1891–2016

125 JAHRE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG GÖTTINGEN

WG wohnen+sparen
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

v.l.n.r. Michael Przibilla, Henning Schreiber, Carlo Scherrer

Der Göttinger Spar- und Bauverein wurde am 8. Juni 1891 gegründet. Es herrschte Wohnungsnot. Viele Arbeiterfamilien hausten in elendigen Quartieren. Göttinger Bürger schlossen sich zu einer Genossenschaft zusammen, um diesem Elend abzuhelfen. Dass aus diesem Zusammenschluss ein mittelgroßes Wohnungsunternehmen werden sollte, das alle noch folgenden Wirren überstehen sollte, konnte damals niemand ahnen.
Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen ist heute mit ihren 12 500 Mitgliedern und einem Wohnungsbestand von 4500 Wohnungen ein fester Bestandteil von Göttingen und Rosdorf. Sie trägt maßgeblich zur Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung bei.

Heute, nach 125 Jahren, ist die Wohnungsnot zwar lange überwunden, trotzdem spüren viele Wohnungssuchende den angespannten Markt, der sich gerade in den letzten Jahren wieder verstärkt bemerkbar macht. Durch die hohe Studierneigung junger Menschen, durch den Zuzug von Arbeitnehmern in unsere Region und zuletzt auch durch die Aufnahme vieler Flüchtlinge aus Krisenländern ist es wieder schwierig geworden, in Göttingen und Rosdorf die passende Wohnung zu finden.

Wenn sich der Markt ändert, reagiert das Angebot nur sehr träge. Wohnungsbauprojekte haben Vorlaufzeiten von vier bis fünf Jahren. Dies war auch in den zurückliegenden Jahrzehnten der Fall. Erst das Elend, die Krise, die angespannte Situation, dann im zeitlichen Abstand das vergrößerte Wohnungsangebot. Wohnungsbau ist träge, Politik ist es zuweilen auch.

Einen Einblick in unser genossenschaftliches Wirken und unseren genossenschaftlichen Wohnungsbau gibt dieses Buch.
Es wurde von Dr. Michael Römling verfasst. Die Bebilderung stammt zu großen Teilen aus dem Privatarchiv von Andreas Röder. Begleitet wurden wir von Kai Ranke (Phase.Zwei). Allen, die zum Gelingen dieses Buches beigetragen haben, gilt unser besonderer Dank.

Die Wohnungsgenossenschaft wird ihr Jubiläum gebührend feiern. Neben einem Festakt in der Göttinger Stadthalle im August 2016 wird es 28 Nachbarschaftsfeste in unseren Wohnanlagen geben. Der enge Kontakt zu unseren Mitgliedern ist uns wichtig, aber auch der Kontakt unserer Mitglieder untereinander. Für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir im Jubiläumsjahr eine zweitägige Reise organisiert, die uns nach Hamburg führt.

Wir danken allen, die an den Veranstaltungen des Jubiläumsjahres mitgewirkt haben. Den Lesern dieser Festschrift wünschen wir eine kurzweilige Lektüre. Bleiben Sie uns gewogen. Und sollten Sie noch nicht unserer Genossenschaft angehören, werden Sie Mitglied – jetzt!

Ihre Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Henning Schreiber Michael Przibilla Carlo Scherrer

Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . 3
Inhaltsverzeichnis . . . 4
Grußwort . . . 5

Einleitung . . . 7
1. Kaiserzeit . . . 8
1.1. Vorgeschichte . . . 9
1.2. Der Wohnungsbedarf . . . 10
1.3. Die Gründung des Spar- und Bauvereins . . . 12
1.4. Finanzen und Verwaltung . . . 14
1.5. Beginn der Bautätigkeit . . . 15
1.6. Die Zeit bis zum Krieg . . . 17
1.7. Wohnen bei der Genossenschaft . . . 19
1.8. Im Krieg . . . 20
2. Weimarer Republik . . . 21
2.1. Die Wohnungslage in Deutschland . . . 21
2.2. Unbekümmert von Krise zu Krise . . . 22
2.3. Es wird weitergebaut . . . 24
3. NS-Zeit . . . 28
3.1. Genossenschaften im Führerstaat . . . 28
3.2. Die Gleichschaltung . . . 29
3.3. Das Tagesgeschäft . . . 33
3.4. Bauen im Nationalsozialismus . . . 34
3.5. Die Fusion mit dem *Beamten-Wohnungsverein* . . . 35
4. Nachkriegszeit . . . 36
4.1. Neuaufstellung . . . 37
4.2. Mangelwirtschaft . . . 37
4.3. Der Wohnungsmarkt nach der Währungsreform . . . 39
4.4. Organisatorisches . . . 40
4.5. Bauen im Wirtschaftswunder . . . 41
5. Wohlstandsjahre . . . 44
5.1. Von der Quantität zur Qualität . . . 45
5.2. Demografische Veränderungen . . . 48
5.3. Ökonomisierungsdruck . . . 52
5.4. Genossenschaftsgeist . . . 53

Das Südstadtquartier . . . 50
Windausweg . . . 54
Erna Glahn . . . 57
Elbinger Park . . . 58
Fußnotenerläuterungen . . . 62
Gustav Bayer . . . 64
Impressum . . . 71

125 Jahre Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen – das bedeutet 125 Jahre erfolgreiche und dem Gemeinwohl gewidmete Wohnungsbau- und Wohnungsmarktpolitik für unsere Stadt. Das Jubiläum einer der bedeutendsten Wohnungsbaugesellschaften Göttingens steht gleichzeitig für 125 Jahre genossenschaftliches Wirken im Interesse von zeitgemäßem, alters- und familiengerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum in Göttingen.

Das allein sind viele gute Gründe für eine herzliche Gratulation und für beste Grüße von Rat und Verwaltung. Sie gelten dem Vorstand und den über 11 000 Mitgliedern, aber natürlich auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihren tagtäglichen Einsatz dafür sorgen, dass sich so viele Menschen in Göttingen auf eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung verlassen können.

Ihnen kommen die seit 1891 gewachsenen Stärken und Qualitäten eines genossenschaftlichen Unternehmens zugute, das für soziale Stabilität bürgt, weil es sich den Zielen einer bedarfsgerechten, sozial orientierten Wohnraumversorgung verpflichtet weiß. Als verlässlicher und namhafter Auftraggeber für die Firmen aus Stadt und Region, als ständiger Impulsgeber für modernen Wohnungsbau, für innovative Sanierung und für effektive Haus- und Energietechnik ist das älteste Göttinger Wohnungsunternehmen für die Göttinger Wohnungswirtschaft nicht nur bedeutend, sondern unverzichtbar.

Wir schätzen seine Repräsentanten als kompetente Gesprächs- und Projektpartner der Stadt bei vielen wichtigen Stadtentwicklungs- und Wohnungsbauvorhaben.
Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen und ihr unternehmerisches Wirken in und für Göttingen sind und bleiben von zentraler Bedeutung für unsere Stadt, die sich die Schaffung von mehr und von mehr bezahlbarem Wohnraum zur besonderen Aufgabe gemacht hat.
Zum 125jährigen Bestehen gratuliere ich mit großer Freude. Ich wünsche der Genossenschaft auch in Zukunft erfolgreiche Arbeit zum Wohle unserer Stadt.

STADT GÖTTINGEN

(Rolf-Georg Köhler)
Oberbürgermeister

Einleitung

Am 8. Juni des Jahres 1891, einem Montag, zeigte der Sommer sich nicht von seiner besten Seite. In Göttingen schüttete es seit einigen Tagen wie aus Kübeln, was nach der anhaltenden Trockenheit der vorangegangenen Wochen allerdings auch dringend notwendig war. Die Bauern im Umland und die Gartenbesitzer in der Stadt dürften aufgeatmet haben.

Göttingen hatte damals knapp 24 000 Einwohner, von denen etwas mehr als 16 000 innerhalb der alten Umwallung lebten. Oberbürgermeister Georg Merkel, seit Dezember 1870 im Amt, hatte die alte Universitätsstadt in den beiden zurückliegenden Jahrzehnten radikal modernisiert: ein Wasserleitungssystem und eine Kanalisation, ein halbes Dutzend neue Schulen und ein pompöses Theater, errichtet auf planierten Flächen vor den mittelalterlichen Befestigungen, hinter denen die Stadt bei seinem Amtsantritt noch mehr oder weniger zu Ende gewesen war. Wer kurz vor der Jahrhundertwende nach längerer Abwesenheit zurückkehrte, dürfte Göttingen kaum wiedererkannt haben, denn rund um die mittelalterlichen Wehrmauern waren neue Vorstädte aus der Erde geschossen. Merkel hatte die Äcker vor den Toren der Stadt – über 5600 Einzelgrundstücke – neu parzellieren lassen, um den Boden für das ausgreifende Wachstum zu bereiten, das unter seiner Amtsführung begann und kurz danach seinen Höhepunkt erreichte. Vielleicht brach am Abend jenes 8. Juni 1891 die Sonne durch und beschien den auf Merkels Initiative gerade aufgeforsteten Hainberg, an dessen Hängen die Professorenvillen des Ostviertels emporwuchsen.

Stadtplan um 1880

Im Deutschen Garten an der Reinhäuser Landstraße und im Stadtpark, einem Vergnügungslokal an der Stelle der heutigen Stadthalle, stimmten Kapellen ihre Instrumente für die abendliche Darbietung, während die Besucher eintrafen. Man stellt sich die Damen in bodenlangen taillierten Kleidern vor und die Herren in schwarzen Gehröcken.
Im Saal des Gastwirts Victor Hapke an der Weender Straße waren keine Notenständer aufgebaut. Hier traf sich an diesem Abend eine Runde von höchst unterschiedlichen Männern, um eine Genossenschaft zu gründen, die in den folgenden Jahrzehnten ihren eigenen Beitrag zur baulichen Weiterentwicklung Göttingens leisten sollte und allein bis zum Ende des Kaiserreichs mehr Geld dafür aufwenden würde als Merkels Schulen und das Stadttheater zusammen verschlungen hatten.

Café Hapke (mit Markise) um die Jahrhundertwende

Höchst unterschiedliche Männer also, die sich unter normalen Umständen kaum an einem Tisch zusammengefunden hätten: städtische Honoratioren, Juristen und Professoren, deren Abendgarderobe von Bügelfrauen auf Vordermann gebracht worden war, auf der einen Seite. Handwerker und Arbeiter auf der anderen, Schlosser, Schmiede und Dreher aus dem Eisenbahnausbesserungswerk hinter dem Bahnhof, die erst kurz zuvor Feierabend gemacht und wahrscheinlich nur gerade eben die Zeit gefunden hatten, sich die Ölränder unter den Fingernägeln wegzuschrubben. Den Vorsitz der Versammlung, die laut Protokoll um viertel vor neun eröffnet wurde, übernahm ein Buchhandelsgehilfe.
Im Wesentlichen bestand die Veranstaltung darin, die vorbereiteten Statuten anzunehmen und den Aufsichtsrat für den auf den Namen *Göttinger Spar- und Bau-Verein* getauften Zusammenschluss in der Rechtsform der eingetragenen Genossen-

schaft mit beschränkter Haftpflicht zu wählen. Gut anderthalb Stunden nach Eröffnung der Zusammenkunft wurden die Statuten der Neugründung abgesegnet, indem die Anwesenden sich zum Zeichen ihres Einverständnisses von den Sitzen erhoben. Eine weitere Dreiviertelstunde später waren fünfzehn Aufsichtsräte gewählt, und auch hier war vom Tischler bis zum Geheimrat fast die ganze gesellschaftliche Stufenleiter vertreten. Um elf Uhr wurde die Sitzung geschlossen.
Möglich, dass einer der Honoratioren zum Abschluss sein Glas hob und vorschlug, Kaiser Wilhelm hochleben zu lassen. Kaum einer der Anwesenden aber hätte sich wohl träumen lassen, dass die an diesem Abend gegründete Genossenschaft nicht nur die Monarchie der Hohenzollern, sondern auch die darauffolgende Republik, eine mörderische Diktatur und zwei Weltkriege überleben sollte, ohne viele Federn zu lassen.
Wie das möglich war, davon berichtet dieses Buch.

1. Kaiserzeit

Als der *Göttinger Spar- und Bau-Verein* gegründet wurde, war das Kaiserreich gerade zwanzig Jahre alt und sein Aufschwung hatte seine Höchstgeschwindigkeit erreicht. Die Industrialisierung brachte neben den wirtschaftlichen auch soziale und demografische Entwicklungen mit sich, die der Staat nicht ignorieren konnte. Und doch dauerte es eine ganze Weile, bis die Übelstände aus der frühindustriellen Zeit beseitigt waren, die üblicherweise unter dem Oberbegriff der Sozialen Frage zusammengefasst wurden: die Lebenssituation der städtischen Arbeiterschicht, die in den vergangenen Jahrzehnten durch ständige Zuwanderung vom Land entstanden war, nachhaltig zu verbessern. In allen Überlegungen, die eine solche Verbesserung zum Ziel hatten, spielte die Wohnungsnot eine zentrale Rolle, denn mit ihr verbanden sich hygienische, gesundheitliche, sozialpolitische und letztlich moralische Fragen, die die staatstragende bürgerliche Schicht nicht kalt lassen konnten, selbst wenn das Wohl der Massen am unteren Ende der gesellschaftlichen Stufenleiter ihr ansonsten weitgehend gleichgültig gewesen sein mochte: Es ging um die Erhaltung von Arbeitsfähigkeit und Wehrtauglichkeit und darum, die Arbeiter nicht in revolutionäre Versuchungen zu führen. Denn wer sich in einem wohnlichen Heim von der Arbeit erholen konnte, den trieb es auch nicht auf die Barrikaden. Der Wohnungsreformer Julius Post brachte es 1889 so auf den Punkt: „Die Wohnung macht conservativ."[1]

Wohnungselend um die Jahrhundertwende

Die wichtigsten und nachhaltigsten staatlichen Maßnahmen für die Arbeiter wurden just zu dieser Zeit eingeleitet: die Krankenversicherung (1883), die Unfallversicherung (1884) und die Altersvorsorge (1889) für alle. Die von Bismarck initiierten Gesetze sollten der zu dieser Zeit noch verbotenen Sozialdemokratie den Wind aus den Segeln nehmen. Ungeachtet dieses taktischen Zwecks brachten sie für die Betroffenen erhebliche Verbesserungen mit sich. Die Wohnungsfrage blieb indessen auch weiterhin dem freien Markt überlassen.
Seit geraumer Zeit gab es Bestrebungen, in selbstorganisierter Form gegen die teilweise katastrophalen Wohnverhältnisse anzugehen. Bisher hatte dazu allerdings ein tragfähiger gesetzgeberischer Rahmen gefehlt. Nachdem dieser endlich geschaffen worden war, schossen die Genossenschaften wie die Pilze aus dem Boden. Als der *Göttinger Spar- und Bau-Verein* entstand, war er eins von mehreren Dutzend ähnlicher Projekte. Ein Jahrzehnt später waren es Hunderte.

1.1. Vorgeschichte

Bei allen Unterschieden, die sich von Stadt zu Stadt beobachten lassen, kann man feststellen, dass die Schaffung von Wohnraum für Industriearbeiter sehr weit unten auf der Prioritätenliste der Bauwirtschaft rangierte: Der Staat wünschte Repräsentationsbauten, seine anschwellenden Behörden brauchten neue Amtsgebäude und die zahlungskräftige Schicht der Unternehmer, Rentiers, Beamten und Führungskräfte wollte komfortabel wohnen. Solide Mietshäuser für Arbeiter warfen zu wenig ab und bargen überdies das Risiko von Mietausfällen. Wo sie entstanden, waren sie Spekulationsobjekte und damit ebenfalls kaum an den Interessen der Bewohner ausgerichtet. Dass mit der Industrialisierung auch die Genossenschaften aufkamen, liegt daran, dass die Arbeiter irgendwann nur noch den Ausweg sahen, sich um ihre Interessen selbst zu kümmern. Und es wurde möglich, weil die organisatorischen Voraussetzungen günstig waren.

