.000 Übersiedler ein. Zu Beginn kamen überwiegend Polen und Rumänen nach Bayern, seit 1991 bilden Personen aus der UdSSR und ihrer Nachfolgestaaten die größte Gruppe.⁵¹

Für die Wohnungsunternehmen stand hier zunächst das quantitative Problem im Vordergrund, die große Anzahl an Personen mit Wohnraum zu versorgen. Dabei wurde zuerst versucht, den vorhandenen Wohnraum auszuschöpfen. Aber schon 1990 mussten in Bayern 940 Unterkünfte in Übergangswohnheimen bereitgestellt und in Pensionen angemietet werden. Ab 1990 wurde vom Freistaat Bayern ein Bauprogramm zur Errichtung von Übergangswohnungen für Spätaussiedler aufgelegt. Bis zum Jahr 2000 wurden allein mit diesen Mitteln 850 Wohneinheiten in Bayern gebaut.⁵²

Die Aussiedler konzentrierten sich in bestimmten Quartieren. Dies war der Notwendigkeit geschuldet, dass viele Aussiedler schnell untergebracht werden mussten. Es gab aber auch keine umsichtige Belegungspolitik, eine ausgewogene Bewohnerstruktur wurde nicht angestrebt. Einheimische zogen aus solchen Wohnvierteln weg, so dass Siedlungen entstanden, die wegen ihres erhöhten Anteils z. B. an Russlanddeutschen „Kleinrussland“ genannt wurden.⁵³

Zu Beginn schienen Integrationsmaßnahmen nicht nötig zu sein. Die Aussiedler, die zwischen 1950 und Ende der 1980er Jahre gekommen waren, hatten sich relativ problemlos in die deutsche Gesellschaft eingefügt, auch die Aussiedler aus Polen und Rumänien, die in den 1980er und Anfang der 1990er Jahre kamen, integrierten sich schnell. Allerdings wandelte sich die Volkszugehörigkeit der Aussiedler im Verlauf der 1990er Jahre. 1993 waren noch mehr als drei Viertel der nach Bayern einreisenden Aussiedler deutschstämmig, und nur gut 20 Prozent waren „Ehegatten und Abkömmlinge“, die keinen direkten Bezug zur deutschen Kultur mehr hatten. 2001 dagegen hatten nur noch zwölf Prozent der Aussiedler kulturelle Bezüge zu Deutschland, 64 Prozent machten die direkten Angehörigen aus und 24 Prozent weitere entfernte Verwandte.⁵⁴ Obwohl die Aussiedler als Deutsche anerkannt wurden und einen deutschen Pass erhielten, sahen sie sich mit denselben Problemen konfrontiert, wie die ausländischen Migranten. Sie mussten sich sozial und wirtschaftlich auf eine neue Heimat einstellen.



Integration von ausländischen Mitbürgern ist ein wichtiges Thema für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen. Eine Möglichkeit, Integration zu fördern, sind Nachbarschaftsfeste, wie hier von der GRWS Rosenheim.

Ab Mitte der 1990er Jahre erlebten einige Quartiere mit hohem Anteil von Ausländern beziehungsweise Spätaussiedlern aus der ehemaligen Sowjetunion vermehrt Vandalismus und Kriminalität. Herausgerissen aus ihrer Kultur fühlen sich besonders jüngere Aussiedler fremd und reagieren wie andere junge Migranten auch mit Ablehnung auf die Normen der neuen Heimat.⁵⁵

Im Verband und in den Unternehmen setzten sich mit der nach den Gastarbeitern zweiten Welle des starken Zuzugs aus dem Ausland neue Ansätze durch, mit der Herausforderung umzugehen: Es wurden Sozialleistungen angeboten, Mieterkontaktläden eingerichtet und eine Schuldnerberatung etabliert. Dabei gingen die Unternehmen häufig Kooperationen mit sozialen Verbänden, Kommunen, Kirchen und Vereinen ein. 1999 erschien eine Studie zum „Sozialen Management“ der bayerischen Wohnungsunternehmen, die vom Innenministerium, dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen und dem Landesverband freier Wohnungsunternehmen gemeinsam durchgeführt wurde: 27 Prozent der Unternehmen boten Konfliktmanagement an, 22 Prozent Mietschuldnerberatung, 20 Prozent organisierten Selbsthilfegruppen. 14 Prozent vermittelten hauswirtschaftliche Hilfen und über sieben Prozent führten Drogenberatungen durch.⁵⁶

Gegenüber der Politik beklagte der Verband, dass der Staat die Sicherung des sozialen Friedens hauptsächlich den Wohnungsunternehmen übertragen habe, ohne ihnen gleichzeitig Handlungsspielräume zu geben, entsprechend agieren zu können. Der Verband forderte, um die Mietstruktur der Sozialwohnungsquartiere steuern zu können, dass die Einkommensgrenzen für den Bezug von Sozialwohnungen erhöht werden müssten, die Fehlbelegungsabgabe abgeschafft wird und die Belegungspraxis flexibilisiert werden müsse. Zudem sollten die Konditionen für die Modernisierungsförderung deutlich verbessert werden, denn das soziale Klima einer Wohnanlage hänge grundlegend auch mit dem baulichen Zustand zusammen.⁵⁷

Die Bemühungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft drohte 2006 das Antidiskriminierungsgesetz zunichte zu machen.⁵⁸ Das Gesetz sollte die Unternehmen deutlich einschränken. Ursprünglich sollte die Beweislast, ob eine Diskriminierung vorliegt oder nicht, beim Unternehmen liegen. Zudem war mit Rechtsunsicherheit durch die Formu-



Nach einer gründlichen Sanierung des Altbestandes geben heute bunte Farben den Häusern der Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ ein freundliches Ambiente.

lierung zu rechnen, dass „bei der Vermietung von Wohnraum eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig sein kann“.⁵⁹ Kurz bevor der Bundestag das Gesetz beschloss, wurden noch die zentralen Forderungen von GdW und VdW Bayern umgesetzt: Die Beweislast wurde umgekehrt. Jetzt muss der Kläger die Diskriminierung belegen. Die Vermieter müssen nicht sämtliche Auswahlprozesse dokumentieren. Außerdem wurde festgelegt, dass eine gesteuerte Mieterauswahl zur Vermeidung sozialer Spannungen rechens ist.

Auch beim Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) hat sich der VdW Bayern erfolgreich dafür eingesetzt, dass die „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie ausgewogener Siedlungsstrukturen“ als Fördergrundsatz in das Gesetz aufgenommen wurde.⁶⁰ Unternehmen können im Rahmen der mittelbaren Belegung einzelne sozial geförderte Wohnungen auch an Nicht-Berechtigte, also an Personen mit Einkommen über den Regelsätzen, vermieten. Zudem ist festgelegt, dass ein Drittel der Wohnungen an Menschen vermietet werden muss, deren Einkommen das Basiseinkommen nicht überschreitet, ein weiteres Drittel darf das Basiseinkommen um 30 Prozent überschreiten und ein weiteres Drittel um 60 Prozent.⁶¹ Im Gesetz sind über die Möglichkeit der mittelbaren Belegung noch mehr Spielräume geschaffen worden. Ein Unternehmen kann die Belegungsbindung einzelner Wohnungen aufheben, indem es andere Wohnungen von gleichem Wert, die nicht mehr gebunden sind, der Bindung unterwirft.⁶² Ende 2007 wurde eine langjährige Forderung des Verbandes umgesetzt: die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe.

Wohnungsbauförderung als Wirtschaftspolitik

In den Ballungsgebieten findet ein Verdrängungsprozess statt. Die Mieten steigen. Durch die sinkenden Förderungen von Sozialwohnungen und hohe Grundstückspreise werden kaum noch Neubauten errichtet. Zudem fallen deutlich mehr Bestandswohnungen aus der Mietpreisbin-



Die Aufgaben der Wohnungsunternehmen haben sich vervielfacht. Nicht mehr nur Wohnungsbau, sondern auch Stadt- und Quartiersentwicklung gehören zu ihrer Tätigkeit. In diesem Zusammenhang spricht man heute von Stadtrendite. Hier werden Leistungen von häufig kommunalen Wohnungsunternehmen im städtebaulichen, sozialen, ökologischen, kulturellen und sportlichen Bereich bewertet. Sie tragen zur Verbesserung der Lebensqualität und Lebenschancen der Bewohner in den Wohnquartieren und in der Stadt insgesamt bei. Durch die langfristige und nachhaltige Wirkung der Maßnahmen sparen die Städte und Gemeinden Aufwendungen an anderer Stelle. Ein Beispiel ist der Bau des Hauptzollamtes in Schweinfurt durch die kommunale SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt.

dung heraus als neue hinzukommen. Dies führt dazu, dass besonders die Geringverdiener des Dienstleistungssektors wie Friseure, Kellner oder Verkäufer es sich häufig nicht mehr leisten können, direkt in der Stadt zu wohnen. Sie müssen pendeln. Und weil dies vielen wiederum zu teuer ist, verlieren manche Ballungsgebiete Arbeitskräfte dieses Sektors.

Der Prozess konnte im kalifornischen Silicon Valley beobachtet werden. Durch die hohe Anzahl an gut verdienenden Angestellten der High-Tech-Industrie stiegen die Immobilienpreise enorm an. Günstige Wohnungen gab es erst in einer Entfernung von 50 bis 60 Kilometern. Die Geringverdiener des Dienstleistungssektors konnten nicht mehr im Valley arbeiten, weil es zu teuer war, dort zu wohnen. Das führte dazu, dass sich das Angebot an Dienstleistungen verschlechterte, der Standort verlor an Attraktivität, bis schließlich auch Spitzen- und Gutverdiener abwanderten.

Wenn durch einen Wohnungsmarkt mit nicht ausreichendem Angebot an bezahlbarem Wohnraum dieser Silicon-Valley-Effekt eintritt, dann wird das soziale Wohnungswesen zu einem wichtigen Faktor der Wirtschafts- und der Standortpolitik. Der Münchner Oberbürgermeister Christian Ude meinte in einem Interview hierzu: „Für die Attraktivität einer Stadt ist es unerlässlich, dass sich alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen das Wohnen dort leisten können. Schaffen es die Einkommensschwächeren nicht mehr, wird dies negative Auswirkungen auf das Dienstleistungsangebot in einer Stadt haben. Und damit wird sie auch für Gutverdiener unattraktiver.“⁶³

Wirtschaftsverband mit sozialen Zielen

Der Staat zieht sich immer weiter aus dem Sozialen Wohnungsbau zurück, die Fördermittel werden geringer. Umfassende Bestände der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wurden an Privatinvestoren veräußert. Kommunen verkaufen ihre Wohnungen, um Haushaltsdefizite auszugleichen, Industrieunternehmen konzentrieren sich auf ihr Kerngeschäft und veräußern Immobilien. Die neuen Eigentümer, die Kapitalanlegern eine Rendite im zweistelligen Prozentbereich verspre-



Herausragendes Beispiel für eine gelungene Altstadtsanierung ist die Zangmeisterpassage der Siebendächer Baugenossenschaft in Memmingen. Das verfallene Stadtviertel um die leerstehende Kattunfabrik wurde durch die Verbindung von alter Bausubstanz und moderner Architektur zu einem belebten Quartier nahe der Memminger Altstadt. Denkmalgeschützte Häuser wurden ebenso integriert wie die bei archäologischen Grabungen entdeckte Stadtmauer

chen, können eine nachhaltige sozial orientierte Nutzung nicht garantieren.⁶⁴

1987 gab es in Deutschland etwa 3,9 Millionen Sozialwohnungen. Ende 2001 waren es nur noch rund 1,8 Millionen. Jährlich verlieren ca. 100.000 Wohnungen ihren Status als Sozialwohnung. Der Rückgang des Bestandes verweist aber keineswegs darauf, dass es keinen Bedarf an Sozialwohnungen mehr gibt.⁶⁵

Nach wie vor werden Wohnungen mit sozial angepassten Mieten gebraucht. Wie bedeutend der sozial orientierte Wohnungsbau auch in der Wahrnehmung der Bevölkerung ist, zeigt die Umfrage Mietwohn-Index 2009, die von der GfK Marktforschung im Auftrag des VdW Bayern im März 2009 zum vierten Mal durchgeführt wurde: Fast alle Deutschen (97 Prozent) sind der Meinung, dass Sozialwohnungen auch in Zukunft benötigt werden, und 75 Prozent befürchten, dass es in Großstädten in Zukunft zu wenige bezahlbare und qualitativ gute Wohnungen geben könnte.⁶⁶

Die Tendenz ist, dass nicht länger Wohnungen mit Sozialbindung für die Grundversorgung eine zentrale Rolle spielen werden. Vielmehr werden es Wohnungen von Wohnungsunternehmen sein, die aus ihrer sozialen Verantwortung heraus, günstigen und guten Wohnraum anbieten.

