

100 Jahre Baugenossenschaft Seckenheim

Festrede von Prof. Dr. Ulrich Nieß, Leiter des MARCHIVUM

Gehalten zum Jubiläumsmatinee am 10. Oktober 2021

Sehr geehrte Frau Rienkens, Sehr geehrter Herr Lapsit, Herr Bürgermeister Eisenhauer, Herr Frings, Frau Stadträtin Seitz! Verehrte Anwesende!

Ich darf der Baugenossenschaft auch meinerseits herzlich zum 101. Geburtstag gratulieren. Am 1. Oktober 1920, als der Eintrag ins Genossenschaftsregister erfolgte und die Gemeinnützige Bau- und Spargenossenschaft Seckenheim e.G ihre amtliche Geburtsbescheinigung erhielt, trat übrigens das sogenannte Groß-Berlin-Gesetz in Kraft. Durch die Eingemeindungen, unter anderem von Charlottenburg, Köpenick, Lichtenberg und Neukölln, wuchs Berlin damals auf 3,86 Millionen Einwohner und wurde damit nach New York und London zur drittgrößten Stadt der Welt. Heute macht Berlin mit seinem Volksentscheid für die Enteignung von großen Wohnungsbaukonzernen Schlagzeilen, worauf ich später noch einmal zurückkommen werde. Denn heute möchte ich den Bogen etwas größer spannen und im Folgenden weniger en détail auf die Geschichte der Seckenheimer Baugenossenschaft eingehen, auch deshalb, weil uns Frau Rienkens und Herr Lapsit da gewiss noch Weiteres aus der Geschichte der Genossenschaft präsentieren werden. Außerdem erfahren Sie viele Details in der Ausstellung, die heute eröffnet wird.

Mein Beitrag will ein wenig der Frage nachgehen, wann und warum Baugenossenschaften hier in der Region gegründet wurden, was ihren Erfolg ausmachte und worin ihre Bedeutung für die Gegenwart liegen könnte. Denn Immobilien waren und sind ein knappes, gefragtes Gut, weshalb schon immer die Frage im Raum stand, wie ausreichender, preiswerter und humaner Wohnraum für sozial Schwächere geschaffen werden kann.

Schauen wir dazu auf die Gründungsdaten der Baugenossenschaften in der Region: Mannheim 1895 und 1910, Ludwigshafen 1909, Weinheim 1911, Feudenheim 1918,

Ladenburg 1919, Viernheim 1920, Seckenheim 1920 – nur diese wenigen Jahreszahlen genügen, um festzustellen, dass die Seckenheimer zwar diesmal ausnahmsweise nicht „vorne“ lagen, andererseits aber erkennbar einem Trend der Zeit folgten und es darüber hinaus verstanden, aus den Erfahrungen der Vorgängergründungen in der Region, die beste Mischung zu destillieren.

Baugenossenschaften waren in unserer Region vor 100 Jahren jedenfalls absolut „in“. Seckenheim reihte sich in diese Traditionslinie ein. Hier fand die Idee der Wohnungsbaugenossenschaft wie andernorts fruchtbaren Boden, hier wurde auch früh und sehr erfolgreich und vielfältig Wohnraum geschaffen. Die genossenschaftliche Idee stammte ursprünglich bekanntlich aus England und damit aus dem Mutterland der Industrialisierung, weist also in diese frühe Phase zurück.