Pioniere von Rochdale

Die genossenschaftliche Selbstorganisation nahm ihren Ausgang in England, und sie begann nicht mit dem Wohnungsbau, sondern mit Konsumgütern. Arbeiter schlossen sich zusammen und erwarben Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs zu Großhandelspreisen, um sie in eigenen Genossenschaftsläden an die Mitglieder zu verkaufen. Als erstes gelungenes Projekt dieser Art gilt die 1844 im zweiten Anlauf gegründete Konsumgenossenschaft der Weber der nordwestenglischen Stadt Rochdale, bei denen die für das gesamte Genossenschaftswesen prägenden Grundsätze verwirklicht wurden: die demokratische Selbstverwaltung mit Stimmengleichheit unabhängig von den Anteilen, die Möglichkeit zur Ansparung von Geld und, damit verbunden, das Prinzip der begrenzten Kapitalverzinsung, durch das die Verwendung der Überschüsse zum Wohl der Gemeinschaft gewährleistet wurde. Nach wenigen Jahren nahmen die Weber auch die Produktion von Lebensmitteln und Textilien für den Eigenbedarf in die Hand. Zu diesem Zeitpunkt hatten die englischen Vorbilder schon ihre ersten Nachahmer in Deutschland gefunden. Fast zeitgleich kam die Idee auf, den genossenschaftlichen Gedanken auf den Wohnungsbau zu übertragen. Während bei den Konsumgenossenschaften die Anforderungen an Kapitalaufwand und Sachkenntnis überschaubar waren, bargen Baugenossenschaften Risiken von ganz anderer Dimension, was die Mithilfe von sozial engagierten Unternehmern und Wohlstandsbürgern als Berater und Kapitalgeber unerlässlich machte.

1847 entstand die *Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft* – ein Pionierprojekt nach den Vorstellungen des Sozialreformers Victor Aimé Huber, das schon viele Merkmale aufwies, die für die späteren Gründungen typisch werden sollten (etwa die Beschänkung der Kapitalrendite auf 4 %), obwohl es sich hier eben nicht um eine Genossenschaft handelte, sondern um eine Gesellschaft, in der die bürgerlichen Geldgeber den Ton angaben und in paternalistischer Manier bestimmten, was für die Arbeiter gut und richtig war und was nicht. Kein Wunder, dass die Gesellschaft auch durch Spenden gekrönter Häupter am Leben erhalten wurde.

Victor Aimé Huber

Nach ähnlichem Muster entstanden in den folgenden Jahren weitere Gesellschaften: 1853 in Lüdenscheid, 1858 in Elberfeld, 1861 in Hagen: nicht zufällig in der Umgebung der frühen Montanbetriebe entlang der Ruhr und nicht zufällig mit Unterstützung der Unternehmer, die sich auf diese Weise die Loyalität ihrer Stammarbeiter sicherten und diese am Ort hielten. An einer echten solidarischen Gestaltung des wirtschaftlichen Lebens im Geist der Pioniere von Rochdale waren sie nicht interessiert. In diesem Sinne war die *Häuserbau-Genossenschaft zu Hamburg* von 1862 ein Novum, weil hier die Genossen nach dem Selbsthilfeprinzip in Eigenverantwortung handelten. Einige weitere Genossenschaften folgten diesem Beispiel, die

Bautätigkeit war allerdings zunächst mager. Das Problem bestand darin, dass die Mitglieder der Genossenschaften für deren Verluste mit ihrem Privatvermögen hafteten, was potenzielle Investoren natürlich abschreckte. Die genossenschaftlichen Zusammenschlüsse der folgenden Zeit konstituierten sich daher zumeist als Aktiengesellschaften, weil die Gesellschafter in diesem Fall nur mit ihrem Anteilskapital hafteten. Allerdings stellte das eine Verletzung des genossenschaftlichen Grundgedankens dar, denn das Stimmgewicht der Mitglieder richtete sich nach der Anzahl der Anteile, die sie hielten. Daran änderte auch das preußische Genossenschaftsgesetz von 1867 nichts. Trotz des Hamburger Modells orientierten die Baugenossenschaften des beginnenden Kaiserreichs sich immer noch an Hubers Vorstellungen. Ein paar Jahre nach der Reichsgründung gab es rund vier Dutzend solcher Zusammenschlüsse in Deutschland. Danach sank ihre Zahl sogar.
Diese Tendenz kehrte sich 1889 schlagartig um, als das Gesetz von 1867 novelliert und zum Reichsgesetz erhoben wurde.[2] Die entscheidende Änderung betraf die Möglichkeit der Haftungsbeschränkung. Von diesem Augenblick an war das Risiko überschaubar und das Interesse der Förderer aus dem Besitzbürgertum erwachte. Damit war das Fundament für ein rasantes Wachstum gelegt; die vor sich hindümpelnde Zahl der Genossenschaften verdoppelte sich alle paar Jahre und durchbrach noch vor dem Ersten Weltkrieg die Schwelle von 1500.
Die Haftungsbeschränkung war nicht der einzige Grund für diese Entwicklung. Mit Bismarcks Sozialgesetzen waren Kranken-, Unfall- und Rentenversicherungskassen entstanden, die riesige Kapitalrücklagen verwalteten und nach Anlagemöglichkeiten suchten. Das Reichsversicherungsgesetz von 1890 erlaubte es diesen Kassen, 25 % ihres Kapitals in Form von Krediten an Wohnungsbaugenossenschaften zu vergeben (zehn Jahre später wurde auch diese Beschränkung aufgehoben). Der Aufschwung der Genossenschaften just zu dieser Zeit – und vor allem der Beginn einer umfangreichen Bautätigkeit – war also vor allem dem Umstand geschuldet, dass ihnen plötzlich große Geldmengen zuströmten. Und da der Wohnungsbau auch eine Gesundheitsfrage war, konnten die Krankenkassen ihre Beteiligung an den Baugenossenschaften als regelrechtes Kostensenkungsprogramm verbuchen.
Schließlich brachte das Jahr 1890 auch die Aufhebung der Sozialistengesetze und damit letztlich das Eingeständnis der Obrigkeit, dass die politische Betätigung der organisierten Arbeiter nicht dauerhaft unterdrückt werden konnte. Für die Arbeiter war das ein Signal, die Wahrung der eigenen Interessen selbst in die Hand zu nehmen. Was auf Hunderten von Gründungsversammlungen im ganzen Land beraten und beschlossen wurde, stellte ihnen eine konkrete Verbesserung ihrer Lebenssituation in Aussicht. Da genau das auch den sozial engagierten Bürgern bei allem Paternalismus ein ehrliches Anliegen war, wurden diese Verhandlungen meistens von beiderseitigem guten Willen getragen. Und damit sind wir endlich wieder in Göttingen.

1.2. Der Wohnungsbedarf

Die Universitätsstadt Göttingen war kein großer Industriestandort und beherbergte dementsprechend keine Arbeitermassen wie Berlin oder die Städte des Ruhrgebietes. Die Wirtschaftsstruktur war ausgeglichen, die größte Branche das Bauhandwerk mit 1700 Beschäftigten, in kurzen und gleichmäßigen Abständen gefolgt von Verbrauchsgütergewerbe, Industrie, Handel, Verkehr und Öffentlichem Dienst.[3] Die beiden größten Arbeitgeber mit jeweils rund 500 Beschäftigten waren die Textilfirma Levin in Grone und das Eisenbahnausbesserungswerk beim Göttinger Bahnhof. Große Mietskasernen gab es in Göttingen nicht. Ab etwa 1880 entstanden vor allem im Norden der Stadt neue Häuser für den Bedarf der weniger wohlhabenden Bevölkerung. Da diese dennoch schneller wuchs als der Bestand an Wohngebäuden, brachte man Zuzügler um 1890 in provisorischen Unterkünften unter, und zwar sauber nach Geschlechtern getrennt: die Frauen am Albanitor und die Männer am Groner Tor. Ansonsten lebte das zugewanderte Prekariat entweder auf den Dörfern der Umgebung oder in den alten Fachwerkbauten der Innenstadt, deren Wohndichte damals mehr als vier Mal so hoch war wie heute.

Firma Levin in einer frühen Aufnahme

Natürlich war es dort eng und natürlich waren die hygienischen Zustände schlecht. Wie schlecht, das dokumentierte zu dieser Zeit der preußische Regierungsbaumeister Fritz Wever in einer Untersuchung, die 1891 in Göttingen gedruckt wurde. Die Schrift basiert auf einem Vortrag, in dem Wever seinem Publikum die skandalösen Zustände anhand von besonders krassen Beispielen vor Augen führte. Wever fand in Göttingen Wohnungen mit löcherigen Decken und schimmeligen Wänden, Aborte und Schuhmacherwerkstätten in Wohnzimmern und als Krönung – in einer wohl wegen der dort ansässigen Prostitution als Klein-Paris bekannten Barackensiedlung in der heutigen Turmstraße – ein viereinhalb Quadratmeter großes Zimmer mit eingezogener Zwischendecke, in dem ein Ehepaar mit fünf Kindern lebte. Unten wurde gekocht, oben wurde geschlafen, und der Rauch zog bestenfalls durch die Löcher in der Wand nach draußen ab. Die Bewohner solcher Behausungen machten auf Wever einen „Eindruck stumpfer Resignation"; Kinder teilten sich das Bett mit ihren kranken Geschwistern und der Boden bestand oft nur aus festgestampftem Lehm.

Klein-Paris von der Nikolaistraße aus gesehen

Zu allem Überfluss entstanden durch Enge und Verwahrlosung auch sittliche Probleme: Mehrmals fand Wever „fast unbekleidete Individuen" vor, an deren Anwesenheit sich offenbar niemand störte.[4] Damit war der Teufelskreis aus Problemen, die sich gegenseitig verursachten und verstärkten, umrissen: Wohnungsnot, mangelnde Hygiene, Krankheit, Verwahrlosung und Unsittlichkeit. Gelang es, die Wohnungsnot zu beheben, würden sich auch die anderen Missstände lösen oder zumindest abmildern lassen.

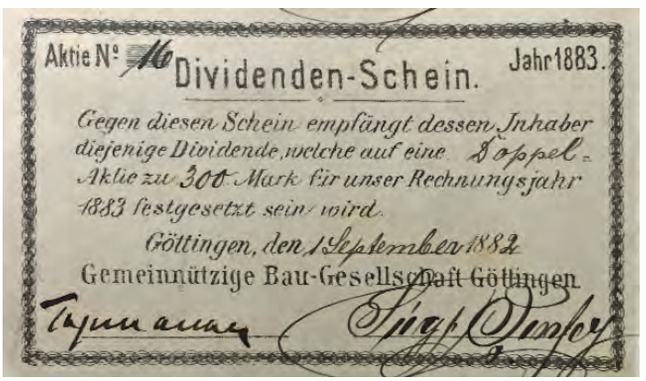
Klein-Paris: Behausungen in der Turmstraße

Schließlich hatte die Wohnungsnot neben der Knappheit des Angebots und seiner miserablen Qualität noch einen weiteren Aspekt: die Unsicherheit. Mieter hatten vor der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches im Jahr 1900 so gut wie keine Rechte dem Wohnungsinhaber gegenüber. Wie schnell der Vermieter kündigen konnte, erfuhr ausgerechnet am ersten Weihnachtstag des Jahres 1888 auch der Göttinger Schlosser Friedrich Münnich[5] am eigenen Leib: Sein Vermieter stand vor der Tür und setzte ihn, seine schwangere Frau und die beiden Kinder ohne Angabe von Gründen auf die Straße.[6] Münnich begann, sich für Alternativen zu interessieren. Er wird uns gleich wieder begegnen.

Um die Wohnungsnot abzumildern, hatte sich 1880 eine *Gemeinnützige Baugesellschaft Göttingen* gegründet – eine Aktiengesellschaft, in der eine Handvoll bürgerlicher Honoratioren so viele Anteile hielt, dass die Versammlungen schon bei einem guten halben Dutzend Teilnehmern beschlussfähig waren. Sie kaufte in den folgenden Jahren einige Grundsücke an der Groner Chaussee (heute am Egelsberg gelegen) und errichtete dort sechs Häuser, deren Mieter nach und nach zu Eigentümern werden sollten. Der Erfolg war offenbar bescheiden, denn schon im Juni 1889 beschloss die Gesellschafterversammlung die Auflösung.[7]

Drei Monate später trat das neue Genossenschaftsgesetz in Kraft. Damit war der Weg frei für ein neues und vor allem zukunftsweisenderes Projekt.

Dividenden-Schein der GBG


Aktie N° 16 Dividenden-Schein. Jahr 1883.

Gegen diesen Schein empfängt dessen Inhaber diejenige Dividende, welche auf eine Doppel-Aktie zu 300 Mark für unser Rechnungsjahr 1883 festgesetzt sein wird.

Göttingen, den 1 September 1882.

Gemeinnützige Bau-Gesellschaft Göttingen.

1.3. Die Gründung des Spar- und Bauvereins

Und so starteten die sozial engagierten Bürger einen weiteren Anlauf. Am 9. März 1891 fand offenbar auf Initiative des Verlagsbuchhändlers Ruprecht ein Ausschuss von Männern zusammen und beschloss die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft nach dem neuen Recht, also mit beschränkter Haftung. Neben einem Professor, einem Privatdozenten, einem Rechtsanwalt, einem Stadtrat und dem Kreisbauinspektor unterzeichneten das Protokoll des Treffens auch Regierungsbaumeister Wever und eben Verlagsbuchhändler Ruprecht, der zuvor bereits als Aktionär der liquidierten *Gemeinnützigen Baugesellschaft Göttingen* in Erscheinung getreten war. Deren Mittel sollten in die neue Genossenschaft einfließen.
Für die Statuten orientierte man sich dazu am 1885 gegründeten *Hannoverschen Spar- und Bauverein*, der deutschlandweit immer wieder als Vorbild für Genossenschaftsgründungen dieser Art herangezogen wurde.
Auch in Göttingen sollten Arbeiter und Handwerker selbst eine tragende Rolle spielen. Schon Wever hatte beklagt, dass die feinen Herren über die Lage der Betroffenen bestenfalls durch die Berichte ihrer Waschfrauen informiert seien.[8] Die Neugründung sollte nicht nur die Interessen der von der Wohnungsnot Betroffenen vertreten, sondern auch von ihnen selbst geleitet werden. Und anders als bei der *Gemeinnützigen Baugesellschaft Göttingen* sollten nun Häuser entstehen, die im Besitz der Genossenschaft verbleiben und an die Mitglieder vermietet werden sollten.
Verkauf oder Vermietung – das war eine Grundsatzfrage. Während die Genossenschaftsgründungen der ersten Phase fast ausschließlich für den späteren Verkauf an die Mitglieder bauten, setzte der *Hannoversche Spar- und Bauverein* als einer der ersten auf die Vermietung der Wohnungen. Die Göttinger Gründer schlossen sich der Ansicht der Hannoveraner an, dass dieses Konzept die Vorteile des Eigentums (Schutz vor willkürlicher Kündigung und Mietwucher) mit denen der Mietwohnung (leichterer Umzug bei Arbeitsplatzwechsel, keine Verschuldung) zum Vorteil der Arbeiter verband.[9] Die weitere Entwicklung der Göttinger Genossenschaft sollte zeigen, dass die Mietvariante die erfolgreichere war, auch wenn sie in ihrer Geschichte zweimal von diesem Prinzip abrückte.
Und noch eine weitere Besonderheit übernahm die Göttinger Gründung von ihrem Hannoveraner Vorbild: Sie sollte ihren Mitgliedern neben dem Erwerb von Anteilen auch die Möglichkeit anbieten, ein Sparkonto zu eröffnen, das seinem Inhaber Zinsen und der Genossenschaft zusätzliche Liquidität einbrachte.
Am 4. Juni 1891 erschien im *Göttinger Tageblatt* die Ankündigung der Gründungsversammlung des *Göttinger Spar- und Bauvereins* am folgenden Montag, dem 8. Juni. Interessenten wurden aufgefordert, möglichst zahlreich in der Gastwirtschaft Hapke zu erscheinen, um die Statuten zu unterzeichnen.

