

# NEUGESTALTUNG DES WOHNUNGSWESENS

"Ausschließlicher Zweck der Gesellschaft ist die Beschaffung gesunder Wohnungen zu angemessenen Preisen für die minderbemittelten Volksklassen, insbesondere für die zu Baugenossenschaften zusammengesetzten Familien und Einzelpersonen." (Gesellschaftervertrag der Gehag, April 1924)



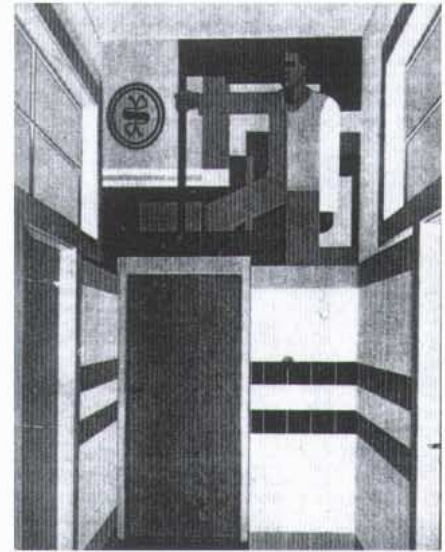
## VON DER GENOSSENSCHAFTLICHEN SELBSTHILFE ZUR SOZIALDEMOKRATISCHEN KAMPFANSAGE

"Grundsätzlich sei einmal darauf hingewiesen, daß der Eintritt in eine Baugenossenschaft eine Kampfansage an den privaten Hausbesitz bedeutet, wie überhaupt das Genossenschaftswesen einen absoluten Gegensatz zu den privatkapitalistischen Wirtschaftsformen darstellt, die zu bekämpfen und zu regulieren seine Hauptaufgabe neben der Eigenleistung sein dürfte." (Mit 4/1928)

Das "Neue Bauen" der 20er Jahre, das zum prägenden Erscheinungsbild dieser Epoche wurde, konnte erst mit Beendigung der Inflation 1924 einsetzen. Seine vielgelobten formalästhetischen Qualitäten werden jedoch heute oft losgelöst von ihren sozialpolitischen Inhalten dargestellt.

Eine umfassende wohnungswirtschaftliche Neuorganisation auf gemeinnütziger und genossenschaftlicher Basis, wie es im Zuge der Sozialisierungsdebatte in den frühen 20er Jahren ge-

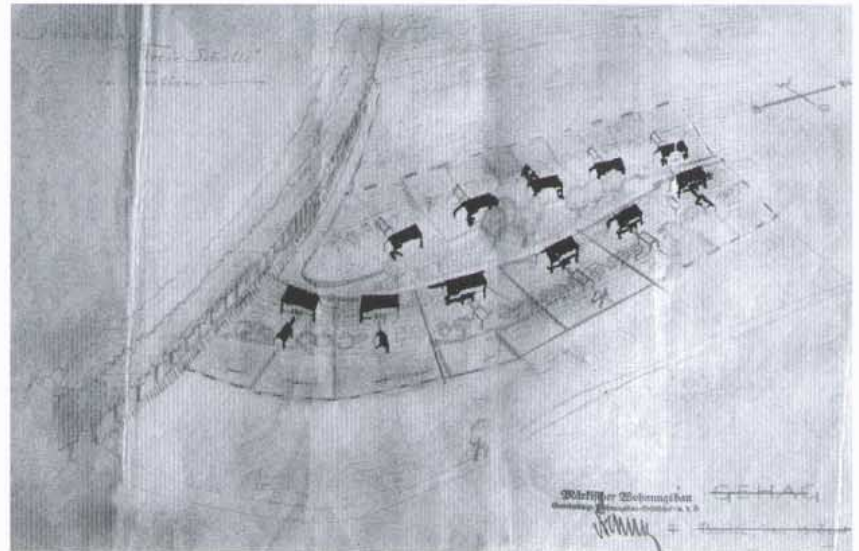
Vorraum zum Parteivorstand der SPD Berlin,  
Ausführung: Malerhütte Berlin