Wenn die Wohnungen einem Unternehmen gehören, das sozial orientiert ist und nachhaltig vermietet, dann ist es gleichgültig, ob es sich um Sozialwohnungen handelt oder um Wohnungen, die zwar ehemals gefördert wurden, aber heute keiner Sozialbindung mehr unterliegen. Es kommt darauf an, welche Strategie das Unternehmen verfolgt. Deshalb wird in Zukunft eine entscheidende Frage sein: Welche Eigentümer besitzen welche Bestände?

Aber auch dann, wenn die sozial orientierten Wohnungsunternehmen weiterhin bei ihren Wurzeln bleiben, wird es künftig ohne soziale Wohnraumförderung nicht gehen. Deutschland hat sich nach dem Zweiten Weltkrieg gerade deshalb positiv entwickelt, weil das Land eine „Mietrepublik“ im positiven Sinne geworden ist. Die Eigentumsquote ist in Deutschland relativ gering, und das liegt vor allem am stark ausgeprägten Sozialen Wohnungsbau. Hohe bauliche Standards sorgten dafür, dass diesen Wohnungen nicht der Makel von Armenquartieren anhing und die Mieter nicht stigmatisiert wurden“, wie ein Gutachten



Verbandstag 2008 in Passau. Der VdW Bayern hat heute 450 Mitglieder, die mehr als 450.000 Wohneinheiten verwalten. Als Serviceunternehmen bietet der VdW Bayern seinen Mitgliedern neben der Wirtschaftsprüfung Hilfe in Steuer- und Versicherungsfragen, Rechts- und Unternehmensberatung und er übernimmt die Interessenvertretung der bayerischen Wohnungswirtschaft.

des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln zur Wohneigentumsquote in Deutschland feststellt.⁶⁷ Ein Mietwohnungsmarkt ist entstanden, der eine wirkliche Alternative zum Wohneigentum darstellt. Diesen gilt es zu bewahren.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen; und für Politik und Gesellschaft ist Wohnen Gegenstand der Daseinsfürsorge. Indem sich der VdW Bayern seit 100 Jahren der Aufgabe widmet, Wohnraum für „Minderbemittelte“ – wie es noch Anfang des 20. Jahrhunderts hieß – zu schaffen, wird er einer sozialen Verantwortung gerecht. Dieser Verantwortung haben sich auch seine Mitgliedsunternehmen verpflichtet. Der Verband erfüllt diese Aufgabe als Prüfungsverband, Dienstleister und politischer Interessenvertreter für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft.

Anmerkungen

Anmerkungen zu Kapitel 1

- 1) Karl-Heinz Ruess: Kommunalen Wohnungsbau für Arbeiter. Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Lage der Arbeiterschaft vor dem Ersten Weltkrieg am Beispiel der Stadt Ulm. Tübingen 1989, S. 18.
- 2) Wolfgang Hofmann, Gerd Kuhn: Einleitung. Die Wohnungsgeschichtliche Periode 1900-1930 und ihre Erforschung. In: Dies.: Wohnungspolitik und Städtebau 1900-1930. Berlin 1993, S. 2–15, S. 2.
- 3) Dorothea Berger-Thimme: Wohnungsfrage und Sozialstaat. Untersuchungen zu den Anfängen staatlicher Wohnungspolitik in Deutschland (1873–1918). Frankfurt a. Main 1976, S. 25.
- 4) Vgl. dazu: Juan Rodríguez-Lores: Sozialer Wohnungsbau in Europa. Die Ursprünge bis 1918: Ideen, Programme, Gesetze. Basel 1994, S. 18.
- 5) Ebd., S. 29.
- 6) Karl-Heinz Ruess: Kommunalen Wohnungsbau für Arbeiter. Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Lage der Arbeiterschaft vor dem Ersten Weltkrieg am Beispiel der Stadt Ulm. Tübingen 1989, S. 19.
- 7) Dorothea Berger-Thimme: Wohnungsfrage und Sozialstaat. Untersuchungen zu den Anfängen staatlicher Wohnungspolitik in Deutschland (1873–1918). Frankfurt a. Main 1976, S. 32.
- 8) Ebd., S. 29.
- 9) Ebd.
- 10) Siehe auch: Uli Walter: Sozialer Wohnungsbau in München. Die Geschichte der GWG (1918–1993). München 1993, S. 49.
- 11) Zitiert nach: Paul Jacob: Die Tuberkulose und die hygienischen Mißstände auf dem Lande. Ihre Entstehung, Verbreitung, Verhütung und Bekämpfung. Berlin 1911, S. 35.
- 12) Felix Beetz: Die Gesundheitsverhältnisse der k.b. Haupt- und Residenzstadt München. Ein hygienischer Führer für Einheimische und Fremde. München 1882.
- 13) Friedrich Wilhelm Schwartz, Thomas Abelin: Das Public Health Buch. München 2003, S. 110.
- 14) Handbuch von 1920. Zitat nach: Dorothea Berger-Thimme: Wohnungsfrage und Sozialstaat. Untersuchungen zu den Anfängen staatlicher Wohnungspolitik in Deutschland (1873–1918). Frankfurt a. Main 1976, S. 30.
- 15) Thomas Nipperdey: Deutsche Geschichte 1866–1918, Bd. 1, Arbeitswelt und Bürgergeist. München 1994, S. 143. Vgl. auch: Josef Ehmer: Wohnen ohne eigene Wohnung. Zur sozialen Stellung von Untermietern und Bettgebern. In: Lutz Niethammer (Hrsg.): Wohnen im Wandel. Beiträge zur Geschichte des Alltags in der bürgerlichen Gesellschaft. Wuppertal 1979, S. 132–150.

- 16) Zitat nach: 75 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, S. 5.
- 17) Ernst Cahn: Das Schlafstellenwesen in den deutschen Großstädten und seine Reform. Mit besonderer Berücksichtigung der Stadt München. Stuttgart 1898, S. 24.
- 18) Wohnungsaufsicht. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VI 1908, S. 2–5, S. 2 ff.
- 19) Karl-Heinz Ruess: Kommunaler Wohnungsbau für Arbeiter. Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Lage der Arbeiterschaft vor dem Ersten Weltkrieg am Beispiel der Stadt Ulm. Tübingen 1989, S. 12.
- 20) Klaus Novy: Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform. Berlin 1983, S. 7.
- 21) 75 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, S. 6. Vgl. auch: Clemens Zimmermann: Von der Wohnungsfrage zur Wohnungspolitik. Tübingen 1991, S. 57.
- 22) Michael Alfred Kanther: Victor Aimé Huber: Sozialreformer und Wegbereiter der sozialen Wohnungswirtschaft. Berlin 2000.
- 23) Uli Walter: Sozialer Wohnungsbau in München. Die Geschichte der GWG (1918–1993). München 1993, S. 11.
- 24) August Freiherr von Holzschuher: Die materielle Noth der unteren Volksklassen und ihre Ursachen. Gekrönte Preisschrift. Augsburg 1849. Zitat nach: Jutta Seitz: „Wie ist der materiellen Noth der unteren Klassen abzuhelpfen?“ Eine sozial-historische Quelle zu Problemen der Industrialisierung in Bayern im 19. Jahrhundert. In: Claus Grimm (Hrsg.): Aufbruch ins Industriezeitalter, Bd. 1, Linien der Entwicklungsgeschichte. München 1985, S. 156–168, S. 164.
- 25) 50 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1959, S. 1–70, S. 15.
- 26) Karl Singer: Notwendigkeit, Ziele und Wege der Wohnungsbewegung. Errichtung moderner Herbergen. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, Jg. I 1904, S. 97–103, S. 99. Vgl. auch: Hartmut Häußermann, Walter Siebel: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim 1996, S. 85–95.
- 27) Vgl.: Hartmut Häußermann, Walter Siebel: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim 1996, S. 108.
- 28) Vgl.: GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V. (Hrsg.): Gebrauchsanweisung Wohnen bei Genossenschaften. Für den Umgang mit einer immerjungen Idee. Köln 1995.
- 29) Klaus Novy: Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform. Berlin 1983, S. 64.
- 30) Von den Baugenossenschaften in Bayern. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VI 1908, S. 52–53, S. 52.
- 31) Karl Singer, Paul Busching: Zur Einführung. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. I 1903, S. 2–3, S. 2.

Anmerkungen zu Kapitel 2

- 1) Die Arbeiterwohnungsverhältnisse in Bayern. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VII 1910, S. 203–206, S. 203.
- 2) Eugen Bergmann: Das Wohnungswesen in Bayern und seine Förderung durch einen Landesverein. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VI 1908, S. 33–37, S. 36 f.
- 3) Eugen Jäger: Die Wohnungsfrage, Bd 1. Berlin 1902, S. 265.
- 4) Einladung. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VI 1909, S. 121–122, S. 122.
- 5) E.G.m.b.H. bzw. EGmbH = Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Die Bauvereinigungen traten rechtlich als Genossenschaften, Gesellschaften und Vereine auf.
- 6) Bayerischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VII 1909, S. 1–13, S. 2.
- 7) Martin Kohlrausch (Hrsg.): Samt und Stahl. Kaiser Wilhelm II. im Urteil seiner Zeitgenossen. Berlin 2006, S. 185.
- 8) Verband bayer. Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine usw. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VII 1909, S. 13–15, S. 13.
- 9) Ebd., S. 14.
- 10) BayHStA, MJu 17168.
- 11) Verband bayer. Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine. 8. ordentlicher Verbandstag in Hof a. S. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1917, S. 217–224, S. 222.
- 12) Verband bayer. Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine usw. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VII 1909, S. 13–15, S. 15.
- 13) BayHStA, MJu 17168.
- 14) Bayerischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VII 1909, S. 1–13, S. 8. Pest, eine der drei Städte, die 1873 zu Budapest zusammengelegt wurden.
- 15) Wilhelm Morgenroth, Münchener Sozialstatistiker 1912. Zitat aus: Clemens Zimmermann: Von der Wohnungspolitik zur Wohnungsfrage. Göttingen 1991, S. 102.
- 16) Einladung zur 1. Hauptversammlung des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens (e. V.). In: Zeitschrift für Wohnungswesen. Jg. VIII 1910, S. 1–2, S. 2.
- 17) Hans Jürgen Teuteberg: Wohnalltag in Deutschland. 1850–1914. Bilder, Daten Dokumente. Münster 1985, S. 238.
- 18) Wohnungsaufsicht und Wohnungsverhältnisse in München. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1913, S. 60–63, S. 60.
- 19) Eugen Jäger: Die Wohnungsfrage, Bd 1. Berlin 1902, S. 94.
- 20) Hermann Schnell: Die Beschaffung billiger Baukapitalien. In: Zeitschrift für

Wohnungswesen in Bayern. Jg. VIII 1910, S. 7–10, S. 7.