Baugenossenschaft.

Die constituirende **General-Versammlung** zur Gründung des

Göttinger Spar- und Bauvereins,

Eingetragener Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht,

findet 6998

Montag, den 8. Juni,

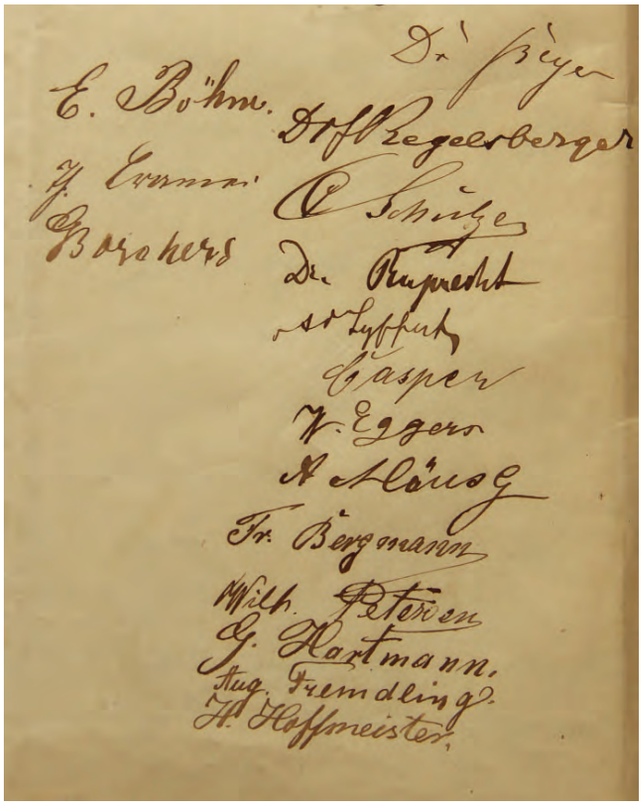
Abends 8½ Uhr, im Saale des Herrn **Victor Hapke** hierselbst statt.

Das Genossenschaftsstatut muß gesetzlich von den Genossen unterzeichnet werden. Es ist deshalb dringend erwünscht, daß diejenigen Herren, welche der Genossenschaft beitreten wollen, in der Versammlung vollzählig erscheinen, damit das Statut im Fall der Annahme in der Versammlung gleich unterzeichnet werden kann.

Der Ausschuß.

Der Gründungsaufruf vom 4. Juni 1891

Wie das *Göttinger Tageblatt* am Tag nach der Versammlung berichtete, war die Veranstaltung gut besucht; eine Teilnehmerzahl wird leider nicht genannt. Selbst das Protokoll, das Gerichtsassessor Dr. André noch am selben Abend anfertigte, schweigt sich darüber aus, eine dort erwähnte Liste ist verschollen. Immerhin erfahren wir daraus von der reibungslosen Abstimmung über die 41 Paragraphen der Statuten und von der Wahl des Aufsichtsrates, der ganz im Geist des Hannoveraner Vorbildes zu zwei Dritteln aus Handwerkern bestand, die meisten von ihnen übrigens Tischler.
Mindestens einer dieser Aufsichtsräte, der Dreher Theodor Cramer, war beim Eisenbahnausbesserungswerk beschäftigt. Cramer war ein Freund des schon genannten Friedrich Münnich. Auf einer Versammlung in der Kantine des Ausbesserungswerks warb letzterer nun weitere Mitglieder für das Baugenossenschaftsprojekt. Wie er sich später erinnerte, wirkte die energische Intervention seines Vorgesetzten, des Eisenbahndirektors Ludwig Trapp, allerdings stärker als seine eigene



Unterschriften unter dem Gründungsprotokoll

Georg Merkel, Göttinger Bürgermeister von 1870 bis 1893

Ansprache auf die Versammelten. Nachdem Münnich geendet hatte, rief Trapp den Anwesenden zu: „Seht Leute, da haben wir es, der Staat hilft Euch nicht und nun helft Euch selbst."[10]
Zwei Wochen nach der Gründungsversammlung in Hapkes Saal wurde der *Göttinger Spar- und Bauverein* ins Genossenschaftsregister eingetragen. Das Hauptbuch der Genossenschaft verzeichnet zu diesem Zeitpunkt 154 Mitglieder, darunter übrigens auch Oberbürgermeister Georg Merkel und Senator Georg Calsow, der Merkel zwei Jahre später im Amt nachfolgen sollte. Neben einigen Professoren, Juristen und Kaufleuten findet sich unter den Einträgen der ersten Monate eine breite Palette von Arbeitern und Handwerkern mit deutlichem Schwerpunkt im Bereich der Eisenbahn. Münnich und Cramer hatten offenbar erfolgreich geworben: Schlosser, Dreher, Schmiede, Schleifer, Mechaniker, Werkzeugmacher, Bremser und Heizer bevölkern die Liste, dazu Tischler und Zimmerleute, weitere Handwerker und als Exoten eine Hebamme und ein Klavierstimmer. Als wollten sie die Gleichberechtigung aller Mitglieder der Genossenschaft den Nachgeborenen symbolisch vor Augen führen, teilen sich der Fabrikbesitzer Ferdinand Levin, wahrscheinlich der reichste Mann Göttingens, und der Hilfsbremser Louis Rading eine Doppelseite.[11]

Das Eisenbahnausbesserungswerk beim Göttinger Bahnhof

Zum besseren Verständnis soll an dieser Stelle noch einmal kurz geschildert werden, wie der *Göttinger Spar- und Bauverein* konzipiert war.
An die Mitglieder wurden Geschäftsanteile in Höhe von zunächst 200 Mark ausgegeben, die dem Betriebskapital der Genossenschaft zuflossen. Von diesem Geld sollten Wohnungen gebaut werden, die nach Fertigstellung ausschließlich den Mitgliedern als Mieter zur Verfügung gestellt werden sollten.
Da es sich bei den meisten der Interessenten um Leute handelte, denen das Geld alles andere als locker in der Tasche saß, wurde bestimmt, dass man den Betrag auch in Raten von mindestens 20 Pfennig pro Woche einzahlen konnte. Es leuchtet ein, dass eine nur aus kleinen Handwerkern und Arbeitern bestehende Genossenschaft niemals in der Lage gewesen wäre, auf diese Weise genug Kapital zusammenzubringen, um Grundstücke zu erwerben und Häuser darauf zu bauen. Die 11 500 Mark, die schon zwei Monate nach der Gründung auf dem Konto der Genossenschaft eingegangen waren, stammten zum größten Teil von den zahlungskräftigeren Mitgliedern, die oft mehrere Anteile auf einmal erwarben und sie gleich voll bezahlten. Das geschah nicht aus purer Uneigennützigkeit, denn auf den Nennwert der Genossenschaftsanteile wurde eine jährliche Dividende ausgeschüttet, die zunächst auf 3,5 % festgelegt und ein paar Jahre später auf den maximal zulässigen Satz von 4 % erhöht wurde. Um zu verhindern, dass die Anteile zum Gegenstand von Spekulationen wurden, begrenzte man die Ausgabe auf fünf und ab 1910 auf zehn Anteile pro Mitglied.

Anteilsschein des *Göttinger Spar- und Bauvereins*

Liste № ANTHEILSCHEIN Qtb.-Nr.

des

Göttinger Spar- und Bauvereins

eingetragener Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht

in Göttingen.

Herr Professor Dr. Damsch Göttingen

zahlte heute den Betrag von

ZWEIHUNDERT MARK

als Geschäftsantheil zur Genossenschaftskasse ein.

Göttingen, den 1. Januar 189 .

Der Vorstand.

Anmerkung: Antheilscheine dürfen weder verkauft noch verpfändet werden; bei Verlust ist dem Vorstande sofort schriftliche Anzeige zu machen.

Ferdinand Levin

Neben dem Erwerb von Geschäftsanteilen und unabhängig von diesen konnten die Mitglieder ihr Geld auch auf ein von der Genossenschaft verwaltetes Sparkonto einzahlen, auf das dann ein angemessener Zinssatz gezahlt wurde.
Die fertigen Wohnungen sollten unter allen Interessenten ausgelost werden, die sechs Monate Mitgliedschaft und ein eingezahltes Kapital von 20 Mark vorweisen konnten. Bei späteren Bauprojekten sollten Bewerber, die früher leer ausgegangen waren, vor der eigentlichen Verlosung bedacht werden. Was nun noch fehlte, waren die Häuser.

1.4. Finanzen und Verwaltung

An die Gründungsversammlung schlossen sich in schneller Folge weitere Zusammenkünfte an.[12] Schon am 10. Juni tagten Vorstand und Aufsichtsrat erneut bei Hapke, nahmen einige Korrekturen an den Statuten vor und berieten über Probebohrungen auf verschiedenen Grundstücken, um den Baugrund zu sondieren. In der folgenden Woche traf man sich beim Gastwirt Kemnade in der Prinzenstraße, diesmal um die Zahlstellen zu bestimmen und eine Baukommission zu berufen, die sich mit den technischen Aspekten der Projekte befassen sollte. Kreisbauinspektor Hans Breymann machte sich an die Erstellung von Bauplänen für die ersten beiden Häuser, die schon im August zur Genehmigung eingereicht wurden, während die Verhandlungen über den Kauf eines Grundstücks an der Gartenstraße liefen. Im September ergoss sich ein unerwarteter Geldsegen über die Genossenschaft: Die Witwe Pauline Pfeiffer hatte ihr testamentarisch die Summe von 10 000 Mark vermacht – eine Spende, die fortan als „Pfeiffer'sches Legat" jahrzehntelang wie ein Fels in der Brandung unter den Aktiva der Genossenschaft steht.

Pauline Pfeiffers Großzügigkeit verbesserte Liquidität und Kreditwürdigkeit des Spar- und Bauvereins entscheidend. Fabrikant Ferdinand Levin gewährte eine Bürgschaft über weitere 20 000 Mark[13], so dass die über die Eigenmittel hinausgehenden Kosten für den Bau der ersten Häuser problemlos über Kredite und Hypothekendarlehen finanziert werden konnten. Als Kreditgeber stieg bald die Landesversicherungsanstalt in Hannover ein.
Zum ersten Kassierer der Genossenschaft wurde am 10. Juni der Schlossermeister Carl Schulze gewählt. Er und seine Nachfolger kümmerten sich ehrenamtlich und von ihrer privaten Wohnung aus um die Verwaltung. Die Raten für die Geschäftsanteile konnten von den Mitgliedern in einem halben Dutzend Läden in der Innenstadt gegen Marken eingezahlt werden; in der Gartenstraße wurde eine offizielle Geschäftsstelle eingerichtet. Erst 1910 wurde mit dem Zimmerpolier Georg Bergen ein hauptamtlicher Geschäftsführer eingesetzt. Anlass dafür waren wahrscheinlich Unregelmäßigkeiten: Der damalige Kassenführer Ewald Liese war wegen einer Augenerkrankung zurückgetreten und hatte einen Fehlbetrag von über 5000 Mark hinterlassen, der, wie der Geschäftsbericht für 1909 behutsam andeutet, möglicherweise auf Unterschlagung zurückzuführen war.[14]
Um neue Interessenten zu werben, wurde immer wieder auch in den lokalen Zeitungen inseriert, wie das Kassenbuch verrät. Die Mitgliederzahl wuchs in der Folgezeit stetig an. 154 Gründungsmitglieder waren es im Sommer 1891 gewesen. Diese Zahl hatte sich im Jahr 1897 verdoppelt, zur Jahrhundertwende verdreifacht, 1907 vervierfacht und am Vorabend des Ersten Weltkrieges verfünffacht. Schon der Revisionsbericht für das Jahr 1902 jubelte: „Die schönen Erfolge des Göttinger Vereins liefern einen beredten Beweis für die Kraft zielbewußter genossenschaftlicher Organisation auf dem Gebiete des Arbeiter-Wohnungsbaues."[15]

1.5. Beginn der Bautätigkeit

Wie solche Arbeiterwohnungen idealerweise aussehen sollten, das war und blieb für lange Zeit Gegenstand von Auseinandersetzungen zwischen Architekten, Stadtplanern, Investoren, Sozialpolitikern, Förderern und Betroffenen. An der Wohnungsdiskussion lassen sich die sozialen Fragen der Zeit ablesen: Sollte man große Mietshäuser bauen, um durch gute Flächennutzung günstige Mieten und Nähe zum Arbeitsplatz zu gewährleisten? Oder waren mit Grünflächen durchsetzte Kleinsiedlungen vorzuziehen, weil sie höhere Lebensqualität und die Möglichkeit von Gemüseanbau und Kleintierhaltung boten? Sollte man geschlossene Arbeiterviertel errichten oder durch bewusste Streuung der Behausungen für einkommensschwache Schichten soziale Gegensätze abpuffern?
Ebenso vielfältig wie die grundsätzlichen Antworten auf diese Fragen fielen die Lösungen aus, die man sich vor Ort jeweils einfallen ließ. Schaut man sich die baulichen Hinterlassenschaften dieser Zeit in den deutschen Städten an, dann bekommt man eine Ahnung von dieser Vielfalt: von den durch Innenhöfe in die Tiefe gestaffelten Mietskasernen der Großstädte über die vorstädtischen Reihenhaussiedlungen bis hin zu den dorfähnlichen Anlagen der Gartenstadtbewegung.
Unter all diesen Typen sind die Genossenschaftsbauten in ihrer unbestechlichen Funktionalität oft die unscheinbarsten. Doch gerade dieser Umstand ist der beste Beweis für ihre konsequente Orientierung an den Bedürfnissen einer Klientel, die solide Wohnungen zu günstigen Preisen brauchte.