fordert wurde, ließ sich auch aufgrund des mächtigen Widerstands von Hausbesitzern und privater Bauwirtschaft nicht verwirklichen. Als Reaktion initiierten die sozialdemokratisch orientierten Gewerkschaften 1924 einen reichsweit tätigen Verbund von Wohnungsunternehmen, die Dewog, die als gemeinnützige Bauherrenorganisation Kleinwohnungsbau auf Massenbasis betreiben sollte.

In Berlin entstand als regional größte der elf Tochtergesellschaften die Gehag (Gemeinnützige Heimstätten AG für Angestellte). Mit ihrem Chefarchitekten Bruno Taut errichtete sie über 10.000 Wohnungen, sowohl in eigener Bauherrenschaft als auch als Serviceunternehmen im Sinne vertikaler Arbeitsteilung für Genossenschaften und private Träger.

Finanzielle Voraussetzung für den Wohnungsneubau wurde eine ebenfalls 1924 eingeführte Sonderfinanzierung, die Hauszinssteuer, die den in der Inflationszeit entschuldeten Althausbesitz belastete. Teile dieses Steueraufkommens flossen über die dafür gegründete kommunale Wohnungsfürsorgegesellschaft als zinsgünstige Hypotheken in den Kleinwohnungsbau zurück.



Die langfristigen Baukapitalien wurden von öffentlichen Stellen, den Sozialversicherungsträgern sowie von Genossenschaften durch Anteile und Spargelder aufgebracht.

Sozialdemokratie und Gewerkschaftsbewegung erhofften sich mit ihrem Engagement den Aufbau einer von spekulativen Interessen befreiten Wohnungswirtschaft. Dafür unterstützten sie gleichzeitig die Organisation gemeinwirtschaftlicher sozialer Baubetriebe, die Bauhütten, mit ihrer 1920 gegründeten Dachorganisation "Verband sozialer Baubetriebe" sowie die Gründung der Arbeiterbank als freigewerkschaftliches Bankinstitut zur Zwischen- und Baufinanzierung. Konsumgenossenschaften und -vereine sollten den gemeinwirtschaftlichen Kreislauf vervollständigen, Gewinnverzicht der sozialen Betriebe sowie Rationalisierung der Bauproduktion zur Kostensenkung im Wohnungsbau beitragen und dauerhaft günstige Mieten bewirken.

In Berlin reihten sich neben der Freien Scholle nur sechs Genossenschaften in die Dewog/ Gehag-Bewegung ein. Andere Verbundsysteme, wie etwa die von den Angestelltenverbänden gegründete Gagfah, existierten dazu parallel

und entwickelten Architekturleitbilder von eher konservativem Gepräge. Die Mehrzahl der Berliner Genossenschaften verweigerte jedoch grundsätzlich ihre Teilnahme an der Verbundwirtschaft, da sie politische Einflüsse und Eingriffe in ihre wirtschaftliche Selbstständigkeit befürchtete.

Insbesondere die größeren modellhaften Siedlungen baute die Gehag in eigener Bauherrenschaft, so die Hufeisensiedlung in Britz (1925-30), die Waldsiedlung Zehlendorf (1926-31) oder die Wohnstadt Carl Legien im Bezirk Prenzlauer Berg (1928-30). Diese wurden einer eigenen Verwaltungsorganisation, der Einfa, übergeben.

Auch für die Provinz Brandenburg kam es auf Anregung der Dewog und der bezirklichen Gewerkschaftsorganisationen zur Gründung einer ähnlichen Institution, der Märkischen Wohnungsbau GmbH, einer Art "Provinz-Gehag", die wiederum weitere 26 örtliche Genossenschaften initiierte und baulich betreute. Zu ihnen zählt die "Freie Scholle" in Trebbin, mit der die Gehag 1924 ihr erstes Bauprojekt nach Entwürfen Bruno Tauts startete.