21) II. Deutscher Wohnungskongress Leipzig 11.–14. Juni 1911. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VIII 1910, S. 149–150.

22) Hermann Schnell: Der zweite deutsche Wohnungskongress in Leipzig. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. IX 1911, S. 8–10.

23) Ebd., S. 9.

24) Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VIII 1910, S. 129–130, S. 130.

25) Aufgaben der Bauberatungsstelle. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1913, S. 3–6, S. 4.

26) Heinzgeorg Stöcker: Die Entwicklungsphasen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unter dem Einfluss der Unternehmensformen. Bonn 1976, S. 98 f.

27) Hier mit Bezug auf 1914: Reichsweit standen 1402 Genossenschaften 180 Unternehmen anderer Rechtsform gegenüber (58 AGs, 73 GmbHs, 18 Vereine, 30 Stiftungen, eine Körperschaft d. öff. Rechts). Ebd., S. 111.

28) Ebd., S. 158 f. Stöcker vergleicht die Zahlen der Mitgliedsunternehmen des bayerischen und rheinischen Revisionsverbandes zw. 1924 und 1932.

29) Hermann Schmidt: Mitgliederzahl und Bautätigkeit bei Baugenossenschaften. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1913, S. 98–100, S. 100.

30) Ebd.

31) Otto Löhner: Die Wohnungsfürsorge in Bayern in den Jahren 1910, 1911 und 1912. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1913, S. 209–255, S. 211.

32) Ebd., S. 229.

33) Ebd., S. 247.

Anmerkungen zu Kapitel 3

1) An unsere Leser! In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1914, S. 133.

2) Das Wohnungswesen im Krieg. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1914, S. 153–56, S. 154.

3) Franz Bork: Der Geschäftsabschluss der Bauvereinigungen für das Jahr 1914. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1914, S. 157–159, S. 157.

4) Ebd.

5) Nachruf. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1915, S. 25.

6) Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1915, S. 28–29, S. 28.

7) Satzung des Verbandes bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine, mit dem Sitz in München, eingegangen im Vereinsregister des Amtsgerichts München im Jahr 1917.

8) Eugen Jäger: Was hat der Reichstag in der Wohnungsfrage beschlossen? In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1916, S. 41–45, S. 42.

9) Vgl. auch: Clemens Zimmermann: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges. In: Volker Eichener, Horst van Emmerich, Dietmar Petzina: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche. Der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert. Frankfurt a. Main 2000, S. 51–62, S. 55.

10) Franz Scherzer: Über die Mitwirkung der gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Errichtung von Kriegerheimstätten. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1916, S. 140–144, S. 140.

11) Ebd., S. 142.

12) Wohnungswesen in Bayern. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1916, S. 89–91.

13) Paul Busching: Vorarbeiten zu umfassender gemeinnütziger Bautätigkeit nach dem Kriege. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1917, S. 111–118, S. 118.

14) Ursula Weiß: Zu den sozialen Grundlagen des Wohnungsbaus in der Weimarer Republik. In: Wolfgang Hofmann, Gerd Kuhn (Hrsg.): Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930. Berlin 1993, S. 171–202, S. 171.

15) L. Paucker: Erfolgreiche Abhilfe der Wohnungsnot durch Baugenossenschaften. Ein offener Brief an die Regierung. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1919, S. 70–71, S. 70.

16) Ulrike Haerendel, Wohnungspolitik (Weimarer Republik). In: Historisches Lexikon Bayerns. http://www.historisches-lexikon-bayerns.de/artikel/artikel_44828 (13. Februar 2009). Vgl. auch: Rainer Schmecht: Strukturwandlungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Dargestellt an der Entwicklung der dem Verband rheinischer Wohnungsunternehmen angeschlossenen Mitgliedsunternehmen. Bonn 1976, S. 102.

17) Ministerium für Soziale Fürsorge: Bericht über die staatliche Wohnungsfürsorge in Bayern im Jahre 1919. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1920, S. 20–39, S. 31.

18) L. Paucker: Erfolgreiche Abhilfe der Wohnungsnot durch Baugenossenschaften. Ein offener Brief an die Regierung. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1919, S. 70–71, S. 71.

19) Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine (e. V.), XI. Ordentlicher Verbandstag in Coburg. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1920, S. 210–220, S. 211 ff.

20) Paul Busching: Zu viele neue Baugenossenschaften. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1920, S. 241.

21) Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine (e. V.), XI. Ordentlicher Verbandstag in Coburg. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1920, S. 210–220, S. 212.

22) Vgl. auch: Thomas Koinzer: Wohnen nach dem Krieg. Wohnungsfrage

ge, Wohnungspolitik und der Erste Weltkrieg in Deutschland und Großbritannien (1914–1932). Berlin 2002, S. 28.

23) Albert Boßlet: Die Lehrkolonien in Bayern. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1920, S. 40–45, S. 45.

24) Erich Maria Remarque: Drei Kameraden. München 1951, S. 10.

25) Zur Wohnungsnot vgl. auch: Karl Christian Führer: Die Entwicklung der Wohnungsmärkte vor 1945. In: Volker Eichener, Horst van Emmerich, Dietmar Petzina: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche. Der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert. Frankfurt a. Main 2000, S. 38–50, S. 40.

26) Münchner Stadtanzeiger, 30. Januar 1959, S. 3.

27) Michael Gasteiger: Die Not in München. Einige Tatsachen. München 1923, S. 21.

28) Hugo Breuer: Denkschrift über die traurigen Wohnungsverhältnisse vieler kinderreicher Familien und Vorschläge zu deren Behebung oder Verbesserung. München 1925, S. 14.

Anmerkungen zu Kapitel 4

1) Karl Stützel: Wohnungsbau 1924. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1924, S. 2–5, S. 2.

2) Hartmut Häußermann, Walter Siebel: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. München 1996, S. 103.

3) Friedrich Gruber: Wohnungsnot. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1925, S. 29–34, S. 29.

4) Hugo Breuer: Denkschrift über die traurigen Wohnungsverhältnisse vieler kinderreicher Familien und Vorschläge zu deren Behebung oder Verbesserung. München 1925, S. 15.

5) Ulrike Haerendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungsdeologie, Kleinhausbau und „Wohnraumarisierung“ am Beispiel Münchens. München 1999, S. 113–117.

6) Ebd., S. 175 f.; Auch: Uli Walter: Sozialer Wohnungsbau in München. Die Geschichte der GWG (1918–1993). München 1993, S. 60.

7) WBG – Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH – 1927–2002. 75 Jahre kommunales Bauen. Augsburg 2002. Bernd Windsheimer: 90 Jahre wbg – 90 Jahre Bauen in Nürnberg. Nürnberg 2008. Christine Rädlinger: Solidität und Solidarität. Geschichte der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge AG 1928–2003. München 2003.

8) Ulrike Haerendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungsdeologie, Kleinhausbau und „Wohnraumarisierung“ am Beispiel Münchens. München 1999, S. 113–117.

9) Wilhelm Morgenroth: Erste Hauptergebnisse der Reichswohnungszählung 1927. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1927, S. 117–120, S. 117.

10) Gründung des internationalen Verbandes für Wohnungswesen: In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1929, S. 37–38.

11) Extract from Commemorative address given by L.S.P. Scheffer at the 1963 Golden Jubilee Conference of IFHP in Arnhem, Netherlands.

12) Heinrich Serini: Die optimale Form im Wohnungsbau. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1928, S. 75–83. Vgl. auch: Christine Rädlinger: Solidität und Solidarität. Geschichte der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge AG 1928–2003. München 2003, S. 40 ff.

13) A. Groth: Wohnküche oder Kochküche. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1928, S. 92–95, S. 92.

14) Paul Busching: Die Kleinstwohnung. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1928, S. 196–199.

15) Wohnungsbautypen 1929. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1929, S. 18–20, S. 18.

16) Ebd.

17) Adelheid von Saldern: Neues Wohnen. Wohnverhältnisse und Wohnverhalten in Großanlagen der 20er Jahre. In: Axel Schild, Arnold Sywottek: Massenwohnung und Eigenheim. Wohnungsbau und Wohnen in der Großstadt seit dem Ersten Weltkrieg. Frankfurt a. Main 1988, S. 201–221, S. 211 ff.

18) Neue Lebensgewohnheiten in Neubauwohnungen. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1929, S. 62–63.

19) Ebd., S. 62.

20) Friedrich Gruber: Wohnungsbau 1929. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1929, S. 1–3, S. 1.

21) Paul Busching: Wege zur wirtschaftlichen Lösung der Wohnungsfrage. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1928, S. 115–122.

22) Ebd.

23) Ebd. Zur Situation im Deutschen Reich vgl.: Hartmut Häußermann, Walter Siebel: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. München 1996, S. 107 ff. Vgl. auch: Karl Christian Führer: Die Entwicklung der Wohnungsmärkte vor 1945. In: Volker Eichener, Horst van Emmerich und Dietmar Petzina: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche. Frankfurt a. Main 2000, S. 38–50.

24) Karl Helmreich: Die Krise im Wohnungsbau. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1926, S. 113–115, S. 113.

25) Friedrich Gruber: Finanzierung des Kleinwohnungsbaus. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1927, S. 56–62, S. 62.