Wenn wir uns die Gründungswelle unmittelbar nach Ende des Ersten Weltkriegs vergegenwärtigen, dann gehört es zu den gängigen Annahmen, dass es in der Zeit vor Ausbruch des Kriegs, vor 1914, um den Mietwohnungsbau wohl deutlich besser bestellt gewesen sein müsse und nur der Krieg und die Verelendung Schuld an der damaligen Wohnungsmisere gewesen sei. Doch dem ist mitnichten so! Wir sehen zwar in Mannheim wie die von großen Unternehmen gebauten Arbeitersiedlungen im 19. Jahrhundert aus dem Boden sprießten - beginnend 1853 mit der Spiegelsiedlung, der Zellstoffabrik ab 1884 oder der Reuthersiedlung 1897 - um nur wenige zu nennen, die heute noch auf dem Waldhof zu finden sind. Aber wir müssen uns dennoch bewusst sein, dass die Zahl aller Werks- wie der ersten Genossenschaftswohnungen bis 1913 in Mannheim bestenfalls bei 1.700 Wohneinheiten lag, bei einem Gesamtvolumen von 47.638 Wohnungen. Da deutlich mehr als die Hälfte der Mannheimer Stadtbevölkerung Arbeiterfamilien waren – allein 1913 waren knapp 50.000 Arbeiter in den der Gewerbeaufsicht unterstehenden Betrieben beschäftigt –, dürften rechnerisch mithin keine vier Prozent, faktisch wohl nicht einmal zwei Prozent dieser Arbeiter mit ihren Familien in den Genuss einer solchen Werks- oder Siedlungswohnung gekommen sein. Der vorherrschende Wohnungsbau in der Industrialisierung bestand aus großen, eng bebauten Mietskasernen, in denen meist schlechte bis geradezu katastrophale Wohnverhältnisse herrschten. Bäder waren die Ausnahme, auch eigene Küchen meist nicht vorhanden. Überdies wurden auch reine Schlafstellen untervermietet, man sprach von dem „Schlafgängertum“ oder von den „Betten, die niemals kalt

wurden.“ Das Kaiserreich hatte der neuen deutschen Republik und den industriell geprägten Städten eine gewaltige Last übergeben, die gewiss noch durch die Folgen des Ersten Weltkriegs verschärft wurde: Nun fielen die Großbetriebe als Bauherren des Arbeiterwohnungsbaus aus. Darüber hinaus waren im Krieg viele Gefallene zu beklagen – allein für Mannheim reden wir von über 6.500 Männern. Die Gefallenen hinterließen meist Witwen und Waisen. Viele Rückkehrer waren kriegsversehrt oder traumatisiert und standen dem Arbeitsmarkt nur bedingt zur Verfügung. Im Kaiserreich wussten zwar pragmatisch orientierte Kommunalpolitiker vom Schlege des Mannheimer Oberbürgermeisters Otto Beck um 1900, welch hohes Potenzial genossenschaftliche Modelle zur Linderung der Wohnungsfrage böten. Zugleich aber hatten er und sein politisches Umfeld davor zurückgescheut, die eigene Klientel mit der Gründung einer rein städtischen, kapitalkräftigen Baugenossenschaft zu verprellen. Erbpachtverträge, zinsgünstige Darlehen und andere Formen blieben meist als Förderinstrumente übrig. Zu heftig war lange der Gegenwind aus den nationalliberalen und konservativen Kreisen der Bauunternehmer, die in genossenschaftlichen Unternehmungen oder gar eigener städtischer Wohnungsbautätigkeit nur „sozialistisches Teufelswerk“ zu entdecken vermochten. Allerdings schuf das Kaiserreich 1889 immerhin schon einmal den rechtlichen Rahmen, damit sich Wohnungsbaugenossenschaften überhaupt gründen konnten. Dabei dominierten die Wohnungsvereine für bestimmte Berufsgruppen, wie die 1918 gegründete Gartenheim Baugenossenschaft in Freudenheim, die zunächst Angestellten und Beamten vorbehalten war.

Die älteste Baugenossenschaft der Stadt Mannheim war der Spar- und Bauverein, der mit der Baugenossenschaft Seckenheim durchaus vom Ansatz her vergleichbar ist. Bei dessen Gründung 1895 traten 105 Mitglieder ein, in Seckenheim 1920 waren es 102. Beide verstanden sich als Spar- und Bauvereine, d.h. ohne einen Mindestgeschäftsanteil konnte kein Erwerb einer Wohnung vorstattengehen. Mit 300 Reichsmark war dieser Anteil in Mannheim sehr hoch. Laut Statut konnte man damals mit 30 Pfennigen pro Woche einsteigen. Mit anderen Worten: Wer nur diese minimalen Raten zahlen konnte, brauchte stolze 1000 Wochen oder fast 18 Jahre um seinen Anteil beisammen zu haben. Erst zwei Jahre nach Gründung der Genossenschaft konnte der Spar- und Bauverein mit dem ersten Hausbau beginnen. Wie bereits erwähnt, ging es auch im Kaiserreich sehr zäh voran. Und so finden sich Gründungsmitglieder des Vereins, die noch in den 1920er Jahren keine

Genossenschaftswohnung beziehen konnten. Im Verhältnis zum Wohnungsbauproblem war dies also nicht einmal der berühmte Tropfen auf den heißen Stein.