Modellprojekt Gartenstadt Hellerau bei Dresden

Spricht man heute über Wohnungen, dann interessiert vor allem die Quadratmeterzahl als Maß für Bewegungsfreiheit, Privatsphäre und Stellfläche für Einrichtungsgegenstände und Möbel. Zeitgenössische Veröffentlichungen dagegen ergehen sich meist in Kubikmetern. Denn das vorrangige Problem des Arbeiters um 1900 bestand ja nicht darin, großformatige Polstergarnituren unterzubringen und jedem seiner Kinder ein eigenes Zimmer zu bieten. Es ging vielmehr darum, in einer Wohnung, in der ohne Dunstabzug gekocht wurde und jedes Öffnen der Fenster kostbaren Wärmeverlust bedeutete, eine einigermaßen saubere Atemluft zu gewährleisten. Die hohen Decken, die heute noch die Attraktivität von Altbauwohnungen ausmachen, sind auch das Ergebnis dieser Notwendigkeit. So war in Göttingen zu dieser Zeit eine Geschosshöhe von 3 Metern vorgeschrieben.
Die Bautätigkeit in der Stadt hatte um 1890 einen Höhepunkt erreicht. Wer heute mit aufmerksamem Blick durch das Ostviertel oder durch die Südstadt läuft, erkennt das Ausgreifen der Bebauung in Schüben von innen nach außen: von den Neorenaissancebauten aus Naturstein der Zeit ab 1860 über Mischarchitektur aus Fachwerk (oft nur noch in schmückender und nicht mehr in tragender Funktion) und Klinkerstein in wechselnden Modefarben (zuerst gelb, ab 1890 rot und nach 1900 wieder gelb) bis hin zum verputzten Backsteinbau der ersten Nachkriegsjahre.
Die Hochkonjunktur trieb die Grundstückspreise vor allem im attraktiven Ostviertel auf rasante Weise in die Höhe: Am Hainholzweg, wo der Quadratmeter im Jahr 1884 noch für 0,97 Mark zu haben gewesen war, stieg der Preis in fünf Jahren auf 3,40 Mark; in der Wilhelm-Weber-Straße kletterte er zwischen 1894 und 1900 von 2,24 auf 10,71 Mark und in der Dahlmannstraße wurde 1909 ein Grundstück für 15,80 Mark pro Quadratmeter verkauft.[16]

Typische Ostviertelvilla in der Wilhelm-Weber-Straße

Kaiserzeit

Die ersten Genossenschaftshäuser in der Gartenstraße um die Jahrhundertwende

In dieser Situation beschloss nun also der *Göttinger Spar- und Bauverein* den Erwerb des Grundstücks an der Gartenstraße. Für den 1. Oktober 1891 verzeichnet das Kassenbuch den Ausgang von 12 946 Mark an die Vorbesitzerin. Inzwischen war auch die Entscheidung über den zu errichtenden Bau gefallen: Es sollte ein Doppelhaus mit insgesamt 16 Wohnungen werden. Für Materialbeschaffung und Bauarbeiten sollten laut Beschluss vom 11. September öffentliche Ausschreibungen getätigt werden. Gleicht man allerdings die Namen der beauftragten Unternehmer und Handwerker mit den Mitgliederlisten ab, fallen allerhand Übereinstimmungen ins Auge: Das größte Stück vom Auftragskuchen sicherte sich Maurermeister Rudolf Hannig, der erst am 30. Oktober 1891 der Genossenschaft beigetreten war. Die Böden verlegte Tischlermeister August Fremdling, Schlossermeister Carl Schulze zog die Maueranker ein – beide waren Gründungsmitglieder der ersten Stunde und saßen überdies im Aufsichtsrat. Zum Abschluss des Rohbaus kam Dachdecker Hunold zum Einsatz, dessen Beitritt auf den 28. November datiert.[17] Man wird den Eindruck nicht los, dass die Aussicht auf lukrative Aufträge selbstständige Handwerker zum Genossenschaftsbeitritt anspornte – oder umgekehrt: dass der Vorstand diese Aufträge vorzugsweise an Mitglieder vergab. Im kleinstädtischen Rahmen konnte eine solche Praxis aber durchaus sinnvoll sein, weil man eben wusste, an wen man sich zu halten hatte, und sie war im Übrigen auch in anderen Städten gang und gäbe.

Am 7. Mai 1892 konnte das Richtfest gefeiert werden. Durch die Einträge im Kassenbuch lässt sich verfolgen, wie der Bau nach und nach zum Abschluss kam: Wasserleitungen wurden angeschlossen, Öfen gesetzt, Türen und Fenster eingebaut und mit Schlössern und Scheiben versehen, Wände tapeziert. Am 1. Oktober 1892, auf den Tag genau ein Jahr nachdem das Geld für den Grundstückskauf angewiesen woren war, zogen die ersten Mieter ein, während das nächste Projekt bereits in Planung war.

1.6. Die Zeit bis zum Krieg

In den folgenden Jahren kreisten die Maurerkellen unaufhörlich. Die Genossenschaftshäuser wuchsen zunächst an der Gartenstraße entlang, wobei die Wohnungen im Vergleich zu den ersten beiden Häusern aus Kostengründen etwas kleiner ausfielen. 1898 wurde ein Haus mit 17 Wohnungen an der Leinestraße bezogen, es folgten drei weitere an der Gartenstraße, wo bis zur Jahrhundertwende 92 Wohnungen fertiggestellt waren. Wie dringend der Bedarf nach wie vor war, zeigt schon die Tatsache, dass sich allein für 18 Wohnungen in der Gartenstraße nicht weniger als 80 Bewerber meldeten.[18]
1899 kaufte die Genossenschaft ein Grundstück am Kreuzbergweg (dem heutigen Kreuzbergring) zum Quadratmeterpreis von 4 Mark und drei Jahre später die östlich angrenzende Parzelle für 6 Mark. Bis 1905 wuchsen dort 10 weitere Häuser mit 74 Wohnungen in die Höhe, die erstmals mit Gasleitungen ausgestattet waren. Gleichzeitig entstand am Nikolausberger Weg ein Haus nach einem neuen Konzept: Die Landesversicherungsanstalt in Hannover, die ja schon als Darlehensgeberin in Erscheinung getreten war, schloss mit dem *Göttinger Spar- und Bauverein* einen Mietvertrag auf 30 Jahre und brachte dort ihre Beamten unter. Zu diesem Zeitpunkt waren die Baugrundstücke bereits knapp geworden. Als 1905 ein weiteres Grundstück im Süden der Stadt erworben wurde, musste dafür ein eigenes Abkommen mit der Stadt geschlossen werden, das die Anlage einer neuen Straße vorsah, die dann nach dem zwei Jahre zuvor verstorbenen Hans Breymann benannt wurde.
Das Grundstück war mit 28 000 Mark oder rund 3 Mark pro Quadratmeter zwar um einiges günstiger als die früheren Erwerbungen, allerdings erhöhten sich die Kosten durch die Erschließung auf knapp 64 000 Mark.

Kreuzbergring, Ecke Weender Landstraße

Inzwischen waren fast 15 Jahre seit der Gründung der Genossenschaft vergangen. Die Reallöhne waren durch die anhaltend starke Konjunktur gestiegen und die Vorstellungen von modernem Wohnbau hatten sich weiterentwickelt. Nachdem Vertreter des Vorstandes und des Aufsichtsrates sich auf einer kleinen Rundreise durch hessische Städte ein Bild von den dortigen Gepflogenheiten gemacht hatten, kam es auch in Göttingen zu einem kleinen Modernisierungsschub: Die Klosettanlagen wurden fortan nicht mehr auf dem Treppenabsatz, sondern in den Wohnungen selbst eingerichtet. Gleichzeitig begann man, in den schon bestehenden Häusern Gemeinschaftsbäder, Toiletten mit Wasserspülung und Blitzableiter einzubauen. Die Mittel dazu kamen zum größten Teil aus

Breymannstraße, Ecke Brauweg

den Zinsen des Pfeiffer'schen Legats, die laut testamentarischer Verfügung eigentlich zur Unterstützung bedürftiger Mitglieder dienen sollten. Es ist bezeichnend für den soliden Wohlstand dieser Jahre, dass das Geld für diesen Zweck gar nicht abgerufen wurde, sondern stattdessen für Bäder, Toiletten und schließlich sogar für Prämien für die Balkonverschönerung verwendet werden konnte. Ebenso bezeichnend ist, dass es nun wieder die größeren Wohnungen waren, die das lebhafteste Interesse der angehenden Mieter fanden. Mittlerweile waren die Statuten dahingehend geändert worden, dass nicht mehr allein das Los über die Vergabe entschied: Bei freiwerdenden Wohnungen sollte die Dauer der Mitgliedschaft eines Interessenten den Ausschlag geben, bei Neubauten war zunächst ein Sechstel der Wohnungen an Bedürftige auszugeben, der Rest wurde verlost.
Die sanitären Einrichtungen waren im Übrigen nicht der augenfälligste Unterschied zwischen den früheren Projekten der Genossenschaft und der neuen Wohnanlage im Göttinger Süden. Die 17 Häuser, die hier bis 1913 entstanden, waren um

Haus im Brauweg 45 ...

... und in der Leinestraße 2 mit posierenden Bewohnern (um 1910)

halb öffentliche Grünflächen herum gruppiert und bildeten auf diese Weise ein Ensemble, das Gemeinschaftsgefühl und Begegnung zwischen den Bewohnern auf zwanglose Weise beförderte und damit fast zu einer Art dörflicher Siedlung wurde. Neben den insgesamt 136 Wohnungen wurde in einem der Eckhäuser ein Laden eingerichtet.
Nach diesem Prinzip wurde auch das letzte große Projekt des *Göttinger Spar- und Bauvereins* vor dem Ersten Weltkrieg konzipiert: Unmittelbar nach der Fertigstellung der Neubauten an der Breymannstraße kaufte die Genossenschaft ein Areal an der Weender Chaussee (der heutigen Weender Landstraße), auf dem 16 neue Häuser mit insgesamt 115 Wohnungen errichtet werden sollten. Ein Drittel davon war für die Stadt Göttingen vorgesehen, die der Genossenschaft einen Teil des Baugrundes kostenlos überließ und dafür ihre Mitarbeiter dort unterbringen konnte, nachdem diese der Genossenschaft beigetreten waren. Der Wohnungsbestand war damit innerhalb von zwei Jahrzehnten auf weit über 300 Einheiten geklettert. Kurz nach der Ernennung des hauptamtlichen Geschäftsführers Georg Bergen im Jahr 1910 wurden nun auch die Geschäftsäume erweitert.

In der Johannisstraße erwarb der Spar- und Bauverein für 17 000 Mark ein Haus, in dem es in den vorangegangenen Jahren mehrmals zu Todesfällen aufgrund von Typhuserkrankungen gekommen war. Ob nun wegen einer befürchteten Verseuchung oder wegen Baufälligkeit – das Haus wurde abgerissen und an seiner Stelle entstand ein neues Gebäude, in dem neben sechs Wohnungen auch Räumlichkeiten für die Geschäftsstelle eingerichtet wurden, einschließlich Sitzungszimmer und Archivraum und erstmals mit elektrischer Beleuchtung.[19]

1.7. Wohnen bei der Genossenschaft

Das quantitative und qualitative Wachstum des *Göttinger Spar- und Bauvereins* kommt auch in einer ganzen Reihe von statistischen Daten zum Ausdruck. Mit einem Blick auf die Zahlen lässt sich zunächst einmal feststellen: Mit dem steigenden Wohlstand stiegen auch die Preise. Eine Vier-Zimmer-Wohnung (und das waren drei Viertel aller Wohnungen der Genossenschaft) in der Gartenstraße kostete je nach Zuschnitt in den Anfangsjahren zwischen 160 und 180 Mark Jahresmiete. Mit jedem neuen Projekt verschob sich dieses Kostenfenster nach oben: Die späteren Wohnungen in Gartenstraße und Leinestraße lagen schon zwischen 175 und 210 Mark, die am Kreuzbergweg kosteten 190 bis 235 und die der beiden großen Komplexe Breymannstraße und Weender Chaussee 220 bis 300 Mark. Das teuerste Mietobjekt der Genossenschaft war eine Fünf-Zimmer-Wohnung in der Johannisstraße für 370 Mark Jahresmiete. Der Vorstand kam dadurch unter einen gewissen Rechtfertigungsdruck: „Diese Preise sind mit Rücksicht auf das, was dafür geboten wird, durchaus mäßig, zumal jede Wohnung mit Wasserleitung versehen ist und ihren abgeschlossenen Vorplatz, sowie abgeschlossenen Boden- und Kellerraum hat", hieß es im Geschäftsbericht zum 31. März 1896.[20] Für eine Beurteilung aus heutiger Sicht muss man diese Preise allerdings in Relation zu den Löhnen der damaligen Zeit setzen.

Geld aus dem Kaisserreich

Der durchschnittliche Tageslohn eines Arbeiters lag um die Jahrhundertwende bei etwa 3 Mark, die Spitzenlöhne im Göttinger Eisenbahnausbesserungswerk noch etwas darüber.[21] Da auch samstags gearbeitet wurde, kam der durchschnittliche Arbeitnehmer auf etwa 300 Arbeitstage im Jahr oder knapp 1000 Mark Jahreslohn. Wenn seine Frau auch einer Beschäftigung nachging, erreichte die Familie ein Jahreseinkommen von etwa 1500 Mark. Da die Lebensmittelversorgung im Vergleich zur heutigen Zeit einen erheblich größeren Posten im Familienbudget ausmachte, kann man davon ausgehen, dass für die Miete höchstens ein Sechstel des zur Verfügung stehenden Geldes aufgewendet werden konnte.[21] Damit lagen die nach 1900 errichteten Wohnungen des Göttinger Spar- und Bauvereins schon an der oberen Grenze dessen, was ein Arbeiter sich leisten konnte.

Die Grundlage der Kalkulationen des Vorstandes aber bildeten die Kosten, und so wurden in den Begründungen für den Anstieg der Nutzungsgebühren neben dem Verweis auf die ortsüblichen Tarife regelmäßig die steigenden Grundstückspreise und Baukosten, der bessere Komfort der neuen Wohnungen und die Zinsentwicklung genannt.

Diese Zahlen stammen aus der Festschrift zum 25. Geburtstag des *Göttinger Spar- und Bauvereins*, und sie werden ergänzt durch weitere Fakten zur Bewohnerstruktur, die ein paar ganz interessante Einblicke in das Leben der Genossenschaft ermöglichen. Demnach wurden die 381 Wohnungen von 1556 Menschen bewohnt, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von etwas mehr als 4 Personen entspricht und im Übrigen bedeutet, dass mittlerweile jeder fünfundzwanzigste Göttinger in einer Genossenschaftswohnung lebte. Die größte Gruppe der Mieter stellten Handwerker, hier als gelernte Arbeiter bezeichnet, mit 45 % aller Haushaltsvorstände, gefolgt von 22 % Beamten, 20 % ungelernten Arbeitern und 13 % Witwen oder selbstständigen Frauen. Knapp die Hälfte aller Erwerbstätigen war bei der Eisenbahn beschäftigt.[23]

Um jedes Haus kümmerte sich ein Verwalter, der darauf zu achten hatte, dass die Bewohner sich in den öffentlichen Bereichen wie Waschküche und Dachboden ordentlich benahmen. Er führte Wassergeld ab und schlichtete Streit, er kontrollierte den Zustand der Wohnungen beim Auszug der Mieter und übergab den Nachfolgern die Schlüssel. Wer in einen Neubau einzog, bekam einen Handzettel, auf dem die zehn Gebote für den Genossenschaftsmieter verzeichnet waren: Er hatte regelmäßig zu lüften, Schwitzwasser zu entfernen, die Fußböden zu pflegen und die Schlösser und Scharniere zu ölen, auf undichte Stellen zu achten und einiges mehr. Schließlich wurde er darauf aufmerksam gemacht, dass die Toilettenschüsseln keine Müllschlucker seien.[24]

Der Göttinger Bahnhof von der Gleisseite (vor 1900)

1.8. Im Krieg

Im Juli 1914 konnte die Genossenschaft in die neuen Geschäftsräume einziehen. Doch die Freude über das Erreichte dürfte bald in den Hintergrund getreten sein. Denn während in der Johannisstraße die Akten ausgepackt wurden, schlitterte das Kaiserreich in einen Krieg, der sein Ende besiegeln sollte. Was in diesen Tagen in Göttingen geschah, spielte sich gleichzeitig in Hunderten von anderen Städten des deutschen Reiches ab.