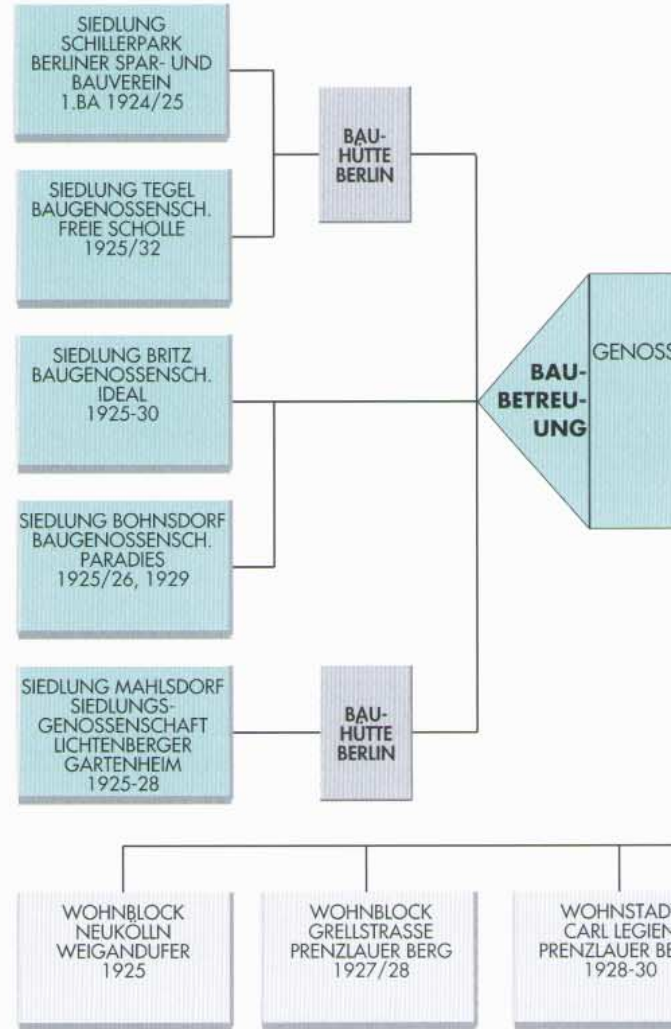
Martin Wagner (1885-1957) ist Gründer und von 1924-26 Leiter der Dewog. Der ehemalige Schöneberger und spätere Gesamtberliner Baustadtrat, Initiator auch des Verbands sozialer Baubetriebe, zählt als Theoretiker und Praktiker zu den bedeutendsten Exponenten der Wohnreform in der Weimarer Republik.

**Der genossenschaftliche Gehag-Verbund**

Die Freie Scholle zählte mit den Genossenschaften Paradies, Ideal, Lichtenberger Gartenheim, Beamten-Wohnungsverein Neukölln und für kurze Zeit auch dem Berliner Spar- und Bauverein zu den Aktionären der Gehag. Die Arbeitsteilung im Gehag-Verbund stellte sich wie folgt dar:

- Die Genossenschaft fungierte als Bauherr
- Die Gehag übernahm die Rolle des gemeinwirtschaftlichen Bauträgers
- Die Bauausführung wurde an soziale Baubetriebe vergeben, wie die Bauhütte Berlin, die Elektro, Maler-, Glaser- oder die Töpferhütte
- Die Baufinanzierung wurde über die gemeinwirtschaftliche Arbeiterbank abgewickelt

Die bislang im Schatten der berühmten 20er Jahre Siedlungen stehenden Leistungen der Gehag-Mitgliedsgenossenschaften sind ein Spiegel großer Vielfalt und architektonischer Qualität. Trotz des quantitativen Umfangs wohnungswirtschaftlicher Aufgaben der Gehag war es in diesem Verbundsystem möglich, auf Wohn- und Architekturvorstellungen auch der kleineren Unternehmen einzugehen. Im Ergebnis zeigen sich bei der erkennbaren "Handschrift Tauts" individuelle genossenschaftliche Siedlungsqualitäten.