- 26) Zusätzliches Wohnungsbauprogramm des Reiches für 1930. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1930, S. 121–122 und Imhoff: Erfahrungen bei Durchführung des Reichswohnungsbauprogramms 1930. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1930, S. 166–171, S. 166.
- 27) Die Bautätigkeit im Jahre 1930. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1931, S. 24–25, S. 24. Zahlen für das Deutsche Reich vgl.: Peter-Christian Witt: Inflation, Wohnungszwangswirtschaft und Hauszinssteuer. Zur Regelung von Wohnungsbau und Wohnungsmarkt in der Weimarer Republik. In: Lutz Niethammer (Hrsg.): Wohnen im Wandel. Beiträge zur Geschichte des Alltags in der bürgerlichen Gesellschaft. Wuppertal 1979, S. 363–384.
- 28) Satzungen des Verbands bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine e. V. München 1927, S. 1.
- 29) 50 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1959, S. 1–49, S. 41.
- 30) Heinzgeorg Stöcker: Die Entwicklungsphasen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unter dem Einfluss der Unternehmensformen. Bonn 1976, S. 122–123.
- 31) Die Regelung des Wohnungswesens in Bayern. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1907/8, S. 67–69, S. 67.
- 32) Steuerbefreiung für Kleinwohnungsbauten. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1908/09, S. 88–96.
- 33) Bayerisches Grund- und Haussteuergesetz, 1909, Abschnitt II, Art. 17, § 36, Satz 2. Vgl.: Das neue bayerische Grund- und Haussteuergesetz. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1909/10, S. 73–76, S. 75.
- 34) Paul Busching: Über Gemeinnützigkeit. In: Zeitschrift für Wohnungswesen. Jg. 1921, S. 264–269.
- 35) Gemeinnützigkeit bei Bauvereinigungen. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1922, S. 26–27.
- 36) G. Würfel: Brennende Steuerfragen für gemeinnützige Bauvereinigungen. In: Zeitschrift für Wohnungsfragen. Jg. 1929, S. 101–108.
- 37) Staatsarchiv München, Vereinsakten der Polizeidirektion München, 6469: Das Staatsministerium des Innern an die Regierungen, Kammern des Innern, 27. Januar 1928.
- 38) RGB, 1930, S. 593 ff.
- 39) Ausführungsverordnung zur Gemeinnützigkeitsverordnung von 1930, RGB, 1931, S. 74, Art. 6–8.
- 40) RGB, 1930, S. 595, § 14: „Das Wohnungsunternehmen muß einem Verbands von Wohnungsunternehmen angehören, dem gemäß § 54 des Genossenschaftsgesetzes vom 20. Mai 1889 (Reichsgesetzbl. S. 180) das Recht zur Bestellung eines Revisors verliehen ist; die oberste Landesbehörde kann Ausnahmen zulassen.“
- 41) Heinzgeorg Stöcker: Die Entwicklungsphasen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unter dem Einfluss der Unternehmensformen. Bonn 1976, S. 17, Fn 1.

- 42) Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine usw., Satzung 1909. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. VII 1909, S. 13–15.
- 43) Mitgliedszahlen: 1929: 253, davon 1 AG, 7 e. V., 9 GmbH, (= ca. 6% Nicht-Genossenschaften), 236 Genossenschaften (Verband bayer. Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine (e. V.) 20. ordentlicher Verbandstag in Augsburg. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1929, S. 184). 1930: GmbH und AG werden als „gemeindliche Wohnungsfürsorgeorganisationen“ bezeichnet. 253, davon 1 AG, 6 e. V., 9 GmbH, (= ca. 6%), 235 Genossenschaften (Vgl.: Verband bayer. Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine (e. V.) 21. ordentl. Verbandstag am 18. und 19. Oktober 1930 in Ludwigshafen a. Rh. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1930, S. 190). 1931: 250, davon 1 AG, 6 e. V., 10 GmbH, 1 Körperschaft d. öff. Rechts, (= ca. 6%), 234 Genossenschaften (Verband bayer. Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine (e. V.) 21. ordentlicher Verbandstag am 10. und 11. Oktober 1931 in Würzburg. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1931, S. 171) 1932: 242 (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. Geschäftsbericht für das Jahr 1940 (I. Teil). In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 119), bzw.: 257 (anderer Stichtag), davon 2 AG, 7 e. V., 10 GmbH, 1 Körperschaft d. öff. Rechts, (= ca. 8%) 237 Genossenschaften (Verband bayer. Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine (e. V.) 23. ordentlicher Verbandstag am 29. und 30. Oktober 1932 in Nürnberg. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1932, S. 200). 1933: 242 (Verband) + 254 = 496 (Abgang 10) (Zusammenschluss) (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 119) (Zugang durch Zusammenschluss im Rahmen der Gleichschaltung durch die Nationalsozialisten, siehe Kap. 5.)
- 44) Vgl. Heinzgeorg Stöcker: Die Entwicklungsphasen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unter dem Einfluss der Unternehmensformen. Bonn 1976, S. 135. Stöcker bringt diese Erklärung in Bezug auf das gesamte deutsche Revisionsverbandswesen.
- 45) Hartmut Häußermann, Walter Siebel: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. München 1996, S. 122.
- 46) Friedrich Gruber: Wohnungsbau 1931. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1931, S. 1–3, S. 1.
- 47) BayHStA, MWi 7301, Staatsministerium für Soziale Fürsorge an die Regierungen, Kammern des Innern, 30. Januar 1926, Betr.: Neugründung von Bau- und Sparvereinigungen.
- 48) Paul Busching: Kritisches über öffentliche Baudarlehen. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1930, S. 61–67, S. 61. Vgl. auch: Uli Walter: Sozialer Wohnungsbau in München. Die Geschichte der GWG (1918–1993).

München 1993, S. 65.

- 49) Zur Lage der gemeinnützigen Bauvereinigungen. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1932, S. 138–139.
- 50) Paul Busching: Die wirtschaftliche Lage der gemeinnützigen Bauvereinigungen und die Behebung dringender Notstände. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1932, S. 195–198, S. 195.
- 51) BayHStA, MWi 7301, Auszug aus dem Bericht der Handelskammer München vom 6. Juli 1925.
- 52) Otto Wallner: Die Finanzierung des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaus 1928. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1928, S. 106–111, S. 109.
- 53) Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine. 21. ordentl. Verbandstag am 18. und 19. Oktober 1930 in Ludwigshafen a. Rh. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1930, S. 190–205, S. 192.
- 54) Joachim Fischer: Die Förderung der Instandsetzung und Teilung von Altlwohnungen nach der Notverordnung vom 14. Juni 1932. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1932, S. 140–142, S. 140.
- 55) Paul Busching: Fortbestand oder Niedergang der gemeinnützigen Bauvereinigungen? In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1932, S. 46–52, S. 49.
- 56) Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine. 22. ordentlicher Verbandstag am 10. und 11. Oktober 1931 in Würzburg. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1931, S. 176–192, S. 178.
- 57) Vgl. auch: Bernd Windsheimer: 90 Jahre wbg – 90 Jahre Bauen in Nürnberg. Nürnberg 2008, S. 39.
- 58) Paul Busching: Die Finanzierung des Wohnungsbaus 1930 unter besonderer Berücksichtigung der gemeinnützigen Bautätigkeit. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1930, S. 39–44, S. 39 f.

Anmerkungen zu Kapitel 5

- 1) Staatssekretär Dauser. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1933, S. 33.
- 2) StadtAM, ZA Bayer. Staatszeitung Nr. 142 v. 23. Juni 1933: Professor Busching in Schutzhaft.
- 3) Landesverband bayer. gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1933, S. 36–43, S. 38.
- 4) Ebd. Zur Gleichschaltung der Mitgliedsunternehmen vgl. auch Christine Rädlinger: Solidität und Solidarität. Geschichte der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge AG 1928–2003. München 2003, S. 53. Zur Gleichschaltung auf Reichsebene siehe: BayHStA, StK 6761, Der Reichsarbeitsminister an die Regierungen der Länder, Schreiben vom 20. Mai 1933.
- 5) Landesverband bayer. gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift

für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1933, S. 36–43, S. 38.

6) Ebd.

7) Gemeinnutz vor Eigennutz! In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1933, S. 133.

8) Landesverband bayer. gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1933, S. 36–43, S. 43. Der Landesverband hatte auf dem Verbandstag erst den Namen „Revisionsverband bayerischer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen“ erhalten, der dann noch geändert wurde. Die Bezeichnung „Revisionsverband“ wurde in verschiedenen Kontexten verwendet.

9) 50 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1959, S. 1–70, S. 39.

10) Uli Walter: Sozialer Wohnungsbau in München. Die Geschichte der GWG (1918–1993), München 1993, S. 79.

11) Treuhandstelle für Kleinwohnungen in Bayern GmbH. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1934, S. 257.

12) Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. 26. ordentlicher Verbandstag am 27. Juli 1935. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1935, S. 148.

13) Otto Wallner: Der organisatorische Neuaufbau des deutschen Baugenossenschaftswesens. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1934, S. 237–238, S. 238. Vgl. auch: Ulrike Haerendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungsideologie, Kleinhausbau und „Wohnraumarisierung“ am Beispiel Münchens. München 1999, S. 158.

14) Abschiedsgruß an die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen der Pfalz. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1937, S. 1.

15) BayHStA, MHIG 1123, Bericht zum Verbandstag 1937 des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen, Geschäftsbericht des Verbandsführers Wallner, S. 30. Siehe auch: 28. ordentliche Verbandstagung in Würzburg am 21. und 22. August 1937 – Bericht. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1937, S. 278–300.

16) Zum Beispiel: Saarland – Deutsches Land! In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1935, S. 1. Winterhilfswerk 1935/36. Aufruf der Reichsregierung. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1935, S. 253. Zum 1. Mai. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1936, S. 69. Dem Führer und Gründer Großdeutschlands zur 50. Wiederkehr seines Geburtstages. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1939, S. 25.

17) I. Kundgebung der bayer. Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen am 24. August 1934. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1934, S. 181–182, S. 181.

18) Staatsarchiv München, Spruchkammerakt K 258: Dauser, Hans (geb. 1877), Zeugenaussage von Otto Wallner.

19) Otto Wallner: Die Baugenossenschaften im nationalsozialistischen Staat. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1934, S. 183–188, S. 183.

- 20) Staatsarchiv München, Spruchkammerakt 1899: Wallner, Otto (geb. 1895).
- 21) Verband bayer. Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. 26. ordentliche Mitgliederversammlung am 27. Juli 1935. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1935, S. 145–163, S. 145.
- 22) Schulungstagung am 17. November 1935 in Nürnberg. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1935, S. 286–289, S. 286.
- 23) M. Dötsch: Zur Jahreswende! Die Aufgaben der deutschen Baugenossenschaften. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1934, S. 272–276, S. 272.
- 24) Peter Hanke: Zur Geschichte der Juden in München zwischen 1933 und 1945. München 1967.
- 25) Karl Christian Führer: Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungswirtschaft in Deutschland 1914–1960. Stuttgart 1995, S. 99 ff. Vgl. auch Ulrike Haerendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungsideologie, Kleinhausbau und „Wohnraumarisierung“ am Beispiel Münchens. München 1999, S. 395 ff.
- 26) Karl Christian Führer: Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungswirtschaft in Deutschland 1914–1960. Stuttgart 1995, S. 100.
- 27) Vermietung an Juden. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1938, S. 327–329, S. 327.
- 28) Karl Christian Führer: Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungswirtschaft in Deutschland 1914–1960. Stuttgart 1995, S. 99 ff. Auch zu Folgendem.
- 29) BayHStA, MHIG 1123, Schreiben vom 2. März 1939.
- 30) BayHStA, StK 6761, Schreiben des Reichsarbeitsministers an die Landesregierungen vom 2. Juni 1933.
- 31) M. Dötsch: Einschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in die Arbeitsbeschaffung. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1933, S. 106–107. Siehe auch: Arbeitsbeschaffung durch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Bayern. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1933, S. 43.
- 32) Ulrike Haerendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungsideologie, Wohnhausbau und „Wohnraumarisierung“ am Beispiel Münchens. München 1999, S. 279.
- 33) Völkischer Beobachter, Nr. 145 vom 24. Mai 1936.
- 34) Die Wohnungsbautätigkeit im Jahre 1933. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1934, S. 16–17, S. 16.
- 35) Friedrich Gruber: Ein Beitrag zur Beurteilung der gegenwärtigen Lage des Wohnungsmarktes in Bayern. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1934, S. 148–151, S. 148.
- 36) Völkischer Beobachter, Nr. 347 vom 13. Dezember 1938.
- 37) Friedrich Gruber: Lage des Wohnungsmarktes in Bayern. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1935, S. 232–234, S. 232.