Ausmarsch der Soldaten 1914 in der Weender Straße

Wie sehr dieser von den einen mit echter, von den anderen mit gespielter Begeisterung begrüßte Krieg das Land und seine Menschen verändern würde, ahnte im Sommer 1914 wohl kaum jemand. Dennoch ist die Nonchalance etwas befremdlich, mit der die Verfasser des Geschäftsberichts zum 31. März 1915 die Ereignisse herunterspielten: „Der Ausbruch des Weltkrieges rief naturgemäß auch im Kreise unserer Genossenschaft zunächst mancherlei Sorgen wach. Sie haben sich aber zum Glück als unbegründet erwiesen, so daß auch das verflossene Geschäftsjahr für uns ein Jahr des Fortschrittes geblieben ist.“[25] In einem pflichtbeflissenen Akt des vaterländischen Engagements forderte der Vorstand seine Mitglieder auf, in ihren Wohnungen Soldaten aufzunehmen, die auf den Fronteinsatz vorbereitet wurden. Den Mietern selbst stellte die Genossenschaft Pachtgelände für den Gemüseanbau zur Verfügung, außerdem wurden Rückstellungen für die Unterstützung von kriegsgeschädigten Mitgliedern gebildet, für die unter anderem das Pfeiffer'sche Legat eingesetzt wurde. Und als im Sommer 1916 die 25-Jahr-Feier auf dem Programm stand, tobte gerade die Schlacht von Verdun. Die Genossenschaft brachte zusammen mit dem Geschäftsbericht eine kleine Festschrift heraus und erklärte gleich im ersten Abschnitt: „Der Ernst der Zeit verbietet eine besondere Feier.“[26]

Werbeplakat für die achte Kriegsanleihe (März 1918)

Als der Krieg ausbrach, liefen die Bauarbeiten an der Weender Chaussee gerade auf Hochtouren. Bis Oktober 1914 waren fünf Häuser bezugsfertig, weitere drei wurden 1915 in Angriff genommen, so dass schließlich 56 von 115 geplanten Wohnungen sowie ein Laden vermietet werden konnten. Danach wurde die Bautätigkeit vollständig eingestellt, weil Baustoffe nur noch zu Wucherpreisen und Arbeitskräfte bald gar nicht mehr zu bekommen waren. 1917 wurde ein allgemeines Bauverbot verhängt. Die Wohnungsnot verschlimmerte sich indessen noch, weil die Kriegswirtschaft die Arbeiter in die Städte zog. Im Geschäftsbericht des *Göttinger Spar- und Bauvereins* aus diesem Jahr liest man den Stoßseufzer: „Möge ein baldiger siegreicher Friede uns die Möglichkeit geben, unsere Bautätigkeit bald wieder aufzunehmen.“[27] Es wäre in der Tat besser gewesen, hätte die Genossenschaft Gelegenheit gehabt, ihre Mittel in Neubauten zu stecken. Denn Geld war genug vorhanden, da die Mieteinnahmen ja ungeschmälert eingingen. Ein Teil des wachsenden Kapitals wurde für den Aufkauf neuer Grundstücke verwendet, doch so groß war das Angebot nicht. Also tat man, was alle Patrioten taten: Man investierte in Kriegsanleihen, mit denen das Kaiserreich die Rüstung für den erhofften Sieg finanzierte. Die Anleihen hatten mit 5 % eine recht attraktive Verzinsung, allerdings auch einen Haken: Das Ausfallrisiko stieg proportional zur Verschlechterung der militärischen Lage. 1916 hielt die Genossenschaft bereits Anleihen im Gegenwert von 20 000 Mark, ein Jahr später waren es 60 000. Mit dem Zusammenbruch das Kaiserreichs wurden alle Forderungen nichtig. Das Geld war weg. Und dennoch stand der *Göttinger Spar- und Bauverein* immer noch besser da als die meisten anderen Unternehmen und Privatleute, die ihre Barschaft dem Kriegsgott geopfert hatten: Er besaß 48 Häuser mit 381 Wohnungen und eine Reihe von Baugrundstücken. In den Zeiten, die nun anbrachen, war das Gold.

2. Weimarer Republik

Die eineinhalb Jahrzehnte, die auf den verlorenen Krieg folgten, begannen im Elend und endeten in der Diktatur. Aus der Rückschau lässt sich die Weimarer Republik daher kaum losgelöst von ihrem Scheitern betrachten. In mancher Hinsicht tut man ihr damit allerdings unrecht.

Denn ungeachtet der wirtschaftlichen und politischen Katastrophe an ihrem Ende waren die Zwanziger Jahre auch eine Zeit von Modernisierung und Aufbau – und zwar vor allem auf dem Gebiet des Wohnungsbaus. Dort war nach dem kriegsbedingten Stillstand der Bautätigkeit ein erheblicher Druck entstanden, zumal gerade in den Wohlstandsjahren vor 1914 verstärkt für den gehobenen Bedarf gebaut worden war. Nach dem Krieg kehrten sich die Vorzeichen um, denn der Mangel war nun in den unteren Einkommensschichten am größten. Durch die Regierungsbeteiligung der Sozialdemokraten vom Reichstag bis hinunter in die Rathäuser war nun der politische Wille vorhanden, diesem Mangel durch staatliche Eingriffe abzuhelfen. Neue planerische, technische und gestalterische Konzepte kamen zur Entfaltung und gaben ganzen Stadtvierteln ein neues Gesicht. Die Herausforderung war beträchtlich: Menschen mussten in großer Zahl untergebracht werden, ohne sie in seelenlose Massenunterkünfte zu pferchen, in den wachsenden Städten sollten trotz der Enge Erholungsräume entstehen, und das Ganze musste auch noch bezahlbar bleiben. Die Wohnungsbaugenossenschaften spielten hier naturgemäß eine größere Rolle als zuvor, denn es ging um ihre Klientel. Sie verzeichneten starke Mitgliederzuwächse, vor allem in den wirtschaftlich schlechten Jahren am Anfang und am Ende der Weimarer Republik.

Der *Göttinger Spar- und Bauverein* bildet hier keine Ausnahme. Die Begleitumstände seines Wachstums in der beschaulichen Universitätsstadt waren weniger dramatisch als das in den Großstädten der Fall war, aber sie waren symptomatisch für ihre Zeit – wobei die Frage zu diskutieren wäre, ob das Prosperieren von Wohnungsgenossenschaften eigentlich ein gutes Zeichen für den Zustand einer Gesellschaft ist oder nicht. Schließlich zeigte sich im Lauf ihrer Geschichte immer wieder, dass die Mitgliederzahlen dann nach oben schnellten, wenn der Mangel am größten war.

2.1. Die Wohnungslage in Deutschland

Eins der größten Probleme nach dem Ersten Weltkrieg war also die Wohnungsnot – auf den ersten Blick erstaunlich, schließlich hatte der Krieg das Land etwa zweieinhalb Millionen Menschenleben gekostet. Der Mangel ergab sich aber nicht aus dem Wachstum der Bevölkerung, sondern aus den vielen Haushaltsneugründungen durch die Demobilisierung von fünf Millionen Soldaten, von denen viele nun auch noch ihre im Krieg gegebenen Eheversprechen einlösten. Dazu kamen Umsiedler aus den von Deutschland durch den Versailler Frieden abgetretenen Gebieten und die Landflucht, die das Problem in den Städten noch einmal verschärfte.

Die Antwort des Staates bestand in einer ganzen Reihe von Maßnahmen, die teilweise noch vor dem Ende des Kaiserreiches eingeleitet worden waren. Dazu gehörten Anreize durch Baukostenzuschüsse und Darlehen ebenso wie Zwänge bis hin zur Beschlagnahmung leer stehender Wohnungen. Was fehlte, war ein Gesamtkonzept.

Die private Bautätigkeit kam in den ersten Jahren nur schwer in Gang, denn der Markt für Baustoffe war aufgrund der Kriegswirtschaft leergefegt und wegen der Inflation vergab niemand Kredite. Da der Staat das unternehmerische Engagement nicht erzwingen konnte, entstand bei der Bevölkerung bald der Eindruck, der Mangel werde nicht abgestellt, sondern nur verwaltet.

Zu diesem Zeitpunkt war allerdings gerade eine neue Maßnahme ergriffen worden, die in den folgenden Jahren zu einem gewaltigen Bauboom führte: die Einführung der Hauszinssteuer, die auf Wohneigentum erhoben wurde und die Entschuldung privater Immobilienbesitzer durch Krieg und Inflation ausgleichen sollte. Das Geld wurde in den Wohnungsbau gepumpt und löste nun endlich die seit Kriegsende bestehende Blockade. Die Wohnungsbaugenossenschaften wurden von einer Beitrittswelle überrollt, und Jahr für Jahr wurden Hunderttausende von neuen Wohnungen fertiggestellt. Dann

Spielende Jungen vor dem Haus Breymannstraße 6 (um 1940)

kam der Oktober 1929 und die Börsen brachen zusammen. Es dauerte ein Jahr, bis die Katastrophe auf den Wohnungsbausektor durchschlug: Die Zahl der Neubauwohnungen erreichte in Deutschland 1930 mit 569 000 ihren Spitzenwert und stürzte dann bis 1933 auf 156 000 ab.[28]
Was die Genossenschaften speziell in solchen wirtschaftlichen Krisenzeiten attraktiv machte, war das Selbsthilfeprinzip. Mitglieder konnten einen Teil des einzubringenden Geldes auch durch Arbeitsleistungen beim Bau abgelten; bisweilen waren das mehrere tausend Stunden pro Familie.[29] Nie zuvor und nie danach war der Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen am Bauvolumen in Deutschland so hoch wie in diesen Jahren.

Kartoffelanlieferung für Kaufmann Michel in der Breymannstraße 1

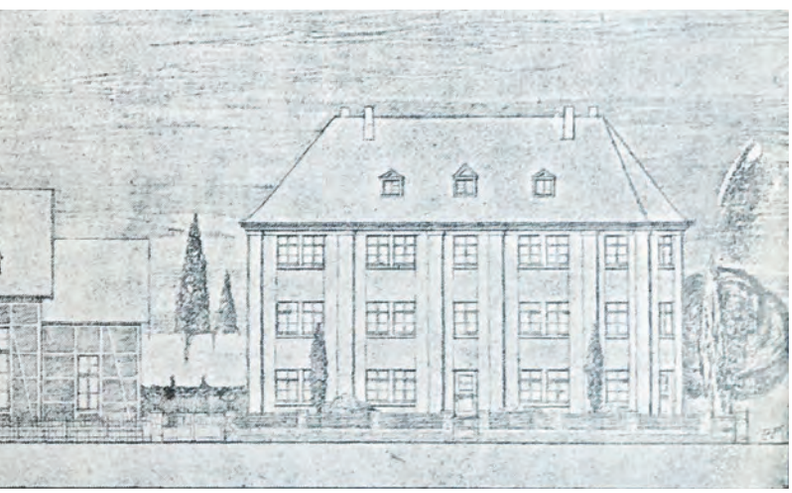
Ein Bus der Linie 4 (Brauweg - Lagardeplatz)

2.2. Unbekümmert von Krise zu Krise

Blickt man in die Bücher des *Göttinger Spar- und Bauvereins*, dann bekommt man nicht gerade den Eindruck, dass mit dem Ende des Krieges eine Zeitenwende stattgefunden haben könnte. Am 31. Oktober 1918 – die Kieler Matrosen hatten gerade mit der Meuterei begonnen, die das Ende des Kaiserreichs einläuten sollte – kamen die Vorstandsmitglieder zu einer Sitzung im Geschäftszimmer in der Johannisstraße zusammen und gingen nach kurzer Beratung gleich wieder auseinander, weil wegen einer Störung am Elektrizitätswerk der Strom ausgefallen war. Das Vorstandsprotokoll vom 7. November – ganz Norddeutschland war inzwischen von der Revolte erfasst worden – eröffnet mit dem Hinweis, dass Vandenhoeck & Ruprecht dem Spar- und Bauverein den Betrag von 1,50 Mark für sechs Exemplare der Festschrift von 1916 habe zukommen lassen, anschließend besprach man den Besuch der bevorstehenden Verbandstagung. Am 14. November – der Krieg war verloren, der Kaiser hatte abgedankt, Deutschland befand sich am Rand eines Bürgerkrieges – besprach man eine Anfrage der Landesversicherungsanstalt zum geschätzten Kapitalbedarf für die Bauprojekte des kommenden Jahres.[30] Immerhin: Es ging nun also wieder ans Bauen.
Die Aussicht auf neuen Wohnraum sorgte in den Jahren nach dem Krieg für eine Beitrittswelle, die die Mitgliederzahl des Spar- und Bauvereins allein zwischen 1918 und 1923 um 40 % ansteigen ließ. Danach flacht die Kurve etwas ab und weist zur Zeit der Weltwirtschaftskrise wieder steiler nach oben. 1930 wurde die 2000er-Marke geknackt. Zwei Jahre später kam es erstmals seit 1903 zu einem leichten Rückgang der Mitgliederzahl, der auf die Erhöhung der Geschäftsanteile von 200 auf 400 Reichsmark zurückzuführen ist.

Das Volksheim am Maschmühlenweg

Fast alle Neumitglieder meldeten sich gleich bei ihrem Eintritt als wohnungssuchend; so konnte es passieren, dass sich 1929 für 60 neue Wohnungen 399 Bewerber eintragen ließen.[31]
Auch die Anteilnahme der Mitglieder an den Geschicken der Genossenschaft nahm zu: Waren im letzten Kriegsjahr bei der Generalversammlung im *Thüringer Hof* in der Gartenstraße gerade 22 Personen zusammengekommen, stieg die Zahl in den Folgejahren steil an und erreichte am 19. Mai 1924 ihren Höhepunkt mit 350 Teilnehmern. Zu diesem Zeitpunkt fanden die Versammlungen schon seit einem Jahr im Saal des Volksheims am Maschmühlenweg statt.
Dass sich ausgerechnet 1924 mehr als ein Viertel der Mitglieder zur Versammlung bequemte, war kein Zufall. Es war das Jahr des Neuanfangs nach dem Kollaps der Währung, der auch den Spar- und Bauverein in Bedrängnis gebracht hatte. Die Inflation hatte den Vorstand schon ab 1920 gezwungen, in immer kürzeren Abständen die Mieten zu erhöhen, was an der Basis für Unmut sorgte. Gegen Jahresende 1920 fand auf Betreiben von 143 Mitgliedern eine außerordentliche Generalversammlung statt, bei der verlangt wurde, künftig jede Mieterhöhung von der Zustimmung der Genossen abhängig zu machen. Die Forderung konnte nicht durchgesetzt werden, wäre angesichts der bald immer schneller galoppierenden Inflation auch nicht praktikabel gewesen. Der Geschäftsbericht von 1923 vermerkt fast schon resignierend zu einer weiteren Mieterhöhung: „Dass diese Erhebung viele unserer Mieter nicht befriedigte, war vorauszusehen, liess sich aber nicht ändern. Wir müssen immer wieder betonen, dass es in unserer Genossenschaft keinen Gegensatz zwischen Mietern und Vermietern gibt, die einzelnen Wohnungsinhaber haben die Kosten zu tragen, die zur Erhaltung des Gemeinbesitzes notwendig sind.“[32]



Neben den Mieterhöhungen wurden Löcher durch Umlagen gestopft. So beschloss der Vorstand am 10. September 1923, von den Ladeninhabern 6 Millionen, von den Wohnungsmietern je nach Größe der Objekte 1 bis 4 Millionen, von den Untermietern 1 bis 1½ Millionen, von den Hundebesitzern 800 000 und von den Viehhaltern 200 000 bis 500 000 Mark einzutreiben.[33] Zwei Monate später kam der vollständige Zusammenbruch der Währung. Die Mieteinnahmen des Spar- und Bauvereins für diesen Monat beliefen sich auf 613 Billionen Mark[34] ; die Bilanz zum 31. März 1924 verzeichnet einen Reingewinn von 21,7 Billionen. Am folgenden Tag wurden alle Bücher auf die neue Goldwährung umgestellt.[35]

Inflationsgeld

Die Sparguthaben der Mitglieder wurden entwertet und es stellte sich die Frage, wie mit den Geschäftsguthaben zu verfahren war. Schließlich entschied man sich für eine gestaffelte Übertragung: Alle bis zum 31. März 1919 eingezahlten Geschäftsanteile wurden in voller Höhe in der neuen Währung übernommen; danach sank die Quote schrittweise auf 1 %, und alle nach dem 31. März 1923 eingezahlten Guthaben verfielen.[36] Kein Wunder also, dass die Mitgliederversammlung des ersten Jahres mit der neuen Währung so gut besucht war: Die Leute wollten wissen, was mit ihrem Geld geschah.
Dass gespart werden musste, spricht aus allen Quellen, die sich aus diesen Jahren erhalten haben. Der Geschäftsbericht von 1923 wurde nicht mehr gedruckt, sondern als Schreibmaschinenkopie verteilt; die Geschäftsstelle war lediglich einmal in der Woche geöffnet, weil der Geschäftsführer nur noch nebenamtlich tätig war; in den Vorstandsprotokollen häuften sich die Anfragen auf Genehmigung der Aufnahme von Verwandten und Untervermietung von Zimmern, die meistens erteilt wurde – es sei denn, jemand beabsichtigte, eine sechsköpfige Familie bei sich aufzunehmen, wie ein Mieter an der Weender Landstraße das im Februar 1924 beantragte.