Siedlung Schillerpark, 1924/25  
Berliner Spar- und Bauverein  
Berlin-Wedding

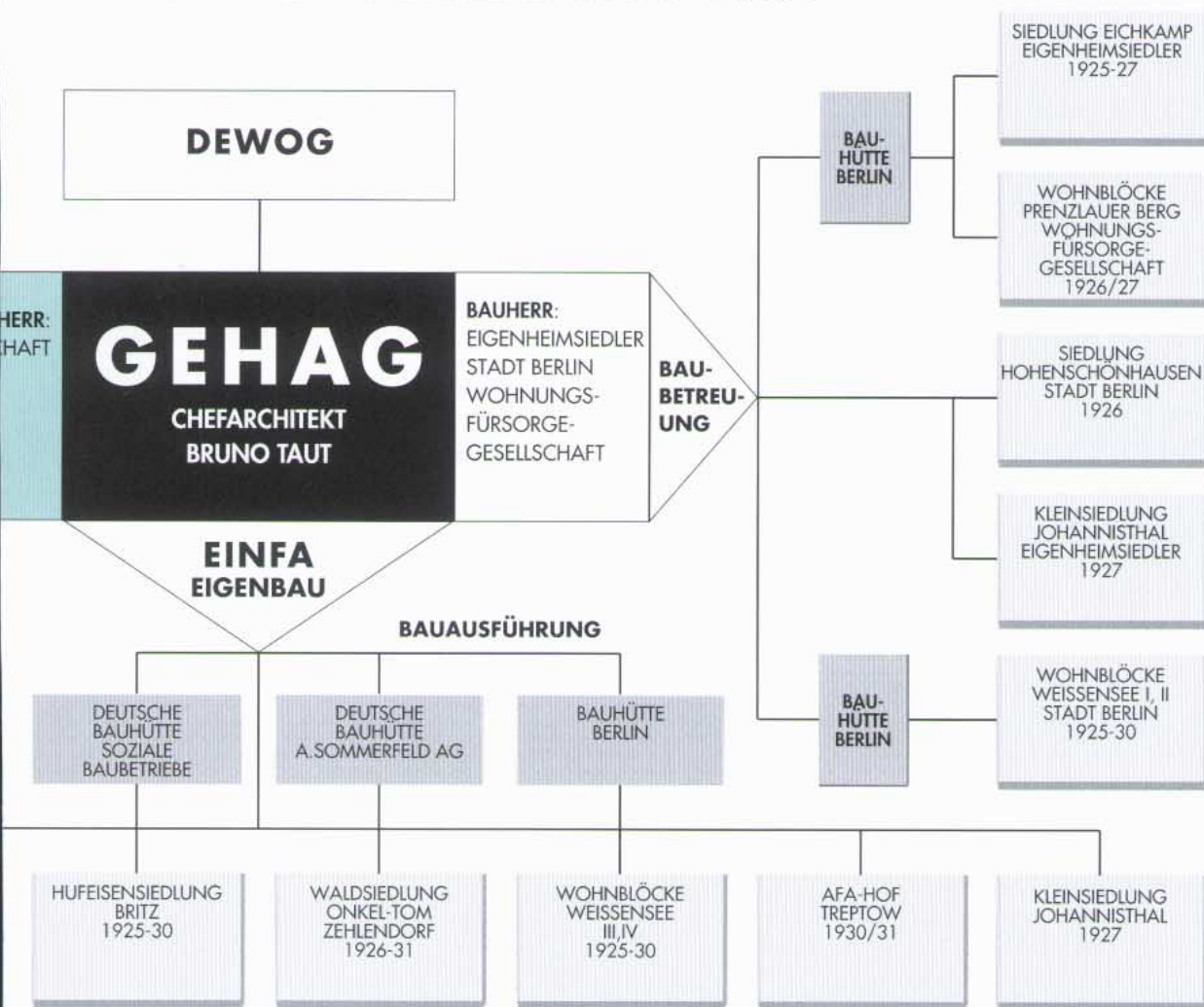


Siedlung Tegel, 1924-32  
Freie Scholle  
Berlin-Reinickendorf



Siedlung Britz, 1925-30  
Baugenossenschaft Ideal  
Berlin-Neukölln

U DER GEHAG IN BERLIN 1924-1932

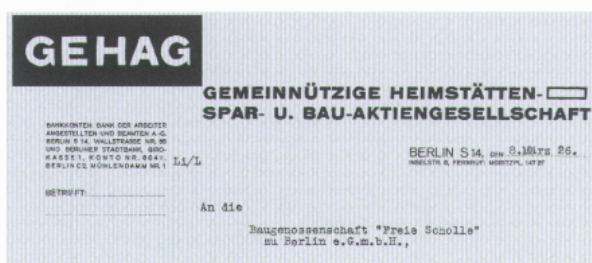


Siedlung Bohnsdorf, 1925/26, 1929  
Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies  
Berlin-Treptow

Siedlung Mahlsdorf, 1925-28  
Siedlungsgenossenschaft Lichtenberger Gartenheim  
Berlin-Lichtenberg

## DIE FREIE SCHOLLE IM GEHAG - VERBUND

Nach 14-jähriger Baupause bedeutete die Zusammenarbeit von Freier Scholle und Gehag die Verwirklichung langgehegter Erweiterungspläne. Der von Bruno Taut entworfene neue Siedlungsteil wurde zum modellgebenden Beispiel einer gegliückten Kooperation gemeinwirtschaftlich-genossenschaftlicher Einrichtungen.



Die Freie Scholle war zunächst mit 4.000 Reichsmark, später mit 25.000, Aktionärin der Gehag. Den Bebauungsplan, die Entwurfszeichnungen sowie die schlüsselfertige Ausführung der Wohnungen erstellte die Gehag. Darüberhinaus übernahm sie die Beschaffung der Hauszinssteuermittel sowie der Zusatzhypotheken von gemeinwirtschaftlichen oder privaten Kapitalsammelstellen. Auch bei Grundstücksverhandlungen trat sie als