- 38) Ulrike Haerendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungsideologie, Wohnhausbau und „Wohnraumarisierung“ am Beispiel Münchens. München 1999, S. 122–127.
- 39) Otto Wallner: Siedlungsfrage und gemeinnützige Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1934, S. 2–4, S. 2.
- 40) Uli Walter: Sozialer Wohnungsbau in München. Die Geschichte der GWG (1918–1993). München 1993, S. 76.
- 41) Amtliches. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1935, S. 100–112, S. 103.
- 42) M. Wolf: Gesichtspunkte für den Wohnungsbau. In: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Organ des Reichsverbandes des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e. V. Jg. 1942, S. 14–28, S. 14.
- 43) Ulrike Haerendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungsideologie, Kleinhausbau und „Wohnraumarisierung“ am Beispiel Münchens. München 1999, S. 154–156. Zu Heimstätten vgl. besonders: Tilman Harlander: Zwischen Heimstätte und Wohnmaschine. Wohnungsbau und Wohnungspolitik in der Zeit des Nationalsozialismus. Basel/Berlin/Boston 1995.
- 44) Staatsarchiv München, Spruchkammerakt K 1899: Wallner, Otto (geb. 1895).
- 45) Völkischer Beobachter, Nr. 354 vom 20. Dezember 1939.
- 46) Friedrich Gruber: Das bayerische Wohnungsbauprogramm 1937. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1937, S. 141–143.
- 47) Völkischer Beobachter, Nr. 223 vom 30. November 1943, S. 6.
- 48) Ulrike Haerendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungsideologie, Kleinhausbau und „Wohnraumarisierung“ am Beispiel Münchens. München 1999, S. 154–156.
- 49) Julius Brecht: Die Wohnungspolitischen Aufgaben des Jahres 1939. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1939, S. 1–4, S. 1.
- 50) Uli Walter: Sozialer Wohnungsbau in München. Die Geschichte der GWG (1918–1993). München 1993, S. 81. Zu Buschings Brief: StadtAM, WAR 1084, Schreiben vom 22. August 1935.
- 51) BayHStA, MWi 7301, Völkischer Beobachter, Nr. 20 vom 20. Januar 1936.
- 52) Die Wohnungsbautätigkeit im Jahre 1938. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1939, S. 116–120, S. 116.
- 53) RGB 1933, S. 484 ff, hier Art. II, Abschnitt 2 (S. 485).
- 54) Ebd., Art. III, Abschnitt 3.
- 55) RGB, 1940, S. 438 ff, § 28: S. 442. Vgl. dazu auch die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGGDV) vom 23. Juli 1940 (RGB, 1940, S. 1012 ff).
- 56) 1933: 242 + 254 (andere bayerische Verbände) = 496 (Abgang 10) (Zusammenschluss) (Max von den Hoff: Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. Geschäftsbericht für das Jahr 1940 (I. Teil). In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 119); 1934: 481

- (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 119), Bzw.: 486 (anderer Stichtag), davon 1 AG, 13 e. V., 14 GmbH, 1 Körperschaft d. öff. Rechts, (=ca. 6% Nicht-Genossenschaften), 461 Genossenschaften (Bericht des Verbandsführers 1933/34. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1934, S. 197); 1935: 500 (+28, -9) (Zuwachs wg. Wegfall von Ausnahmeregelungen der GemVo von 1930) (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 119), bzw.: 493 (anderer Stichtag), davon 4 AG, 13 e. V., 16 GmbH, 1 Körperschaft d. öff. Rechts, (=ca. 7%), 459 Genossenschaften. (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Genossenschaften und -gesellschaften) e. V. 26. ordentliche Mitgliederversammlung am 27. Juli 1935. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1935, S. 145 ff.); 1936: 524 (+27, -3) (Zuwachs wg. Inkrafttreten des neuen Genossenschaftsgesetzes: Alle Genossenschaften müssen Mitglied in einem Prüfungsverband sein.) (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 119), bzw.: 517 (anderer Stichtag), davon 92 % Genossenschaften =476 (Keine Angaben zum Rest) (Verband bayerischer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (Genossenschaften und -gesellschaften) e. V. 27. ordentliche Mitgliederversammlung. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1936, S. 291); 1937: 489 (+6, -41, davon 31 durch Rauslösen der Pfalz) (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 119), bzw.: 490 (anderer Stichtag): 3 AG, 11 e. V., 26 GmbH, 1 Körperschaft d. öff. Rechts, (=ca. 8%), 449 Genossenschaften (Arbeit und Organisation des Verbandes. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1937, S. 294). Bis 1941: Sinkend auf 443 (bzw. 409, Zusammenschluss beschlossen, aber noch nicht umgesetzt) Verringerung wegen Zusammenschlüssen. (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 119); 1941: 443, davon 4 AG, 10 e. V., 32 GmbH, 1 Körperschaft d. öff. Rechts, (=ca. 10%) 396 Genossenschaften. (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 119).
- 57) Der Verband im totalitären Staat. In: 50 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1959, S. 1–70, S. 53. Vgl. auch: 100 Jahre Bauverein Fürth. 1898–1998. Fürth 1998. S. 43.
- 58) Vgl. u. a. Ulrich Schulz, Robert Lex. In: Neue Deutsche Biographie, Bd.: 14. Berlin 1985, S. 424.
- 59) Staatsarchiv München, Spruchkammerakt K 258: Dauser, Hans (geb. 1877), Zeugenaussage von Otto Wallner, Einschub im Original.
- 60) BayHStA, MHIG 1123, Schreiben des Verbandes an Ministerialdirektor Dr. K. Schlumprecht vom 13. September 1939.
- 61) Max von den Hoff: Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Genossenschaften und -gesellschaften) e. V. Geschäftsbericht für das Jahr 1940 (I. Teil). In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 117–121, S. 117.
- 62) Zum Abschluß! In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1941, S. 189–190, S. 189.
- 63) Tilman Harlander: Zwischen Heimstätte und Wohnmaschine. Wohnungsbau

und Wohnungspolitik in der Zeit des Nationalsozialismus. Basel/Berlin/Boston 1995.

- 64) Der Verband im totalitären Staat. In: 50 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1959, S. 1–70, S. 53.
- 65) Beispiel für die Anlage von Luftschutzräumen in bestehenden Wohnungsbauten. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1939, S. 203–204.
- 66) Die Wohnungswirtschaft in der Ernährungsschlacht. In: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Organ des Reichsverbandes des Deutschen Gemeinnützigen Wohnungswesens e. V. Jg. 1942, S. 145.
- 67) RGB 1940, S. 1495–1498.
- 68) Tilman Harlander, Gerhard Fehl (Hrsg.): Hitlers sozialer Wohnungsbau 1940–1945. Wohnungspolitik, Baugestaltung und Siedlungsplanung. Hamburg 1986, S. 91.
- 69) Schmidt: Die deutsche Wohnungswirtschaft im Kriege. In: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1940, S. 2–7, S. 2.
- 70) RGB 1940 Nr. 196. Siehe auch: Tilman Harlander, Gerhard Fehl (Hrsg.): Hitlers sozialer Wohnungsbau 1940–1945. Wohnungspolitik, Baugestaltung und Siedlungsplanung. Hamburg 1986, S. 14.
- 71) Frontabschnitt: Wohnungswirtschaft. In: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Organ des Reichsverbandes des Deutschen Gemeinnützigen Wohnungswesens e. V. Jg. 1942, S. 387.
- 72) 50 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1959, S. 1–70, S. 57.
- 73) Marie-Luise Recker: Wohnen und Bombardierung im Zweiten Weltkrieg. In: Lutz Niethammer (Hrsg.): Wohnen im Wandel. Beiträge zur Geschichte des Alltags in der bürgerlichen Gesellschaft. Wuppertal 1979, S. 408–428.

Anmerkungen zu Kapitel 6

- 1) Victor Gollancz: Stimme aus dem Chaos. Eine Auswahl der Schriften von Victor Gollancz. Nürnberg 1948, S. 233.
- 2) Ebd., S. 226.
- 3) www.dhm.de/lemo (12. Dezember 2008). Vgl. auch Günther Schulz: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft seit 1945. In: Volker Eichener, Horst van Emmerich, Dietmar Petzina: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche. Der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert. Frankfurt a. Main 2000, S. 63–77.
- 4) Günther Schulz: Wiederaufbau in Deutschland. Die Wohnungsbaupolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957. Düsseldorf

1994, S. 35.

5) Ausstellung des Hauses der Bayerischen Geschichte, 2000: „In Bayern angekommen...“. Die Integration der Flüchtlinge und Vertriebenen in Bayern nach 1945.

6) Reinhart C. Bartholomäi: Wohnungspolitik in Deutschland – eine begriffliche und historische Annäherung. Die Entwicklung des Politikfelds Wohnen. In: Björn Egner, Nikolaos Georgakakis, Hubert Heinelt, Reinhart C. Bartholomäi: Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen. Akteure. Instrumente. Darmstadt. S. 15–34, S. 24. Auch: Karl Christian Führer: Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungszwangswirtschaft in Deutschland 1914–1960. Stuttgart 1995, S. 350–388.

7) Zahlen zur Wohnungswirtschaft. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1948, S. 41.

8) Statistischer Bericht über das Wohnungsbauprogramm 1949 der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Bayern. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1949, S. 32–34, S. 32.

9) Wieder „Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern“. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1949, S. 103–104.

10) Wilhelm Glade: Zum Geleit! In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1950, S. 1.

11) BayHStA, MArb 1518/II.

12) Organisation des gemeinnützigen Wohnungswesens. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1948, S. 25–26, S. 25.

13) BayHStA, MArb 1519, Schreiben vom Verband an das bayerische Innenministerium vom 23. November 1949. Thema: „Öffentliche Förderung der neugegründeten Wohnungsbaugenossenschaften“.

14) BayHStA, MArb 1520, Schreiben vom 26. August 1948.

15) Joseph Zimmermann: Zur Frage der Pflichtmitgliedschaft von Baugenossenschaften in einem Prüfungsverband. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1951, S. 320–321, S. 320.

16) Die Pflichtmitgliedschaft eingetragener Genossenschaften bei einem Prüfungsverband. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen. Jg. 1950, S. 337–338, S. 337.

17) BayHStA, MArb 1518/I, Schreiben vom 25. Juli 1950 ff.

18) Birkmayr, Hans: Der soziale Wohnungsbau der katholischen Kirche in Bayern seit 1945. München 1960, S. 40. Auch: 50 Jahre St. Bruno-Werk. Fränkische Wohnungsgenossenschaft in Würzburg eG. Rückblick und Ausschau 1949–1999. Würzburg 1999.

19) 20 Jahre Evangelisches Siedlungswerk in Bayern. 1949–1969. München 1969, S. 13.

20) BayHStA, MArb 1520, Exposé von der Liga der Umsiedler für Aus- und Einwanderung, Sesshaftmachung und Einbürgerung, eingetragene Genossenschaft und Selbsthilfeorganisation.

21) Flüchtlinge und sozialer Wohnungsbau. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungs-

wesen in Bayern. Jg. 1948, S. 87–89, S. 87.

22) BayHStA, MArb 1518/II, Schreiben vom 19. Januar 1949 und vom 29. Januar 1949.