Wesentlich besser lief es mit der Gartenstadtgenossenschaft, die sich 1910 gründete, denn der badische Staat und die Kommune unterstützten die Idee von Anfang an im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Zudem sprachen die sozialreformerischen Hintergründe der Genossenschaft mit ihrer Vision von „Licht und Luft“, weite Teile der bürgerlichen Schichten an. Mit den führenden Köpfen der Arbeiterbewegung waren zudem auch einflussreiche politische Mandatsträger an der Seite der Gartenstadtgenossenschaft. Unternehmerpersönlichkeiten wie etwa Carl Reuther oder der Generaldirektor der Süddeutschen Kabelwerke Bernhard Spielmayer engagierten sich für die Idee. Die Gartenstadt-Genossenschaftsidee verwies auf den Typus des kleinen Einzelhauses im Grünen mit eigenem Garten und flankierend dazu Gemeinschaftshäusern. Sie stellte damit auch ein Wir-Gefühl unter den Siedlern her, konnte aber die untersten Einkommensschichten nicht erreichen. Aus heutiger Sicht verbrauchte die Konzentration auf Einzelhäuser viel Fläche und Ressourcen. Ohne den politischen Systemwechsel 1918 wäre auch der Gartenstadtbewegung der Erfolg versagt geblieben.

Wie sehr sich durch die Aktivitäten der Baugenossenschaften in der Weimarer Republik etwas bewegte, mag ein Zahlenvergleich verdeutlichen: Um 1900 legten die Statistiker 1,5 Personen je Wohnraum als Obergrenze für (noch) akzeptable und 2 Personen je Wohnraum als Untergrenze für schlechte oder überfüllte Wohnverhältnisse zugrunde. 1905 lebten demnach 28,4 Prozent der Mannheimerinnen und Mannheimer in solch überfüllten Wohnungsverhältnissen. Mannheims Chefstatistiker Siegmund Schott schloss seinen Bericht mit dem resignativ anmutenden Satz: „28,4 %! *Welch unheimlichen Schatten wirft diese eine Zahl!*“

Der *unheimliche Schatten* war 20 Jahre später schon deutlich kürzer. So lebten in Mannheim 1925 in 4051 überfüllten Wohnungen knapp 29.000 Menschen oder 11,7 Prozent der Bevölkerung. Allerdings waren es im benachbarten Heidelberg prozentual nur die Hälfte. Auch die anderen größeren badischen Städte Karlsruhe und Freiburg hatten in den 1920er Jahren bessere Durchschnittswerte als die Quadratestadt. Dennoch hatte sich bereits eine Menge getan und dies war ein Erfolg

der aus dem Boden sprießenden Baugenossenschaften, wie hier in Seckenheim. Insgesamt waren die Mieten nach 1919 günstiger als im Kaiserreich. Um 1925 mussten durchschnittlich nur noch etwa 15 Prozent des Einkommens oder Jahresvermögens für eine Miete ausgegeben werden.

Warum kam es aber nun zur Gründungswelle in Bereich Baugenossenschaften? Und wer setzte den Rahmen? Ein Blick auf die am 14. August 1919 in Kraft tretende Weimarer Reichsverfassung gibt uns die Antwort. So finden wir etwa in Art 153 den Schutz des Eigentums mit der klaren Maßgabe: *„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das gemeine Beste.“* Gerade dieser Artikel bildete die Basis für das 1920 erlassene Reichsheimstättengesetz, das eine Art bodenpolitisches Grundlagengesetz schuf. Es wurde bereits in Art. 155 der Weimarer Verfassung angekündigt, der unmissverständlich klarstellte: *„Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Missbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern. Kriegsteilnehmer sind bei dem zu schaffenden Heimstättenrecht besonders zu berücksichtigen.“* Und in Art. 156 wird die Förderung gemeinwirtschaftlicher Unternehmungen und Vereinigungen als Verfassungsnorm definiert. Geistiger Vordenker und Wegbereiter dieser Weimarer Verfassungsartikel war Adolf Damaschke, der große Bodenreformer. Er wurde, als die Erfolge seiner Reform früh zu Tage traten, einer der populärsten Politiker seiner Zeit.