Treuhänder auf und erledigte die Vorfinanzierung, so bei den 1927 abgeschlossenen Kaufgesprächen mit den Ziekow'schen Erben und der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Borsig'scher Werksangehöriger.

Ein Vertrag zwischen Gehag und Freier Scholle regelte den Organisationsablauf; eine vierköpfige Kommission, besetzt mit jeweils zwei Vertretern, übernahm die Funktion des Bauherrn. Außerdem wurde in der "Scholle" ein Bauausschuß aus drei Personen gebildet, dem die Gehag jederzeit Einsicht in ihre Baumaßnahmen und die

Kostenentwicklung zu geben hatte. Bei Streitigkeiten sollte eine vorgerichtliche Schiedsstelle eingesetzt werden, als deren Obmann ein Vertreter der Wohnungsfürsorgegesellschaft vorgesehen war.

Die konstruktive Arbeitsteilung zwischen Freier Scholle und Gehag blieb über die Jahre der Weimarer Republik konstant. Kleinere Auseinandersetzungen, zunächst über organisatorische Fragen später über Baumängel und deren Beseitigung, trübten nur zeitweilig die Kooperation. Die Veröffentlichungen der Gehag in Fachzeitschriften, ihre Vorträge und Besichtigungsfahrten zur "Scholle" verhalfen der Genossenschaft zu verstärkter öffentlicher Aufmerksamkeit und neuen Kontakten. Dazu zählte der Besuch des Gehag-Aufsichtsrats am 13.3.1926 mit Vortrag Bruno Tauts im Schollenkrug.