23) BayHStA, MArb 1520, Schreiben von Ludwig Berthold (Verband) vom 28. März 1949.

24) Adelheid von Saldern: Häuserleben. Zur Geschichte städtischen Arbeiterwohnens vom Kaiserreich bis heute. Kap. D 1.6: Flüchtlinge und Vertriebene: Wohnquartiere für den „fünften Stand“, S. 278–280.

25) Georg Wagner: Sozialstaat gegen Wohnungsnot. Wohnraumbewirtschaftung und Sozialer Wohnungsbau im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950–1970. Paderborn 1995, S. 24 f.

26) Ausstellung des Hauses der Bayerischen Geschichte, 2000: „In Bayern angekommen ...“ Die Integration der Flüchtlinge und Vertriebenen in Bayern nach 1945.

27) Neue Stadträte – alte Aufgaben. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen in Bayern 1948, S. 33.

28) Wilhelm Glade: Baunotabgabe statt Mietpreissteigerung. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen. Jg. 1949, S. 11–12, S. 11.

29) Ebd.

30) Georg Gradel: Der Zweck heiligt die Mittel. Ein Vorschlag zur Teilfinanzierung des Wohnungsbaus. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1949, S. 31.

31) Der Presselotterie zum Abschied. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen. Jg. 1951, S. 260.

32) Ebd.

33) Georg Wagner: Sozialstaat gegen Wohnungsnot. Wohnraumbewirtschaftung und Sozialer Wohnungsbau im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950–1970. Paderborn 1995, S. 28. Zur Bevorzugung kapitalstarker Bauherren siehe: Der Spiegel, 9/1950, S. 21.

34) R. Koppe: Die „Magna Charta“ des sozialen Wohnungsbaus. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1950, S. 82–85, S. 82. Vgl. auch: Hartmut Häußermann, Walter Siebel: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. München 1996, S. 145.

35) Das Bayernprogramm. Vom Senatsausschuss begrüßt. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1955, S. 397.

36) M. Schneider: Das Bayern-Programm 1955. Ein Rückblick. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1957, S. 1–2.

37) Die Zeit, 21.4.1955, Nr. 16: Dilemma im Wohnungsbau.

38) Die wohnungspolitische Lage. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1955, S. 49–51, S. 49.

39) Bautätigkeit der bayerischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im

Jahre 1950. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1951, S. 37–40, S. 37.

40) Georg Wagner: Sozialstaat gegen Wohnungsnot. Wohnraumbewirtschaftung und Sozialer Wohnungsbau im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950–1970. Paderborn 1995, 25 f.

41) Martin Kornumpf: In Bayern angekommen. Die Eingliederung der Vertriebenen. Zahlen – Daten – Namen. München 1979, S. 120–121.

42) Günther Schulz: Wiederaufbau in Deutschland. Die Wohnungsbaupolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957. Düsseldorf 1994, S. 342–343.

43) Wilhelm Glade: Wir schauen uns die Preise an. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1950, S. 79–81, S. 80.

44) Schmidt: Einfach-Wohnungen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1950, S. 334–336, S. 334.

45) Brecht: Kulturelle Forderungen im Sozialen Wohnungsbau. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1951, S. 333–334.

46) Bufler: Denkt an den Schallschutz! In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1954, S. 204–205.

47) Wohnungshygiene im sozialen Wohnungsbau. In: Mitteilungsblatt für das Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1950, S. 81.

48) 50 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1959, S. 1–70, S. 61.

Anmerkungen zu Kapitel 7

1) Heinrich Krieger: „Umsetzung“ – ein neuer Versuch, Wohnungsnotstände abzubauen. In: Der Städtetag 10 (1957), S. 434–437, S. 434.

2) Georg Wagner: Sozialstaat gegen Wohnungsnot. Wohnraumbewirtschaftung und Sozialer Wohnungsbau im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950–1970. Paderborn 1995, S. 26.

3) Ingeborg Flagge (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 5: Von 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau. Stuttgart 1996, S. 238.

4) Günther Schulz: Wiederaufbau in Deutschland. Die Wohnungsbaupolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957. Düsseldorf 1994, S. 315–318.

5) Der Spiegel, 29/1958, S. 26.

6) Zitiert nach: Hermann Gödde u. a.: „Siedeln tut not“ Wohnungsbau und Selbsthilfe im Wiederaufbau. Aachen 1992, S. 22.

7) BGBl 1956, S. 523–558. Präsentiert am 27. Juli 1956.

8) Joachim Kirchner: Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte. Deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich. Wiesbaden 2006, S. 100.

9) Ebd.

10) Der Spiegel, 29/1958, S. 26/27.

11) Joachim Kirchner: Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte. Deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich. Wiesbaden 2006, S. 100.

12) M. Schneider: Zur Frage der Falschbelegung von Sozialwohnungen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1962, S. 421–425, S. 421.

13) Joachim Kirchner: Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte. Deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich. Wiesbaden 2006, S. 100.

14) BayHStA, MWi 13111, ohne Datum.

15) BayHStA, MWi 13111, Vermerk des Regierungsdirektors Wiercinski zum Verbandstag, 19. Juni 1958.

16) Wohnungsbau für Normalverbraucher. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1960, S. 137.

17) Roland Schupp: Ein ernstes Problem der Boden- und Wohnungsbaupolitik: Können wir uns noch länger eine einseitige bevorzugte Förderung des Eigenheimbaues leisten? In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1961, S. 79–82.

18) Hans Aub: Keine zusätzliche Förderung von 10000 Sozialwohnungen im Jahr 1962. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1962, S. 71.

19) Hans Aub: Die Ursache des Rückgangs der Bauleistung der Baugenossenschaften. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1963, S. 316–318, S. 316.

20) Sozialer Wohnungsbau in Bayern, 1957, Werbeteil S. 16; Sozialer Wohnungsbau 1962, Werbeteil S. 18.

21) Hans Aub: Zum Jahreswechsel. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1956, S. 549.

22) Karl-Heinz Werner: Gutes Baujahr 1959 – aber schlechte Zeiten für Baugenossenschaften. Die Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Bayern und in der Bundesrepublik im Jahre 1959. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1960, S. 59–61 und: Die Entwicklung des Wohnungsbaus in Europa. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1960, S. 20–21. Vgl. dazu: Günther Schulz: Zur Sozialgeschichte des Wohneigentums. In: Michael Stürmer (Hrsg.): Kultur des Eigentums. Hamburg 2006, S. 369–376.

23) Sozialer Wohnungsbau in Bayern, 1957, Werbeteil S. 16; Sozialer Wohnungsbau 1962, Werbeteil S. 18; Sozialer Wohnungsbau 1966, S. 157.

24) Bsp. in: Die Zeit, 11.6.1953, Nr. 24: Die Hauptmieten sind reformbedürftig. Die Zeit, 21.5.1958, Nr. 21: Die freie Miete für alle bleibt ein Traum.

25) Vgl. BayHStA, MArb 1482, Der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. Mitteilung an Presse und Rundfunk, 19. März 1963.

- 26) S. Wimmer: Die Wohnungsversorgung in den „Weißen Kreisen“ in Bayern. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1963, S. 361–367, S. 361.
- 27) Ebd.
- 28) Besteht noch ein akuter Wohnungsmangel? Eine Umfrage bei den bayerischen Städten und Landkreisen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1964, S. 125–132, S. 125.
- 29) Ilse Lübkes: „Mehr Freizeit“ – Wirkung auf Wohnungsplatz und Wohnungsgestaltung. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1957, S. 12–13.
- 30) Plichta: Wohin mit der Mülltonne? In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1953, S. 46–47.
- 31) Karl Straetz: Nunmehr „Waschtag“ in der Wohnung? In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1954, S. 206.
- 32) Gestaltung des Wohnraums. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1959, S. 16–18.
- 33) Verbandstag 1957. Öffentliche Kundgebung am Freitag, den 14. Juli 1957. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1957, S. 317–319, S. 317.
- 34) Ilse Lübkes: Ist die Miete wirklich zu hoch? In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1957, S. 489–490.
- 35) Die Zeit, 21.4.1955, Nr. 16.
- 36) BayHStA, MWi 13111 u. 13112, Rapport über die Privatisierung der Wohnungswirtschaft. Vgl. auch Der Spiegel, 29/1958, S. 33.
- 37) Die Wohnungsbaugenossenschaften als Marktunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1971, S. 339–345, S. 339.
- 38) Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1960, S. 12–15, 1961, S. 8–11.
- 39) BayHStA, MArb Landesflüchtlingsverwaltung, Schreiben vom 15. Oktober 1964: Der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung: Mitteilung an Presse und Rundfunk von Pressereferent Dr. Lunke.
- 40) Bruno Deissner: Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Sanierung. Zukunftsaufgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1968, S. 620–627.
- 41) Auf der Suche nach neuen Wegen. Gedanken zur Anpassung der Baugenossenschaften an die veränderten Zeitumstände. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1968, S. 27–29, S. 28.
- 42) Ulrich Feist: Konzentration der Wohnungsbaugenossenschaften als zeitgemäße Reaktion auf die Veränderungen am Wohnungsmarkt. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1969, S. 286–289.
- 43) Walter Brand: Strukturwandel bei den Baugenossenschaften? In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1961, S. 273.

- 44) Zur Verschiebung der sozialpolitischen Aufmerksamkeit hin zu Randgruppen vgl.: Thomas Schlemmer: Bayern im Bund. Gesellschaft im Wandel 1949–1973. München 2002, S. 22.
- 45) Deutscher Bundestag, 173. Sitzung, Bonn, 18. März 1965, Stenographischer Bericht, S. 8671 f. (aus: BayHStA, MArb 1482).
- 46) Heinz Satzger: Die Sonderbauprogramme für die Zuwanderer aus der SBZ und Aussiedler. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1961, S. 148–151.
- 47) BayHStA, MArb 1482, Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen, Schreiben vom 10. März 1955.
- 48) BayHStA, MArb 1482, Bayerisches Innenministerium, Schreiben vom 28. März 1955.
- 49) BayHStA, MArb 1482, Schreiben vom 8. Oktober 1959 an den Verband.
- 50) BayHStA, MArb 1482, Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen, Schreiben vom 21. November 1960.
- 51) Der Spiegel, 52/1969, S. 38.
- 52) Vgl.: Das Problem der Unterbringung betagter Menschen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1966, S. 203–207, S. 205; Der Spiegel, 52/1961, S. 40.
- 53) Der Spiegel, 52/1961, S. 40.
- 54) Der Spiegel, 52/1969, S. 38.
- 55) Der Spiegel, 41/1964, S. 44: Per Moneta (Titelthema Gastarbeiter).
- 56) Ebd., S. 44.
- 57) Zitiert nach: Karl-Heinz Meier-Braun: Die (fast endlose) Geschichte vom Einwanderungsland Deutschland: Zur Ausländerpolitik des Bundes und des Landes Baden-Württemberg, in: Ders./Reinhold Weber: Kulturelle Vielfalt. Baden-Württemberg als Einwanderungsland, LpB, Stuttgart 2005, S. 60–99, S. 72.
- 58) Wilfried Rudloff: Im Schatten des Wirtschaftswunders. Soziale Probleme, Randgruppen und Subkulturen 1949 bis 1973. In: Thomas Schlemmer, Hans Woller (Hrsg.): Bayern im Bund. Gesellschaft im Wandel 1949–1973. München 2002, S. 347–468.
- 59) M. Schneider: Auch der Student muss wohnen können! In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1970, S. 213.
- 60) Zeitzeugengespräch mit Heinz-Werner Götz im Dezember 2008.
- 61) 50 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1956, S. 1–70, S. 63. Und Zeitzeugengespräche mit Heinz-Werner Götz (Dez. 2008) und Gerhart Hunger (Jan. 2009).
- 62) Staatsarchiv München, Spruchkammerakt K 515: Glade, Wilhelm (geb. 1895).
- 63) Zeitzeugengespräch mit Heinz-Werner Götz im Dezember 2008.
- 64) Information von Gerhart Hunger (Feb. 2009).
- 65) Satzung des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossen-

- schaften und -gesellschaften e. V.), 1952; 50 Jahre Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1959, S. 1–70.
- 66) Unser Verbandshaus. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1960, S. 84–89, S. 85.
- 67) Auskunft des Baureferats München. Eigentlich lautete die Adresse Kanalstraße 29a.
- 68) Lehrgang für Nachwuchskräfte. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1953, S. 15.
- 69) Mitarbeiterförderung. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1962, S. 332–333.
- 70) Georg Reinhardt, Max Demmel, Michael Schneider (Bayerisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde) (Hrsg.): Sozialer Wohnungsbau im Lande Bayern. II. Folge. München 1962. Wirtschaftsteil, S. 18.