Trotz der Guthabenverluste war das Vertrauen in die Genossenschaft bald wieder hergestellt. Die Spareinlagen wuchsen und ab 1926 wurden wieder Dividenden gezahlt. Zwei Jahre später wurden diese schon auf 5 % angehoben, um mit der Sparkasse konkurrieren zu können.

Neben solchen richtungsweisenden Entscheidungen bereichern Angelegenheiten von befremdlicher Banalität die Protokolle des Vorstandes. Streitereien unter den Mietern nahmen bald mehr Zeit in Anspruch als die wichtigen Belange der Genossenschaft. Es verging keine Sitzung, ohne dass Beschwerdebriefe verlesen wurden oder vor Empörung zitternde Mieter ihre Klagen über die Verfehlungen der Nachbarn ausbreiten konnten, über die dann stundenlang diskutiert wurde: unzulässige Benutzung von Bodenkammern und Waschräumen, sonntägliches Aufhängen der Wäsche, Ruhestörung und Beleidigung; einer beschwerte sich über tröpfelnde Wäsche auf dem Hausboden, zwei andere stritten sich um 15 Pfennig für einen beschädigten Lichtschalter. Ein typisches Resümee des Vorstandsprotokollanten liest sich wie das vom 7. Juli 1924: „Nach längerer Beratung, in der nur Hausklatsch zur Sprache kommt, mahnt Herr Bergen die Parteien zur Einigung, andernfalls der Vorstand schärfere Maßregeln ergreifen würde."

2.3. Es wird weitergebaut

Wie bereits angedeutet, war die Zeit der Weimarer Republik im Hinblick auf Städtebau und Architektur eine Pionierepoche. In Deutschland wirkten das Ende der säbelrasselnden Monarchie und der Beginn der politischen Selbstbestimmung auf kreative Planer wie ein Befreiungsschlag, der den reformerischen Gedanken der Jahrhundertwende zum Durchbruch in der Praxis verhalf. Der Wohnungsbau sollte nun durch staatliche Förderung eine heilsame Wirkung auf die Gesellschaft entfalten. Grundvoraussetzung dafür war die schon von der Gartenstadtbewegung geforderte Auflockerung der Bebauung in den Städten durch Einbettung in Grünanlagen und Gruppierung um Gemeinschaftsbereiche. Bei den Wohngebäuden selbst setzte sich unter dem Einfluss des Bauhaus ein Trend zu modularen Formen und einfachen Grundrissen durch, der dem Bedürfnis nach schneller und günstiger Schaffung von Wohnraum entgegenkam. Der aufwändige Bauschmuck der Kaiserzeit verschwand vollständig, eine Folge des Sparzwangs und zugleich ein politisches Statement.
Der *Göttinger Spar- und Bauverein* spielte in der baulichen Entwicklung dieser Jahre eine bedeutende Rolle, allerdings nicht als Speerspitze des modernen Bauens, sondern als zuverlässiger Wohnraumversorger. Als erstes wurde der wegen des Krieges nicht fertiggestellte Komplex an der Weender Landstraße und an der Liebrechtstraße zum Abschluss gebracht: acht weitere Häuser mit 48 Wohnungen konnten 1920 den Mietern übergeben werden.

Bauhaus-Architektur: Reihenhäuser in der Geismar Landstraße (sozialer Wohnungsbau, 1929 bis 1931)

Zu dieser Zeit hatten gerade die Vorbereitungen für ein Projekt begonnen, durch das der *Göttinger Spar- und Bauverein* mit einem seiner Grundsätze aus der Gründungszeit brach. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 28. Januar 1920 war beschlossen worden, Pläne für insgesamt 22 Einfamilienhäuser auf dem Egelsberg im Westen der Stadt entwerfen zu lassen, die nach ihrer Errichtung an die Interessenten zunächst vermietet und dann verkauft werden sollten. Der Andrang war gewaltig: Es meldeten sich 185 Bewerber, unter denen die Häuser ausgelost wurden.
Das Bauvorhaben des Spar- und Bauvereins geriet derweil zunächst einmal unter die Räder der Inflation. Die voraussichtlichen Baukosten vervierfachten sich innerhalb von einem Jahr, so dass der Vorstand im Juli 1922 beschließen musste, das Projekt auf Eis zu legen. Dort lag es über zwei Jahre lang. Im Herbst 1924 wurden die Arbeiten wieder aufgenommen, und im Oktober 1926 waren alle 22 Häuser bezogen. Der Gesamtpreis für ein Haus entsprach bei einem Arbeitslohn von 140 Reichsmark im Monat dem Pendant von etwa acht Jahreslöhnen. Das Konzept war so erfolgreich, dass in den folgenden Jahren insgesamt 234 Häuser gebaut werden konnten.
Es spricht für die Umsicht des Spar- und Bauvereins, dass er nach der Lösung des inflationsbedingten Projektstaus auch weitere Bauvorhaben nach bewährtem Muster umsetzte.

Stadtplan aus dem Jahr 1933

Ab 1924 entstanden im Brauweg 52 Wohnungen als klassische Dreiflügelanlage mit Innenhof, die fast schon als Dauerbrenner des Spar- und Bauvereins bezeichnet werden kann. Es folgten 28 Wohnungen im Stegemühlenweg und schließlich ein weiteres Haus mit 8 Wohnungen in der Gartenstraße, wo mehr als vierzig Jahre zuvor alles begonnen hatte.
Allerdings waren die Zeiten der bescheidenen Anfänge vorbei, in denen die Reihe der schmucken Genossenschaftshäuser mit Fachwerkverblendungen und vorkragenden Obergeschossen über Jahre hinweg langsam aber stetig die Straße entlanggewachsen war. Gleichermaßen von Fördergeldern und anhaltender Wohnungsnot befeuert, wurde neben einigen weiteren kleineren Bauprojekten dieser Jahre im Norden des heutigen Kreuzbergrings ein etwa fünf Hektar großes Ackergrundstück angekauft, erschlossen und getreu den Rationalitätsvorgaben der Zeit mit langen Reihen von Mietshäusern bebaut. 1927 wurden allein 100 Wohnungen fertig, bis 1933 kamen weitere 162 dazu. Fast war es eine eigene Genossenschaftsvorstadt, die hier auf der grünen Wiese entstand, zumal zwei der neu angelegten Straßen – die Beyerstraße und später auch die Bergenstraße – nach führenden Köpfen des Spar- und Bauvereins benannt wurden, die bis heute die Ehre genießen, auf dem Stadtplan gleichberechtigt und Seite an Seite mit den ganz Großen der Göttinger Universitätsgeschichte – Haller, Lichtenberg und Blumenbach – zu liegen.

Blick vom Kreuzbergring in die Goßlerstraße

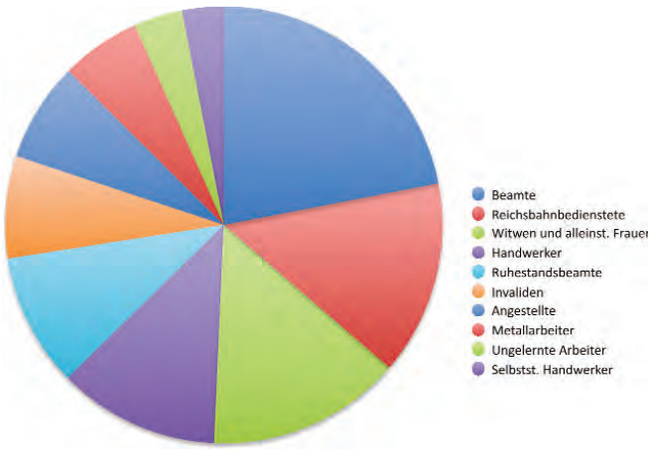
Weimarer Republik

Brunnen in der Beyerstraße

Der Putz war noch nicht trocken, da begann im Süden auf dem Gelände des Veranstaltungssaales *Colosseum* ein weiterer neuer Komplex aus dem Boden zu wachsen, der im Hinblick auf Architektur und Ausstattung weitaus moderner war als alles, was die Genossenschaft bis dahin erstellt hatte: rote Klinkerbauten mit Risaliten zur Aufnahme der Treppenhäuser, die durch vor und zurück springende Lagen aus Ziegeln betont wurden, das Ganze gruppiert um grüne Innenhöfe. Vom Umfang her konnte sich dieses Projekt mit den Bauten der vorangegangenen Jahre im Norden durchaus messen lassen, denn zwischen 1929 und 1933 wurden hier insgesamt 140 Wohnungen fertiggestellt. Damit entfielen mehr als zwei Drittel aller Neubauten jener Jahre auf diese beiden Komplexe.
Das Bauprojekt wurde von der Reichsbahn unterstützt, die im Gegenzug die Zusage erhielt, 30 nach Göttingen versetzte Mitarbeiter aus dem aufgelösten Ausbesserungswerk Eschwege in der neuen Anlage unterbringen zu können, nachdem diese Mitglieder des Spar- und Bauvereins geworden waren. Mit dem Argument, die Eisenbahner könnten im Werk oder in der nahe gelegenen Badeanstalt duschen, verzichtete man in einem Teil der Wohnungen auf eigene Badeeinrichtungen. Die Wohnungen verbilligten sich dadurch um 4 bis 5 Reichsmark im Monat, also immerhin um etwa 12 %.

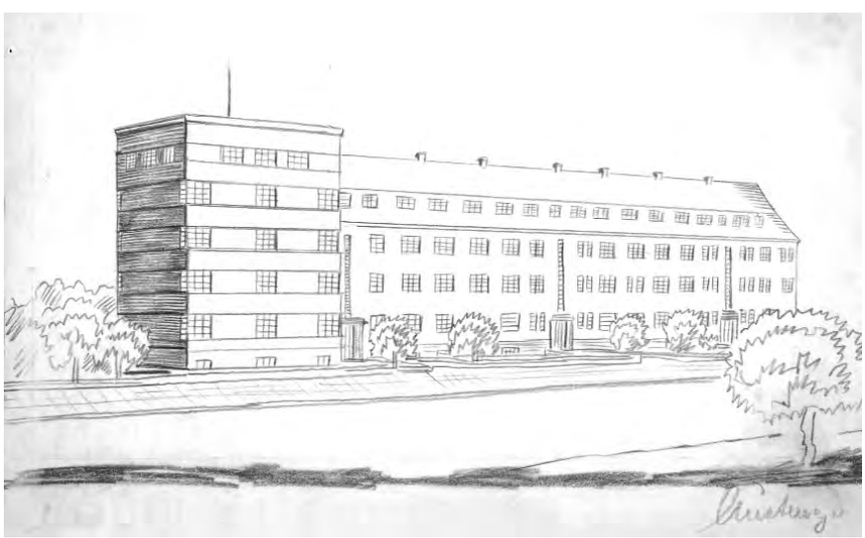
Expressionistische Formen in der Marienstraße

Durch die Belegung mit Eisenbahnern aus Eschwege wurden 1929 von den ersten 42 Wohnungen nur 12 unter den Interessenten der Genossenschaft verlost. Eine solche Vorzugsbehandlung aufgrund von so genannten Arbeitgeberdarlehen war keine Ausnahme. Schon auf der Generalversammlung vom 7. April 1926 hatten einige Mitglieder moniert, dass fast die Hälfte der neuen Wohnungen schon vor der Verlosung vergeben waren. Kurz darauf wurde beschlossen, dass zusätzlich zu diesen ohnehin schon ausgenommenen Wohnungen ein Sechstel der für die Verlosung vorgesehenen Objekte bei dringender Bedürftigkeit an langjährige Mitglieder ausgegeben werden konnte. So kam es, dass die Chancen, bei einer Verlosung zum Zug zu kommen, schlecht waren und schlecht blieben: Die Zahl der Bewerber übertraf die der Wohnungen in der Regel um das Sechs- bis Zehnfache. Die Stadt Göttingen stellte Ende der 20er Jahre in mehreren Zählungen einen Bedarf von 400 bis 500 Wohnungen fest.[37]



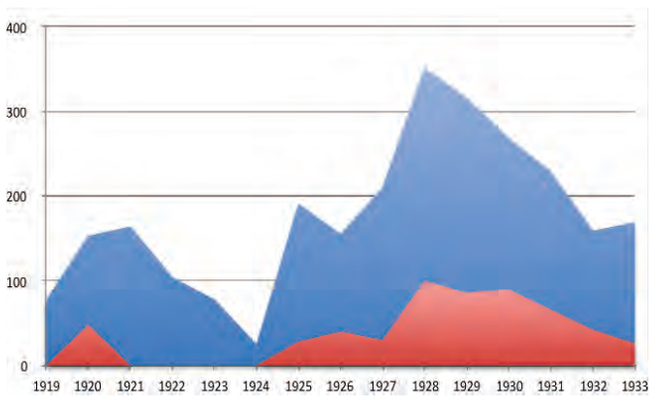
Zusammensetzung der Bewohner um 1931

Genau das dürfte auch der Grund für den Zulauf gewesen sein, den die Genossenschaft gegen Ende der Weimarer Republik verzeichnen konnte: Zwischen 1927 und 1932 stieg die Mitgliederzahl um sagenhafte 57 %. Die Haushaltsgröße dagegen hatte sich seit der Kaiserzeit von 4,5 auf 3,5 Personen pro Wohnung verkleinert, was sich durch den Umstand erklärt, dass die alteingesessenen Bewohner, die teilweise noch im vorangegangenen Jahrhundert eingezogen waren, dem *Göttinger Spar- und Bauverein* auch im Alter die Treue hielten, während ihre Kinder längst ausgezogen und sie selbst bisweilen verwitwet waren.
Übrigens war der Spar- und Bauverein auch vierzig Jahre nach seiner Gründung vor allem eine Eisenbahnergenossenschaft. Rechnet man Eisenbahnerwitwen und alle Bahnmitarbeiter unter den Beamten, Ruhständlern und Invaliden zu den ausdrücklich als Reichsbahnbedienstete bezeichneten Personen hinzu, dann ergibt sich, dass vier von zehn Bewohnern aus dieser in Göttingen so wichtigen Branche kamen.



Entwurf für den Neubau in der Münchhausenstraße

Durch die starke Bautätigkeit in den letzten Jahren der Weimarer Republik war der Spar- und Bauverein endgültig zu einem der wichtigsten Bauherren in der Stadt geworden. In den 14 Jahren zwischen dem Ende des Ersten Weltkrieges und der Machtergreifung der Nationalsozialisten baute die Genossenschaft ein Fünftel aller in Göttingen fertiggestellten Wohnungen, im Spitzenjahr 1930 war es sogar ein Drittel. Überdies wohnten inzwischen 6 % aller Göttinger in einer Genossenschaftswohnung.