Darauf Weiterfahrt nach Tegeln zur Besichtigung der Bauten der "Freien Scholle". (70 Wohnungen im Flachbau).

Im Anschluss daran im Schollenkrug Vortrag des Herrn Stadtbaurat a.D. T a u t, an Hand von Plänen der im Bau befindlichen Wohngebäuden der "Gehag" über das Thema:

"Die Architektur der "Gehag" - Wohngebäuden".

Die Hoffnung der Wohnreformer, neben hohen architektonischen Qualitätsstandards auch kostengünstige Mieten zu erzielen, erfüllte sich nur zum Teil. Die neuen Wohnungen waren so teuer, daß sie für die "Minderbemittelten" unerschwinglich blieben. *"Der Knick kam mit dem Moränenweg, dort bin ich groß geworden. Das Moderne daran war, daß es im Bad eine Gas-Wasser Heizungsversorgung gab. Als wir einzogen, betrug die Miete 88 Mark. Und das war damals sehr viel Geld. Es war soviel, daß viele Leute, unter anderem später auch meine Eltern, einen Teil der Wohnung vermietet haben, um die Miete tragen zu können."* (Int - 1. 1)

## DIE STEINE

zum Bauen können unsere Genossen nicht heranschaffen aber sie können ihre Anteile möglichst schnell voll einzahlen und das sind goldene Bausteine, die helfen doppelt.

**ALSO - - -**

## SPARE

wie Du,  
wenn Du's brauchst,  
wünschen wirst,  
gespart zu haben!

Natürlich bei der Sparkasse der  
**Baugenossenschaft  
Freie Scholle**

## Jeder Pfennig

bei der Sparkasse unserer Ge-  
nossenschaft eingezahlt, nutzt  
Allen und bringt Dir hohe Zinsen!

## Warum

soll die Genossenschaft  
ihr Leihgeld erst aus drit-  
ter Hand bekommen?  
Bringt es direkt zur  
Schöllensparkasse, das  
ist für beide Teile von  
Nutzen.

## Genosse,

Du verlangst von der  
Scholle Leistungen - wie  
steht es mit Deinen Ge-  
genleistungen? Hast Du  
Dein Geschäftsanteil  
schon voll eingezahlt?

### Die Spareinrichtung der Freien Scholle

Zunächst zur Zwischenfinanzierung eingesetzt, die bei Privatbanken bis zu 14% Zins (1928) kostete, später zur Ablösung teurer Hypotheken, erhielt die Spareinrichtung der Freien Scholle mit Wiederaufnahme der Bautätigkeit zentrale Bedeutung. Da 6% Sparzins zugesagt wurde, die städtische Sparkasse aber nur 4% zahlte, war die Sparbereitschaft der Mitglieder entsprechend hoch. Zwischen 1925 und 1930 erhöhten sich die Einlagen von knapp 19.000 auf über 100.000 RM um mehr als das Fünffache.

Sehr viel zögerlicher erfolgten dagegen Einzahlungen der Mitglieder auf die unkündbaren Geschäftsanteile. Durch die Währungsumstellung auf Reichsmark 1924 waren nicht nur Spargelder fast wertlos geworden, auch die Geschäftsanteile hatten den größten Teil ihres Wertes verloren und mußten von den Mitgliedern nachgezahlt werden. Im Durchschnitt waren vor der Inflation 3 bis 4 Anteile gezeichnet worden. 1925 konnte mit einer Erhöhung des Pflichtanteils von 100 auf 300 RM auch Kündigungen vorgebeugt werden. Hatten am 1.1.1921 782 Mitglieder 2647 Anteile à 100 Mark gezeichnet, besaßen dagegen 1926 genau 699 Mitglieder 699 Anteile à 300 RM.