Anmerkungen zu Kapitel 8

- 1) Georg Wagner: Sozialstaat gegen Wohnungsnot. Wohnraumbewirtschaftung und Sozialer Wohnungsbau im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950–1970. Paderborn 1995, S. 102–103.
- 2) Hartmut Häußermann, Walter Siebel: Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim/München 1996, S. 148.
- 3) Uwe Andersen, Woyke Wichard (Hrsg.): Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland. Opladen 2003, Stichwort Wohnungspolitik (Ulrike Heinz/Wolfgang Kiehle).
- 4) Everhard Holtmann, Rainer Schaefer: Wohnen und Wohnungspolitik in der Großstadt. Eine empirische Untersuchung über Wohnformen, Wohnwünsche und kommunalpolitische Steuerung. Opladen 1996, S. 36.
- 5) GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg (Hrsg.): Wohnungspolitik nach dem Zweiten Weltkrieg. Braunschweig 1990, S. 304; Uwe Andersen, Woyke Wichard (Hrsg.): Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland. Opladen 2003, Stichwort Wohnungspolitik (Ulrike Heinz/Wolfgang Kiehle).
- Hartmut Häußermann: Die Krise der „sozialen Stadt“. In: Aus Politik und Zeitgeschichte (B 10–11/2000).
- 6) Pressemitteilung VdW Bayern, 1. April 2008: Mangelware bezahlbarer Wohnraum.
- 7) Zeitzeugengespräch mit Gerhart Hunger im Januar 2009.
- 8) Zeitzeugengespräch mit Gerhart Hunger im Januar 2009.
- 9) Zitat Überschrift: Reit im Winkel 1987 – eine denkwürdige Arbeitstagung. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1987, S. 533; auch

Zeitzeugengespräch mit Gerhart Hunger im Januar 2009.

- 10) Karl Ravens: Wohnungspolitik zwischen gestern und morgen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1972, S. 583–589; Hans Baumhauer: Immobilienfonds und gemeinnützige Wohnungsunternehmen – Möglichkeiten und Probleme. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1972, S. 590–596; Hermann Scherzer: Funktion, Konstruktion und Gestaltung im Wohnungsbau. Vergleichende Betrachtungen von Abhängigkeit und Wertigkeit. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1973, S. 100–103, S. 101 ff; Dieter Haak: Aktuelle Fragen der Wohnungspolitik. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1973, S. 492–496; Horst Diersen: Dachbelagsbahnen aus PVC-weich – oder – die perfekte Fügetechnik von PVC-weich bei Flachdachabdichtungen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1973, S. 565–566.
- 11) Otto Stadler: Wohnungsbau zur Jahreswende – Rückblick und Ausblick 1975. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1975, S. 1–4. Auch: Tilman Harlander: Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: Ingeborg Flagge (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Bd 5, 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau. Stuttgart 1999, S. 332.
- 12) Probleme des Wohnungsbaus in Gegenwart und Zukunft. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1970, S. 147–154.
- 13) Dr. Merk: Probleme des Wohnungsbaues in Gegenwart und Zukunft. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1977, S. 105–110, S. 105.
- 14) Der Spiegel, 38/1976, S. 46 ff.
- 15) Ebd.
- 16) Der Spiegel, 50/1988, S. 60–67.
- 17) Uwe Andersen, Woyke Wichard (Hrsg.): Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland. Opladen 2003, Stichwort Wohnungspolitik (Ulrike Heinz/Wolfgang Kiehle).
- 18) Der Spiegel, 38/1976, S. 46.
- 19) Stefan Freundl: Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1973, S. 17–18.
- 20) Baugenossenschaften für ausländische Arbeitnehmer. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1973, S. 131.
- 21) Katrin Zapf: Haushaltsstrukturen und Wohnverhältnisse. In: Ingeborg Flagge (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 5, 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau. Stuttgart 1999. S. 567.
- 22) Thomas Schlemmer, Hans Woller (Hrsg.): Bayern im Bund. Gesellschaft im Wandel 1949–1973. München 2002, S. 4.
- 23) Wilfried Rudloff: Im Schatten des Wirtschaftswunders. Soziale Probleme, Randgruppen und Subkulturen 1949–1973. In: Thomas Schlemmer, Hans Woller (Hrsg.): Bayern im Bund. Gesellschaft im Wandel 1949–1973. München 2002, S. 347–468, S. 430.

- 249 Die Zeit, 7.9.1979, Nr. 37: Bürger statt Gastarbeiter, von Gunter Hofmann.
- 25) Der Spiegel, 38/1976, S. 46 ff.
- 26) Wilfried Rudloff: Im Schatten des Wirtschaftswunders. Soziale Probleme, Randgruppen und Subkulturen 1949 bis 1973. In: Thomas Schlemmer, Hans Woller (Hrsg.): Bayern im Bund. Gesellschaft im Wandel 1949–1973. München 2002, S. 347–468.
- 27) Thomas Schlemmer, Hans Woller (Hrsg.): Bayern im Bund. Gesellschaft im Wandel 1949–1973. München 2002, S. 22.
- 28) Die Zeit, 10.12.1971, Nr. 50: Gastarbeiter ohne Rückfahrkarte. Jeder fünfte Ausländer möchte in der Bundesrepublik bleiben. Aus einem vorübergehenden Provisorium wird ein Dauerzustand, von Gerhard Aht.
- 29) Die Zeit, 12.5.1978, Nr. 20: In Frankfurt jeder sechste.
- 30) Baugenossenschaften für ausländische Arbeitnehmer. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1973, S. 131.
- 31) Baugenossenschaft Dingolfing e.G. (Hrsg.): 50 Jahre Baugenossenschaft Dingolfing. Dingolfing 1998, S. 79.
- 32) Hartmut Häußermann, Walter Siebel: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. München 1996. Vgl. auch: Volker Nordalm: Abschied von einer Branche? Ein Nachwort. In: Volker Eichener, Horst van Emmerich, Dietmar Petzina: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft. Emanzipation einer Branche. Frankfurt a. Main 2000, S. 393–402.
- 33) Der Spiegel, 28/1981, S. 70.
- 34) Zeitzeugengespräch mit Gerhart Hunger im Januar 2009.
- 36) Zeitzeugengespräch Heinz-Werner Götz im Dezember 2008. Vgl. auch: Oskar Schneider: Wohnungsgemeinnützigkeit unter neuen Bedingungen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1987, S. 549–552. Zum Fall der Neuen Heimat siehe: Peter Krämper: Neue Heimat. Unternehmenspolitik und Unternehmensentwicklung im gewerkschaftlichen Wohnungs- und Städtebau 1950–1982. Stuttgart 2008, bes. zum Ende der NH, S. 567–606. Auch zu Folgendem.
- 36) Helmut Jenkis: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Widerstreit der Interessen und Meinungen. Eine kommentierte Dokumentation zur Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes. Baden-Baden 2000, S. 152 f. Auch zu Folgendem.

Anmerkungen zu Kapitel 9

- 1) Klaus Pohl: Probleme der partiellen Steuerpflicht bei Vermietungsgenossenschaften. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1991, S. 8–15: Nur noch ein Teil der Wohnungsunternehmen behielt eine besondere steuerliche Stellung: Reine Vermietungsgenossenschaften blieben weiterhin von der Steuerpflicht befreit. Vermietungsgenossenschaften, die zusätzlich zur Vermietung andere

- Tätigkeiten wie Hausmeister- oder Betreuungsdienste betrieben, waren entweder partiell steuerpflichtig oder sie lagerten die steuerpflichtige Tätigkeit in eine Tochtergesellschaft aus. Unternehmen, bei denen die Vermietung nur einen kleinen Teil ihrer Arbeit umfasste, waren nun voll steuerpflichtig. Diese neue Regelung galt für die Wohnungsunternehmen aller Rechtsformen.
- 2) Kampf um die Gemeinnützigkeit. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1988, S. 3–4, S. 3.
- 3) Wohnungspolitische Grundsätze. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1989, S. 3–5, S. 3.
- 4) Wohnungswirtschaft mit neuen strategischen Feldern. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1992, S. 8–15, S. 8.
- 5) Rechenschaftsbericht Verband bayerischer Wohnungsunternehmen 1989, S. 7.
- 6) Ebd., S. 8.
- 7) Ebd.
- 8) Rechenschaftsbericht Verband bayerischer Wohnungsunternehmen 1990, S. 8.
- 9) Bernd Hunger: Stadtverfall und Stadtentwicklung – Stand und Vorschläge. In: Peter Marcuse, Fred Staufenbiel (Hrsg.): Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch. Perspektiven der Stadterneuerung nach 40 Jahren DDR. Berlin 1991. S. 32–48.
- 10) Gerold Schneider: „Ein Stein, ein Kalk, ein Bier“: Vom illegalen Bauen in der Planwirtschaft. In: Friedrich Thießen (Hrsg.): Zwischen Plan und Pleite. Erlebnisberichte aus der Arbeitswelt der DDR. Köln 2001. S. 190–198.
- 11) Volker Emmerich: Das Mietrecht in den neuen Ländern. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1991, S. 241–245.
- 12) Der gemeinsame Weg: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft im vereinten Deutschland. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1990, S. 499 f.
- 13) Zur Bedeutung westdeutscher Wohnungswirtschaftlicher Institutionen für den Aufbau Ost vgl.: Peter Marcuse, Fred Staufenbiel (Hrsg.): Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch. Perspektiven der Stadterneuerung nach 40 Jahren DDR. Berlin 1991.
- 14) Jürgen Steinert: Wohnen als Schlüssel für sozialen Frieden und mehr Beschäftigung. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1996, S. 464–469, S. 464.
- 15) Rechenschaftsbericht 1990, S. 9.
- 16) Ebd., S. 9.
- 17) 1989: Direktion 4, Beratung 8, Prüfungsabteilung 36, gesamt: 48 (Rechenschaftsbericht 1989); 2007: Interessenvertretung 9. Rechts- und Steuerberatung 10, Consulting 12, Wohnungswirtschaftlicher Service 18, Finanz- und Versicherungsservice 13, Wirtschaftsprüfung 65, gesamt 127 (Rechenschaftsbericht 2006/2007).
- 18) Zeitzeugengespräch mit Xaver Kroner im Dezember 2008 und Website des Verbandes, auch zum Folgenden.
- 19) Satzung des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossen-

schaften und -gesellschaften) e. V. in München, in Kraft getreten am 17. Mai 1976 (Stempel Vereinsregister München: 7. April 1988); Satzung VdW Bayern, eingetragen am 24. Juli 2001; VdW Bayern, Rechenschaftsbericht für 2007/2008. Auch zu Folgendem.