Anteil der Bauten des Spar- und Bauvereins (rot) an allen Neubauten in Göttingen zwischen 1919 und 1933

Die Bilanz des Wohnungsbestandes der Weimarer Zeit zeigt also vor allem in den letzten Jahren der Republik ein Wachstum, wie man es selbst aus den fetten Jahren der Kaiserzeit kaum kannte. Ein Revisor resümierte: „Der Bericht kann dahin zusammengefasst werden, dass die Verwaltung bestrebt ist, den gestellten Zielen in weitgehendstem Masse gerecht zu werden, und dass es ihr gelungen ist, für einen grossen Teil der Mitglieder Wohnungen zu schaffen, die in baulicher und gesundheitlicher Beziehung allen Anforderungen entsprechen. Die wirtschaftliche Lage ruht auf gesunden Füssen und bietet die Gewähr für eine gedeihliche Fortentwicklung."[38] Doch die folgende Zeit sollte alles andere als gedeihlich werden.

3. NS-Zeit

Hitlers Herrschaft hat in den zwölf Jahren ihrer Existenz so viel zerschlagen, zerstört, verwüstet und vernichtet, dass einem, denkt man an Deutschland in den Jahren 1933 bis 1945, genossenschaftliches Bauen sicherlich nicht als erstes in den Sinn kommt. Dass beides nichts miteinander zu tun hat, wäre allerdings ein Irrtum. Denn eine totale Ideologie wie der Nationalsozialismus durfte keine Institution übergehen, vor keinem Lebensbereich haltmachen und keine gesellschaftlich irgendwie wirksame Idee unvereinnahmt lassen. Eine Genossenschaft mit mehr als 2000 Mitgliedern konnten die neuen Machthaber nicht übersehen. Wenige Monate nach Hitlers Ernennung zum Reichskanzler klopften sie an die Tür des *Göttinger Spar- und Bauvereins*. Genauer gesagt, klopften sie eigentlich nicht an. Sie rissen die Tür auf und marschierten herein.
Die Geschichte des Spar- und Bauvereins in den folgenden Jahren spiegelt in vielerlei Hinsicht das Wesen der Diktatur. Von der Übernahme der Kontrolle über die Leitungsgremien über die Verpflichtung auf die neuen Ziele der Baupolitik bis hin zur Einbeziehung in die Kriegsvorbereitungen und schließlich die erzwungene Fusion mit dem *Beamten-Wohnungsverein* im Zeichen des totalen Krieges – was in Göttingen passierte, passierte in hunderten von deutschen Städten. Und dennoch: dass der *Göttinger Spar- und Bauverein* mit Begeisterung bei der Sache war, lässt sich nicht behaupten. Die obligatorischen Treueschwüre wirken lustlos. Wie schon 1918, so reagierte man mit deutlicher Zurückhaltung auf den Epochenwechsel und kam am Ende auch noch ziemlich ungeschoren davon.

Die Jahnstraße mit Hakenkreuzfahnen (um 1940)

3.1. Genossenschaften im Führerstaat

Genossenschaften waren von ihrem Wesen her eigentlich nicht dafür prädestiniert, dem Nationalsozialismus von selbst in den Schoß zu fallen. Die Idee der demokratischen Selbstverwaltung widersprach dem Führerprinzip und das Milieu der Fabrikarbeiter und Eisenbahner, aus dem ein großer Teil der Genossenschaftler stammte, hatte seine politische Heimat eher bei den Sozialdemokraten. Einen Anknüpungspunkt fanden die Nazis dann doch, und zwar im Grundsatz „Gemeinnutz geht vor Eigennutz", der gewissermaßen den rhetorischen Hebel bildete, mit dem sich das ganze Genossenschaftswesen in eine nationalsozialistische Richtung biegen ließ.
Nach 1933 fehlte es nicht an gefälligen Festreden und Vorworten, in denen die angeblich germanischen Ursprünge des Genossenschaftswesens beschworen und die Genossenschaften als „Vorläufer des neuen deutschen Sozialismus Adolf Hitlers" bezeichnet wurden.[39]
Statt Selbstbestimmung wurde ab 1933 totale Unterordnung unter die Ziele der staatlichen Wohnungsbaupolitik gefordert. Um das zu erreichen, mussten als erstes die Leitungsgremien der Genossenschaften auf Linie gebracht werden. Das geschah mit der je nach den örtlichen Gegebenheiten notwendigen Dosierung legaler Mittel und unverhohlener Gewaltandrohung. Aufsichtsräte und Vorstände wurden aufgefordert, ihre Ämter niederzulegen, die Neuwahl erfolgte dann zwar meistens immer noch satzungsgemäß, aber unter einem derartigen Zwang, dass von demokratischen Grundsätzen keine Rede mehr sein konnte. Missliebige Amtsträger, die nicht freiwillig weichen wollten, wurden durch Verleumdungen und Denunziationen aus dem Amt gedrängt. So wurde der Geschäftsführer des Spar- und Bauvereins Hannover mithilfe eines anonymen Briefes diskreditiert; bei der Generalversammlung der Freien Scholle in Bielefeld marschierte eine Hundertschaft der SA auf und sperrte den Saal, bis der Vorstand zurückgetreten war.[40]
Genossenschaften, die sich in der Hand von Gewerkschaften befanden, wurden nach deren Auflösung direkt der Deutschen Arbeitsfront einverleibt.
Unmittelbar nach der Gleichschaltung wurden die Genossenschaften einem der zwölf Regionalverbände des Hauptverbandes deutscher Wohnungsunternehmen unterstellt. Das für die NS-Zeit typische Kompetenzgerangel verschiedener politischer Akteure barg zumindest insoweit die Chance zur Wahrung eines Rests von Selbstständigkeit, als erfahrene Funktionsträger die inkompetenten Gehaltsschlucker, die die NSDAP ihnen vor die Nase gesetzt hatte, bis zu einem gewissen Grad auszumanövrieren verstanden.
Das mochte im Alltagsgeschäft noch einigermaßen funktionieren, traf aber spätestens da auf Grenzen, wo der Wesenskern

der nationalsozialistischen Ideologie berührt war. Schon im August 1935, also noch einen Monat vor der Verkündung der Nürnberger Gesetze, beschloss der Hauptverband den Ausschluss von Juden aus allen Genossenschaften. Das scheint aber nicht sofort überall umgesetzt worden zu sein, denn im August 1938 musste der Ausschluss durch ein Gerichtsurteil bestätigt werden und weitere drei Monate darauf, zwei Tage nach der Reichskristallnacht, wiederholte Göring als Beauftragter für den Vierjahresplan ihn erneut. Auch auf diesem Gebiet fühlten sich also verschiedene Stellen zuständig.

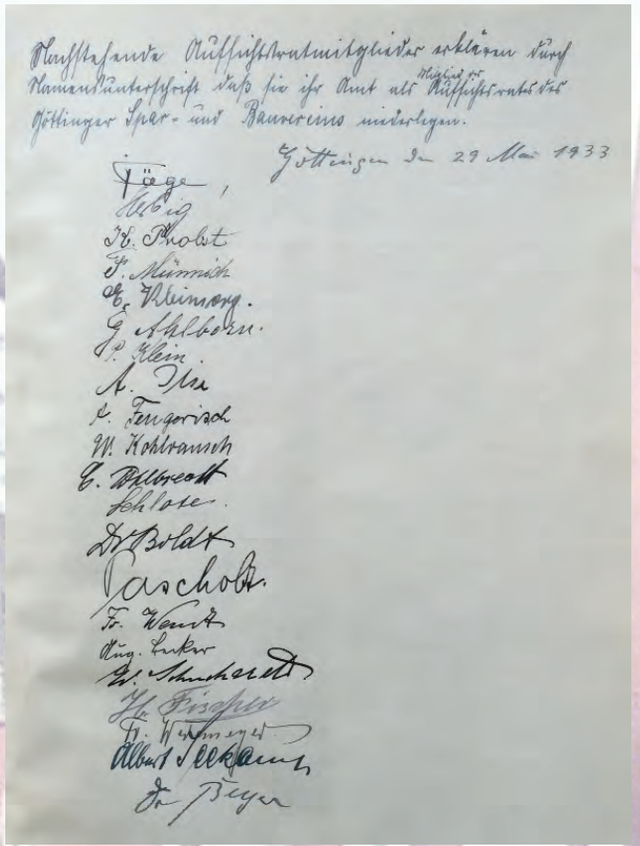
Kinder in der Breymannstraße und im Brauweg (1936)

Die Nationalsozialisten übernahmen aus der Zeit der Weimarer Republik ein gut ausgebautes Wohnungswesen. Da der Wohnungsbau seinen Höhepunkt erst nach der Weltwirtschaftskrise erreichte, fiel es ihnen leicht, die Schaffung von neuem Wohnraum auf dem eigenen Verdienstkonto zu verbuchen. In Wahrheit zog sich der Staat ab 1933 zunächst aus dem Wohnungsbau zurück: Die Wiederbewaffung genoss Priorität und je mehr Stellen in der Rüstungsindustrie entstanden, desto weniger brauchte man die Bauprogramme zur Arbeitsbeschaffung. Als der Krieg kam, wurde fast die gesamte Bautätigkeit eingestellt.
Dennoch kam 1940 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, durch das den Wohnungsunternehmen die Körperschaftssteuer, die Gewerbesteuer, die Vermögenssteuer und die Grunderwerbssteuer erlassen und die Grundsteuer ermäßigt wurde, sofern sie ihre Mieten nach dem Kostenprinzip bemaßen, nicht mehr als 4 % Dividende ausschütteten und sich nicht anderweitig wirtschaftlich betätigten. An diesem Grundsatz änderte sich übrigens auch nach 1945 zunächst nichts.

3.2. Die Gleichschaltung

Die Vorstandsprotokolle des *Göttinger Spar- und Bauvereins* aus dieser Zeit zeigen zunächst wie schon 1918 keinerlei Niederschlag einer Zeitenwende. In der regulären Mitgliederversammlung vom 13. März 1933 wählten die 255 Anwesenden die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder bis auf eins einstimmig wieder.[41] In der Vorstandssitzung vom 3. April wurde dann der Antrag eines Mieters aus der Breymannstraße verhandelt, einen Fahnenmast im Vorgarten aufzustellen – mit ziemlicher Sicherheit ein Versuch, beflissene Regimetreue zu demonstrieren, doch das Ansinnen wurde mit der Begründung abgelehnt, das sei bisher nicht üblich gewesen.
Einen Monat später begann die Schlinge dann doch, sich zuzuziehen. Am Morgen des 6. Mai erschien ein gewisser Werner Kleine als Beauftragter des Kommissars für die gerade zerschlagenen Gewerkschaften in Begleitung von zwei SA-Männern auf der Geschäftsstelle in der Johannisstraße und verlangte die Herausgabe der Kasse. Bergen weigerte sich. Nach einigem Hin und Her zogen die SA-Leute ab; der Beauftragte versprach, von weiteren Eingriffen abzusehen, beschlagnahmte allerdings die Protokollbücher. Möglicherweise ahnte Bergen gar nicht, in welche Aktion er da geraten war: Kleine und die Göttinger SA hatten am Vortag damit begonnen, Sozialdemokraten und Gewerkschaftsfunktionäre aus ihren Wohnungen zu holen und im Keller des Volksheims am Maschmühlenweg mit Ochsenziemern zu misshandeln. Unter den Opfern war auch das Aufsichtsratsmitglied Paul Herbig.[42]
Der Bericht über die gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 15. Mai beginnt mit der lapidaren Feststellung: „An der heutigen Sitzung nimmt ein Vertreter der NSDAP, Herr Blankenburg, teil. Gegen die Teilnahme erhebt die Versammlung keinen Einspruch.“[43] Was sich wie eine unbedeutende Formalität anhört, gehörte schon zu der Drohkulisse, die die Partei aufbaute, um den Spar- und Bauverein auf Linie zu bringen. Nach den gewalttätigen Ausschreitungen der letzten Tage (Paul Herbig war in der Sitzung übrigens anwesend) dürfte jedenfalls kaum einer der Versammelten über die Anwesenheit des braunen Aufpassers begeistert gewesen sein. Nach einem Bericht über die Vorfälle vom 6. Mai informierte Geschäftsführer Bergen die Anwesenden über die von der Regierung und vom Hauptverband geforderten Maßnahmen „betreffs Gleichschaltung“. Da war es also, das böse Wort.

Unterschriften der am 29. Mai 1933 zurückgetretenen Aufsichtsratsmitglieder



Wie die Machthaber sich diese Gleichschaltung im Fall der Baugenossenschaften vorstellten, war am 8. Mai in Form einer Reihe von Richtlinien niedergelegt worden: Die Wohnungsunternehmen seien einer sachkundigen Leitung zu unterstellen, die fest auf dem Boden der neuen Regierung zu stehen hatte. Dazu hatten sämtliche Mitglieder der Leitungsgremien zurückzutreten, anschließend waren diese in einer Generalversammlung neu zu besetzen, wobei politisch unverdächtige und bewährte Persönlichkeiten nach Möglichkeit wieder einzusetzen waren. Außerdem hatte die Generalversammlung die Einführung einer neuen Mustersatzung zu beschließen. Typisch für die Mechanik der Gleichschaltung ist an an diesen Richtlinien vor allem eins: Trotz der längst zutage getretenen Gewalttätigkeit des Regimes versuchte man, den Anschein von Rechtmäßigkeit zu wahren.

Am 29. Mai war es soweit. Die außerordentliche Generalversammlung im Volksheim (also ausgerechnet am Schauplatz der SA-Exzesse drei Wochen zuvor) war mit 521 Anwesenden so gut besucht wie keine Mitgliederversammlung davor und keine danach. Vorstand und Aufsichtsrat traten wie gefordert zurück. Zum Versammlungsleiter wählten die Anwesenden daraufhin einstimmig den NSDAP-Senator Wilhelm Hildebrandt; gleichwohl scheint die Begeisterung der Versammelten für die Farce, die nun ihren Lauf nahm, ganz so einstimmig nicht gewesen zu sein, denn irgendjemand beantragte die schriftliche Abstimmung. Für die Neuwahl des Aufsichtsrates wurde eine Vorschlagsliste eingereicht, die ausnahmslos Namen von Mitgliedern des alten Gremiums enthielt, darunter auch den von Paul Herbig. Daraufhin trat der schon bekannte Werner Kleine auf den Plan und legte eine eigene Liste vor, für die er, wie das Protokoll vermerkt, mit „warmen und kernigen Worten" warb. Nur ein Name taucht auf beiden Listen auf: Justizrat Dr. Emil Beyer, auf dessen Kompetenz die Nazis offenbar nicht verzichten wollten. Beyers Wahl brachte man schnell hinter sich, um die anderen Namen entspann sich eine lebhafte Debatte. Das Ergebnis der anschließenden geheimen Abstimmung fiel trotz allem recht eindeutig aus: Mit 274 gegen 189 Stimmen konnte sich Kleine mit seiner Liste durchsetzen.

Wilhelm Hildebrandt (2. v. r.)

Wie dieses Ergebnis zu deuten ist, darüber lässt sich nur spekulieren. Dass der Gewaltakt die Zustimmung von zwei Dritteln der Genossenschaftsmitglieder fand, ist eher unwahrscheinlich. Am plausibelsten ist, dass die Versammlung vor allem von solchen Mitgliedern besucht wurde, die dem neuen Regime positiv gegenüberstanden. Immerhin war ja schon aus der Tagesordnung zu ersehen gewesen, was für eine Art von Abstimmung da erwartet wurde. Wer teilnahm, hatte nur die Wahl, sich entweder vor den Karren der Nazis spannen zu lassen oder als Querulant aufzufallen.