All das hatte im Ergebnis zu einem regelrechten Genossenschaftsfieber geführt, allein zwischen 1920 und 1922 wurden jährlich 5.000 Genossenschaften pro Jahr in Deutschland gegründet, heute reden wir, um einen Vergleich zu ziehen, von etwa 200 jährlich. Wenn man so will: Die Seckenheimer Baugenossenschaft lag absolut im Trend der Zeit, ihre Gründungsväter und -mütter hatten den richtigen Riecher, sie hatten den Zug der Zeit erkannt. Und es war der Staat, der nun einen Rahmen setzte, um eine Erblast des Kaiserreichs, nämlich den absolut unzureichenden Wohnungsbau, der sich gerade in industriellen Ballungszentren und ihrem Umland zeigte, endlich in den Griff zu bekommen. Nach dem unrühmlichen Ende des Kaiserreichs 1918 ging eine neue, vielfach als krisenhaft empfundene Zeit weit energischer die Wohnungsproblematik an. Wer mit offenen Augen durch unsere

Stadt geht, wird zum Beispiel in der Neckarstadt, aber auch in der Bühler, Acherer, Oberkircher, Gengenbacher und Badener Straße hier in Seckenheim die Bauten der 1920er Jahre finden. Dass es in Seckenheim so erfolgreich verlief, hatte mit dem breiten Konsens innerhalb der Gemeinde zu tun. Es waren beide Kirchenvertreter dabei, der Gemeinderat mit dem Bürgermeister, es war die Arbeiterschaft, die Landwirte und Tabakswirte und das Bürgertum dabei – es war Gemeinschaftssinn spürbar, eine Grundlage für gemeinschaftliches Bauen. Und es war, wie damals üblich, ein Architekt an der Spitze, der die Qualität des Bauens garantierte. Hinzu kam, was wir heute vielleicht zu wenig würdigen: die tätige Selbsthilfe. Um Wohnungssuchenden günstige und gesunde Wohnungen zu verschaffen, war die Mitarbeit aller Beteiligten erforderlich. Jeder, der eine Wohnung haben wollte, musste 1600 Arbeitsstunden leisten, mit Hand anlegen bei Bau. In Seckenheim wurde damit erstmals der Gedanke der Siedlerbautätigkeit exerziert, wie es uns in Mannheim erst Ende der 1920er Jahre auf dem Waldhof bzw. ab 1933 auf der Rheinau mit der BASF-Siedlergemeinschaft begegnet. Seckenheim hat, wie ich schon eingangs betonte, auch deshalb so erfolgreich gewirkt, weil es aus den verschiedenen Wohnungsbaugenossenschaften das sinnvollste und beste vereinte. Diese Faktoren erklären die Erfolgsgeschichte der Seckenheimer Baugenossenschaft in den ersten Jahrzehnten.

Modelle mit raschem, öffentlich gefördertem Bau von Geschosswohnungen brachen sich auch in den Städten in den 1920er Jahren Bahn: Der Wohnungsbau für breite Bevölkerungskreise, insbesondere für die Arbeiterschaft, wurde nun von der Stadt wenigstens teilweise selbst in die Hand genommen bzw. von städtischen, gemeinnützigen Gesellschaften ausgeführt, um mit öffentlichen Geldern und letztlich rentierlichen Investitionen Bauten für Bedürftige zu erstellen. Die Bauten hatten zu ihrer Zeit ein Höchstmaß an technischer, hygienischer und ästhetischer Zweckmäßigkeit aufzuweisen. In diesem Zusammenhang sind die nicht städtischen Baugenossenschaften gerade im noch stärker ländlich geprägten Umfeld von besonderer Wertigkeit. Der Staat unterstützte in Weimar so gut es irgendwie ging, ebenso die Kommune, die großzügig Grundstücke in Erbpacht überließ und bei den Erschließungskosten moderate Abzahlungsmodalitäten ermöglichten. Der Staat beteiligte sich zudem an den Baugenossenschaften, so auch in Seckenheim, wo das Badische Arbeitsministerium Geschäftsanteile erwarb.