20) Zeitzeugengespräch mit Xaver Kroner im Dezember 2008.

21) Hans Hämmerlein: Der deutsche Wohnungsmarkt im Europäischen Binnenmarkt – Eine Pilotstudie über die potentiellen Auswirkungen des EG-Binnenmarktes auf den Wohnungsmarkt in der BRD. Bonn 1991.

22) EG-Richtlinien und Wohnungsbau. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1993, S. 21–24.

23) Jürgen Steinert: Konsequenzen für die deutsche Wohnungswirtschaft. In: Rainer Thoss (Hrsg.): Wohnungswirtschaft ohne Grenzen – Chancen und Risiken nach 1992. Münster 1989, S. 27–40.

24) Jürgen Hachmann: Die Wohnungswirtschaft vor Öffnung der europäischen Grenzen. Interessenvertretung der sozialen Wohnungswirtschaft in Brüssel. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1991, S. 685–687, S. 685.

25) Jürgen Hachmann: 10 Jahre Zusammenarbeit. Der Europäische Verbindungsausschuss CECODHAS zieht Bilanz. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1996, S. 100–102.

26) Ralf Krabbes: Die Deutsche Wohnungswirtschaft im europäischen Binnenmarkt. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1993, S. 137–139, S. 139.

27) Thomas Goppel: Leben und Wohnen in einem zusammenwachsenden Europa. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1994, S. 1–5.

28) Klemens Philipp: Müssen oder dürfen kommunale Wohnungsunternehmen größere Bauvorhaben EG-weit ausschreiben? Pflichten aus EG-Baukoordinierungsrichtlinien durch Haushaltsgrundsätze in nationales Recht umgesetzt. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1994, S. 10–13.

29) Stefan Roth: Kommunale Wohnungsunternehmen als „öffentliche Auftraggeber“ im Sinne des Wettbewerbsrechts? In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 2009, S. 8–12.

30) vdw aktuell 2/2009: Bayerisches Modernisierungsprogramm seit 1.1.2009 gestoppt. vdw aktuell 23/2008: Wohnraumförderung in Bayern 2009.

31) Pressemitteilung VdW Bayern.

32) Manager Magazin, 23. Juli 2007: Standort D. Gagfah prüft Rückkehr.

33) Zeitzeugengespräch mit Xaver Kroner im Dezember 2008.

34) BGBl. I (2007) S. 2376.

35) BStBl 2001 I, 602.

36) Der Spiegel, 16.8.1979.

37) Walter Breustedt, u. a.: Rationelle Energieverwendung im Rahmen von neuen Siedlungsvorhaben. Forschungsprojekt BMBau RS II 1 – 704102 – 78.17 (1981). Im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn

1983, bes. S. 172 ff.

38) Patrick Graichen: Energiepolitik als Ausdruck umweltpolitischer Konflikte. Ein historischer Rückblick auf die Umwelt- und Energiepolitik in Deutschland. In: Zeitschrift für Energiewirtschaft 26, 3 (2002), S. 209–218.

39) Vgl. Das Prinzip der Nachhaltigkeits-Meßlatte auch für das Bauen und Wohnen. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1996, S. 550–554.

40) Zeitzeugengespräch mit Xaver Kroner im Dezember 2008.

41) Jörg-Rüdiger Sieck: Wohnen im Alter. Zeitgemäße Alternativen für einen neuen Lebensabschnitt. Hannover 2008, S. 9.

42) Der Spiegel, 52/1969, S. 38 ff.

43) In Altusried, Träger: Sozialbau Kempten GmbH (Wohnen im Alter – zuhause im Wohnquartier, S. 164–167) und Kempten, Unter der Burghalde, Träger: Sozialbau Kempten GmbH (Wohnen im Alter – zuhause im Wohnquartier, S. 124–126).

44) Ebd., passim, bes. S. 44–56.

45) Frank Engel, Frank Nestmann u. a.: Weiblich, ledig, kinderlos und alt. Soziale Netzwerke und Wohnbiographien alter alleinstehender Frauen. Opladen 1996. Michael Preute: Wenn du alt wirst in Deutschland... Der Ratgeber für Wohnen und Leben im Alter. München 1994. Bettina Rühm: Unbeschwert Wohnen im Alter. Neue Lebensformen und Architekturkonzepte. München 2003. Dörte Weltzien: Neue Konzeptionen für das Wohnen im Alter. Handlungsspielräume und Wirkungsgefüge. Wiesbaden 2004.

46) Umfrage VdW Bayern, 14. November 2005. Vgl. auch Frank Engel, Frank Nestmann u. a.: Weiblich, ledig, kinderlos und alt. Soziale Netzwerke und Wohnbiographien alter alleinstehender Frauen. Opladen 1996. Michael Preute: Wenn du alt wirst in Deutschland... Der Ratgeber für Wohnen und Leben im Alter. München 1994. Bettina Rühm: Unbeschwert Wohnen im Alter. Neue Lebensformen und Architekturkonzepte. München 2003.

47) Zur Barrierefreiheit vgl. DIN 18025/2, vgl. auch: Hans Kierner: Thema: „Barrierefreies Bauen“. „Wohnen für alle im Sozialen Wohnungsbau“. In: wohnen. Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. Jg. 1991, S. 135–136.

48) Leben und Wohnen in einer alternden Welt. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 2002, S. 558–567.

49) Axel Schildt: Wohnungspolitik. In: Hans-Günther Hockerts (Hrsg.): Drei Wege deutscher Sozialstaatlichkeit. NS-Diktatur, Bundesrepublik und DDR im Vergleich. München 1998, S. 151–190, S. 172.

50) Bundesministerium des Innern, Statistik (http://www.zuwanderung.de/cln_115/nn_1068542/DE/Zuwanderung__hat__Geschichte/Statistik/Statistik__node.html?__nnn=true)

51) Integration von Spätaussiedlern in Bayern. Bericht des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen. München

2002. S. 5–6.

52) Ebd.

53) Gela Neubeck-Fischer: Mieterprobleme – was tun? Sozialpädagogische Lösungsansätze. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 1998, S. 306–311.

54) Integration von Spätaussiedlern in Bayern. Bericht des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen. München 2002. S. 8.

55) Die Zeit, 12.10.2006, Nr. 42, „Fremde Heimat Deutschland“. Vgl. zu den Konflikten in Quartieren auch: Wolf Ruede-Wissmann: Die Wohnung – Unsere dritte Haut. Gebaute Konflikte für Generationen. München 1990.

56) Pressemitteilung VdW Bayern, 21. September 1999. 2002 wurde in Kooperation mit dem vbw Baden Württemberg der Arbeitskreis „Soziales Management“ gegründet. (Archiv vbw: vbw-Schreiben vom 5. März 2002 (Ordner „Soziales Management“)).

57) Pressemitteilung VdW Bayern, 21. September 1999.

58) Offiziell: Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz AGG von 14. August 2006.

59) Pressemitteilung VdW Bayern, 4. Juli 2006.

60) BayWoFG, In: GVBl 2007, S. 260.

61) 19.000 EUR für Einpersonenhaushalte, 29.000 EUR für Zweipersonenhaushalte, jede weitere Person + 6.500 EUR (Art. 11, BayWoFG).

62) Art. 18, Satz 2, Abschn. 2, BayWoFG.

63) Interview vom 2. Januar 2006 in der Rubrik „Leitthemen und Dialoge“ des VdW Bayern.

64) Xaver Kroner: „Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft – ein Auslaufmodell?“ In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 2007, S. 56. Und: Die sozial orientierten bayerischen Wohnungsunternehmen – Garanten für eine nachhaltige Wohnungswirtschaft. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 2006, S. 444.

65) Bernd Eggen, Martina Rupp (Hrsg.): Kinderreiche Familien. Wiesbaden 2006, S. 125.

66) Pressemitteilung VdW Bayern 1. April 2009

67) Xaver Kroner: Standpunkt. In: wohnen. Zeitschrift der Wohnungswirtschaft in Bayern. Jg. 2007, S. 1.

Bildnachweis

Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals Nürnberg und Umgebung eG: S. 15, 39

Baugenossenschaft Hof eG: S. 189

Baugenossenschaft „Selbsthilfe“ eG, Nürnberg: S. 47

Bauverein Fürth eG: S. 165

Bayerisches Hauptstaatsarchiv München: S. 45, 79

BSG Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG: S. 155

H. Eichel, Schweinfurt: S. 131

Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e. V., Nürnberg: S. 153

Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt: S. 125

Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München (GEWOFAG): S. 193 oben

Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, München: S. 161, 163

Geschichte für Alle e. V. Institut für Regionalgeschichte Nürnberg: S. 57 oben

GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH: S. 195 (Illustration: Maria Weig), 197

Hanns-Seidl-Stiftung: S. 103

Alfred Heinlein, Nürnberg: S. 109

Bildarchiv Neumann & Kamp Historische Projekte: S. 13, 41, 49

NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH: S. 193 unten (Foto: Duckkek)

Siebendächer Baugenossenschaft eG, Memmingen: S. 203

Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH: S. 157

Sozialwerk für Wohnung und Hausrat GmbH, Baden-Baden: S. 115

Spiegel-Verlag: S. 167

Stadtarchiv Augsburg: S. 93

Stadtarchiv München: S. 7, 9, 11, 19, 23, 83, 85, 99, 147

St. Bruno-Werk eG, Würzburg: S. 101

SWG Stadt- und Wohnbau Gesellschaft Schweinfurt mbH: S. 201

VdW Bayern: Schutzumschlag, S. 21, 27, 37, 65, 75, 105, 107, 119, 121, 133, 137, 139, 141, 143, 205

wbg Nürnberg GmbH: S. 61 beide, 91, 97 unten

WOGENO München eG: S. 191

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH (WBG): S. 57 unten, 97 oben, 111, 117, 129

Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG, Nürnberg: S. 17, 199

Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft Passau mbH (WGP): S. 151

Seit 100 Jahren widmen sich der VdW Bayern und seine Mitgliedsunternehmen der Aufgabe, günstigen aber dennoch hochwertigen Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu schaffen. Damit werden der Verband und die sozial orientierten Wohnungsunternehmen einer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht.

Das Buch erzählt die Geschichte des VdW Bayern und der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Diese Geschichte beginnt im 19. Jahrhundert mit der drückenden Wohnungsnot vor allem in den Städten, führt über die Gründung von Baugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, über die Gründung des VdW Bayern 1909, über die großen Erfolge des Wiederaufbaus in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg bis zu den Aufgaben des sozial orientierten Wohnungsbaus der Gegenwart. Erstmals wird die Geschichte des VdW Bayern detailliert dargestellt. Dabei entsteht zugleich eine Geschichte des sozialen Wohnens in Bayern.

ISBN 978-3-940061-25-6

August Dreesbach Verlag