Nie kannte Deutschland im Wohnungsbau so viel Aufbruch wie in den 1920er Jahren und zugleich wurden hier die Modelle ersonnen, die auch partiell nach 1945 eingesetzt wurden, als große Teile Deutschlands und seine Wohnungen in Schutt und Asche lagen, und es galt, den Wiederaufbau so rasch wie möglich zu organisieren. Seit Weimar hatte der Staat dies begriffen und war willens gewesen, eine sehr aktive Rolle im Wohnungsbau zu spielen. Der Wohnungsbau, das hatte das Kaiserreich unmissverständlich gezeigt, funktionierte in einer von Zuwanderung und Bevölkerungsvermehrung geprägten Massengesellschaft nicht rein privatwirtschaftlich. Dazu war er seit jeher sehr kapitalintensiv und damit bestrebt, Renditen zu erwirtschaften, die wiederum Mieten zur Folge hatten, die sich die sozial schwächeren Schichten nicht leisten konnten. Auf diesem Feld war und ist deshalb der genossenschaftliche Gedanke bis heute nicht aus der Mode gekommen, das Thema bleibt aktuell. Es kommt eben nicht von ungefähr, dass die UNESCO 2016 die Genossenschaftsidee als Teil des immateriellen Kulturerbes der Menschheit ausgezeichnet hat.

Eingangs erwähnte ich den Volksentscheid vom 27.09.2021 in Berlin, der sich mehrheitlich für die Enteignung großer Wohnungskonzerne ausspricht. Ob es dazu kommen wird, dürfte eher fraglich sein, auch wenn – und das können Sie wiederum schon in der Weimarer Verfassung nachlesen – Enteignung gegen Entschädigung durchaus möglich wäre. Aber, das Ergebnis des Volksentscheids an sich ist ein klares Warnsignal dafür, dass die Liberalisierungswelle, unter der ja auch die Wohnungsbaugenossenschaften etwa mit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit seit 1990 zu kämpfen haben, im Immobilienbereich sich ihrem Ende zuneigt. Die Mietpreisbremsen alleine werden vermutlich das Problem nicht beheben.

In einer solchen Situation ist es gut, den Blick zurück zu werfen. Ich glaube, wir tun gut daran, uns die Erfolgsmodelle der 1920er Jahre, gerade im Bereich Wohnungsbaugenossenschaften, noch einmal sehr genau anzuschauen. Denn auch in einem anderen Punkt verdienen diese unseren großen Respekt. Ich meine den besonderen Gemeinschaftsgeist, der die Mitglieder und die Mieter auszeichnet. Die Tatsache, dass man über Jahrzehnte in derselben Wohnung leben kann, vor allem aber leben will, ist schon bemerkenswert an sich. Dass man bereit ist, bei Sanierungen selbst mit zu helfen, vielleicht auch bei der Teilfinanzierung mitwirkt – all diese vermeintlich weichen Faktoren spielen hier eine Rolle. In einer so konzipierten,

auf Gemeinsamkeit bedachten Baugenossenschaft entsteht Nähe, gelebtes Miteinander, Identität und Integration – alles sozialpolitisch höchst wichtige und zu fördernde Aspekte, die wir beim Thema Wohnungsbau nicht einfach außer Acht lassen dürfen. Wenn das Zusammenspiel zwischen Staat, Stadt und Baugenossenschaften, wie es in Seckenheim ab 1920 vorbildlich geglückt ist, weiter funktioniert, dann bin ich mir sicher, dass die Baugenossenschaft Seckenheim auch ihre 150. Jahrfeier und ihre 200. Jahrfeier festlich begehen kann – auch wenn der Festredner dann gewiss jemand anderes ist.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Ulrich Nieß