Die personellen Veränderungen im Vorstand beschränkten sich weitgehend auf dessen Verkleinerung. Zwei von drei Vorstandsmitgliedern (Georg Bergen und Julius Lotze) wurden übernommen, das dritte (Eduard Pascholdt) wechselte aus dem alten Aufsichtsrat herüber, war also auch kein homo novus der Nationalsozialisten. Am 9. Juni meldete der Vorstand dem niedersächsischen Regionalverband Vollzug. Am 19. Juni ging ein weiteres Schreiben an Dr. Gustav Hokamp, den Regierungsbeauftragten für den gemeinnützigen Wohnungsbau, dem ausgefüllte Fragebögen zu politischer Betätigung und Kriegsteilnahme von Vorständen und Aufsichtsräten beilagen. Die letzte Seite war für die „Gutachterliche Äusserung der zuständigen Kreis- bzw. Ortsgruppenleitungen der N.S.D.A.P."[44] reserviert.

Der Ärger war damit aber noch nicht vorbei. Einen Monat nach der Vollzugsmeldung regte Hokamp sich erneut, forderte Änderungen in der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichts-

rat und ordnete an, eine neue Generalversammlung für den 4. September einzuberufen. Tagesordnung und Namensliste für die Wahl schickte er gleich mit, garniert mit einer zackigen Aufforderung, in der sich die ganze Verachtung der Nationalsozialisten für freie Wahlen äußerte: „Nur die bestätigten Herren sind zu wählen."[45]

Der weitere Fortgang der Angelegenheit ist typisch für das Machtgerangel der NS-Zeit: Nachdem Dr. Beyer aus Protest sein Amt niedergelegt hatte, reiste ein Mitglied des Aufsichtsrates zum Regierungspräsidenten nach Hildesheim, um dessen Einschreiten gegen Hokamps Anordnungen zu erwirken. Das Amt bekleidete praktischerweise ein alter Bekannter: Hermann Muhs, ehemaliger Fraktionsvorsitzender der NSDAP im Göttinger Bürgervorsteherkollegium. Muhs reagierte ungehalten: Am 29. August erklärter er seine alleinige Zuständigkeit für die Wohnungsunternehmen und verbot jede weitere personelle Veränderung.[46] In der Aufsichtsratssitzung vom 14. September nahm Dr. Beyer sein Amt wieder an.[47] Damit war die Gleichschaltung tatsächlich vollzogen.

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Emil Beyer

Dass die führenden Köpfe des Spar- und Bauvereins sich zu reinen Befehlsempfängern degradieren ließen, kann man dennoch nicht ohne weiteres sagen. Noch im Mai 1941 antwortete der Vorstand auf eine Mitteilung von Oberbürgermeister Albert Gnade, dass Stadtkämmerer Dr. Franz Claassen im Aufsichtsrat durch Stadtbaudirektor Otto Frey zu ersetzen sei, Frey müsse dazu erst einmal Mitglied werden und im übrigen habe die Generalversammlung darüber zu befinden.[48]

Die Generalversammlung war zu diesem Zeitpunkt allerdings schon zu einer traurigen Veranstaltung verkommen, die gerade noch eins von fünfundzwanzig Mitgliedern besuchte. Das Volksheim, ab 1934 in *Haus der deutschen Arbeit* umgetauft, war bald zu groß dafür. Ab 1936 fanden die Versammlungen wieder in der Gastwirtschaft am Jakobikirchhof statt, in der ein halbes Jahrhundert zuvor alles begonnen hatte – nur dass das Café Hapke jetzt *Haus Vaterland* hieß und die Weender Straße ab 1938 Straße der SA. Inwieweit der *Spar- und Bauverein* sich selbst als bereitwillig funktionierendes Rad in der nationalsozialistischen Maschine sehen wollte, ist nicht ganz einfach zu beurteilen, weil der Spielraum für eigenständiges Handeln minimal war. Liest man die Geschäftsberichte der Genossenschaft aufmerksam, dann kann man beobachten, wie die Sprache der neuen Herren doch recht schnell ihren Weg in Vorworte und Resümees fand. Der Bericht des Jahres 1936 schließt erstmals auch mit „Heil Hitler"; 1937 verzichtete man dann wieder darauf, eröffnete den Bericht aber mit einem Dank an den Führer. Der Hitlergruß verirrte sich danach nur noch einmal in den Geschäftsbericht, nämlich 1942.[49]

Ein Punkt, in dem das Regime unbedingte Linientreue verlangte, war die Verdrängung der Juden aus allen Bereichen des geschäftlichen und gesellschaftlichen Lebens. Die Quellen des Spar- und Bauvereins schweigen sich dazu aus, so dass nicht festzustellen ist, wann er dem Beschluss des Hauptverbandes vom August 1935 nachkam, den Juden zu kündigen. Möglicherweise handelt es sich bei den 54 Personen, die im Geschäftsbericht für 1937 pauschal und ohne weitere Begründung als ausgeschlossen vermerkt wurden, zum größten Teil um Opfer dieser Maßnahme, denn Ausschlüsse aus anderen Gründen kamen in solcher Zahl üblicherweise nicht vor und fanden auch nicht ihren Weg in die Geschäftsberichte.[50] Das Mitgliederbuch gibt dazu auch keine weiteren Hinweise, außer dem, dass der Beschluss am 27. November 1937 fiel und zum 31. Dezember desselben Jahres wirksam wurde.

Offenbar war es Nachlässigkeit, dass die Generalversammlung erst im Mai 1940 beschloss, das Aufnahmeverbot von Juden in der Satzung zu verankern.[51] Dabei wird es sich nur noch um eine Formsache gehandelt haben, denn Mitte 1940, ein Jahr vor dem Beginn der Massendeportationen aus Deutschland, hatten die Juden durch die ständig fortschreitende Entrechtung schon keine Möglichkeit der freien Wohnungswahl mehr.

3.3. Das Tagesgeschäft

Während die Nationalsozialisten den Staat umbauten und auf ihren Krieg zusteuerten, hatte der Vorstand des Spar- und Bauvereins die üblichen Alltagsgeschäfte zu bewältigen: Wohungsvergabe und Wohnungstausch, Kündigungen, Angebotsbewertungen, Zuschläge und natürlich die Bearbeitung des kontinuierlich dahinfließenden Stroms von Beschwerden und Streitereien, die zu schlichten waren: Kinder, die sich mit Steinen bewarfen, Hundehaltung (ein Blindenhund wurde erlaubt, ein Jagdhund verboten), ein Mieter, der seine Nutzungsgebühr mit Falschgeld bezahlte, ein anderer, der in seiner Wohnung eine Zierfischhandlung betrieb und vom Vorstand gemahnt wurde, seine Geschäfte einzuschränken (wobei man sich fragt, worin in diesem Fall eigentlich das Ärgernis bestand). Einer anonymen Denunziation gegen eine Frau in der Jahnstraße wegen sonntäglichen Wäscheaufhängens ging der Vorstand nicht nach.

Volksempfänger

Zu den Anträgen auf Genehmigung von Untervermietung kamen nun vor allem solche für die Installation von Radioantennen, die ab 1933 fast in jeder Vorstandssitzung behandelt und in der Regel positiv beschieden wurden. Besonders nach der Vorstellung des Volksempfängers im Spätsommer 1933 häuften sich die Anträge, manchmal ein halbes Dutzend pro Sitzung.

Für die täglich anfallenden Wartungsarbeiten und Reparaturen in den nun bald 1000 Wohnungen der Genossenschaft wurde 1934 ein erster Regiebetrieb ins Leben gerufen. In einem Waschhaus in der Gartenstraße richtete man ein Materiallager ein, und bei Bedarf machten sich ein oder zwei Maurer im Rentenalter und ein Dachdecker mit einem Handwagen auf den Weg zum Einsatzort.[52]

Dass sich durch die aggressive Außenpolitik der Nationalsozialisten und die Aufrüstung die Kriegsgefahr erhöhte, lag auf der Hand, und so bekam das Thema Luftschutz eine stetig wachsende Bedeutung im zivilen Bausektor. Dazu fiel schon im Dezember 1933 eine Grundsatzentscheidung: Den Mietern stand es frei, sich um Luftschutzmaßnahmen zu kümmern, der Vorstand wollte aber aus eigener Initiative nichts unternehmen. Doch mit steigender Kriegserwartung konnte auch der Spar- und Bauverein nicht mehr zurückstehen. 1937 wurden erstmalig Rückstellungen für Luftschutzräume gebildet, und als im folgenden Januar mit den Ausschachtungsarbeiten für die Neubauten an der Königsallee begonnen wurde, waren Luftschutzkeller dort fest eingeplant.

Und dann kam er tatsächlich, der Krieg, und mit ihm kamen immer neue Einschränkungen, Entbehrungen und existenzielle Ängste, die jahrelang den Alltag bestimmten. Der Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins für 1939 schließt mit einem Bekenntnis zum Krieg, das trotz des schneidigen Tons wie auch die vorherigen Treuegelöbnisse an die Adresse des Regimes hölzern und auswendig gelernt klingt: „Im festen Glauben mit unserem Führer des großdeutschen Reiches Adolf Hitler, daß der uns aufgezwungene Krieg ein baldiges Ende findet und daß unsere plutokratischen Feinde vollständig geschlagen werden, schließen wir unseren Bericht. Dann können wir unser gestecktes Ziel, gesunde und zweckentsprechende Wohnungen für deutsche Familien zu bauen, erreichen."[53]

Davon konnte vorerst aber keine Rede sein. Statt zu bauen, hatte man Mühe, überhaupt den Bestand zu erhalten, über dem zu allem Überfluss bald auch das Damoklesschwert der Totalzerstörung im Bombenhagel hing. Bald kam der gesamte private Wohnungsbau in Deutschland zum Erliegen. Wie schon im Ersten Weltkrieg stellte sich durch die Kriegswirtschaft auf allen Gebieten nagender Mangel ein. Die Knappheit an Bedarfsgütern zeigt sich schon darin, dass die Geschäftsberichte ab 1942 als trister Matritzenabzug herausgegeben wurden und nicht mehr als bebilderte Broschüre. Immer mehr Mitarbeiter der Verwaltung des Spar- und Bauvereins wurden zum Kriegsdienst eingezogen. Die Sitzungsprotokolle dünnen aus, werden wortkarger und befassen sich mit kriegstypischen Problemen wie Verdunkelung, der Verlegung von Stromleitungen in den Kellern und der Aufnahme bombengeschädigter Verwandter aus anderen Städten durch die Mieter. Auf die Bildung einer Baukommission verzichtete man am 18. August 1944 „mit Rücksicht auf die augenblicklichen Verhältnisse" ganz.[54] Zwischen dem 20. November 1944 und dem 13. Mai 1945 finden sich gar keine Einträge im Protokollbuch des Vorstandes.

Zu diesem Zeitpunkt war der Krieg in Göttingen seit fünf Wochen zu Ende. Als die Amerikaner am 7. April von Rosdorf und Grone aus eingerückt waren, hatten sie eine fast unzerstörte Stadt vorgefunden. Baubedarf gab es dennoch mehr als genug.

Ausbau der Göringstraße 1935 (heute Karl-Marx-Straße)

3.4. Bauen im Nationalsozialismus

Wie schon angedeutet, hatten die Nationalsozialisten eigene Vorstellungen von Baupolitik. Im Zentrum standen dabei rückwärtsgewandte Vorstellungen von bäuerlichen Kleinsiedlungen. Durch die Vereinheitlichung der Bauelemente wurde nicht nur die Errichtung solcher Siedlungen rationalisiert, sondern auch die Idee der Volksgemeinschaft anschaulich gemacht. Um die angeblichen germanischen Wurzeln der deutschen Wohnarchitektur zu betonen, wurden die gleichförmigen Siedlungshäuser mit regionalen Schmuckelementen verziert. Die Häuser trugen gewissermaßen Trachten.[55]

Auch der *Göttinger Spar- und Bauverein*, der ja schon zu Beginn der Weimarer Republik mit dem Kleinsiedlungsbau begonnen hatte, blieb mit der Entscheidung, das Egelsbergprojekt (das größte dieser Art in Göttingen) weiterzuverfolgen, zunächst auf der Linie des Regimes. Im Geschäftsbericht für 1933 ist von 80 bis 100 neuen Häusern die Rede, mehr als doppelt so viele sollten es bis zum Kriegsende werden. Die Straßen am Egelsberg waren nun nach den Fliegerassen des Ersten Weltkrieges benannt: Boelcke, Udet, Richthofen und natürlich Göring. Die Entwürfe stammten von Diez Brandi, einem der bekanntesten Vertreter der so genannten Stuttgarter Schule, die einen besonders bodenständigen und traditionsverhafteten Stil bevorzugte. Die Bewerber konnten Wünsche zur Ausstattung äußern. Bald kümmerte sich der Spar- und Bauverein auch um die Verschönerung der Siedlung durch die Bepflanzung der öffentlichen Bereiche.

Diez Brandi

Trotz der verstärkten Beschäftigung mit den Erwerbshäusern baute der Spar- und Bauverein in den Jahren nach 1933 auch weiterhin Mehrfamilienhäuser: an der Jahnstraße und an der Eisenbahnstraße, vor allem aber im Westen der Stadt im Bereich von Königsallee und Pfalz-Grona-Breite, die damals nach einem Göttinger Nationalsozialisten der ersten Stunde Ludolf-Haase-Allee hieß. Und als müsste der Spar- und Bauverein in jeder Epoche mindestens einmal an den Ort seiner Entstehung zurückkehren, wurde auch in der Gartenstraße noch einmal ein neues Haus gebaut. Schon zwei Jahre nach der Machtergreifung war die tausendste Wohnung fertiggestellt. Insgesamt baute die Genossenschaft in den ersten fünf Jahren der Diktatur mehr als ein Viertel aller Wohnungen, die in Göttingen überhaupt entstanden. Zu dieser Zeit waren neben den privaten Wohnungsbauunternehmen noch einige weitere Akteure auf den Plan getreten, die in geringerem Umfang ebenfalls Häuser bauten: neben dem Spar- und Bauverein und dem 1908 gegründeten *Beamten-Wohnungsverein* etwa die *Niedersächsische Heimstätte GmbH*, die *Gartenstadtgemeinschaft Göttingen Ost* oder die *Frontkämpfer-Baugemeinschaft*. Am allgemeinen Wohnraummangel änderte selbst dieser Kraftakt nichts: Immer noch kam es vor, dass auf eine Neubauwohnung zehn Bewerber kamen.[56] Trotz der 1939 verhängten Sperre über alle nicht kriegswichtigen Bauprojekte wurde an der Weender Landstraße noch bis 1940 und an der Pfalz-Grona-Breite noch bis 1941 weitergebaut, dann kam der Wohnungsbau in Göttingen vollständig zum Erliegen.

Egelsberghäuser mit Kindern

3.5. Die Fusion mit dem *Beamten-Wohnungsverein*

In die Zeit der nationalsozialistischen Diktatur fällt auch die Fusion des Spar- und Bauvereins mit der anderen großen Göttinger Baugenossenschaft, dem *Beamten-Wohnungsverein*. Solche Verschmelzungen waren in der NS-Zeit und vor allem im Krieg nichts Außergewöhnliches. Die Nazis verfolgten damit mehrere Ziele: Erstens trugen die Fusionen zur Loslösung der Mitglieder aus den angestammten Milieus und damit zur Entpolitisierung bei. Zweitens kam auf diese Weise eine straffere Führung in das Genossenschaftswesen und drittens – und das war im Krieg von Bedeutung – sparte man Verwaltungsaufwand und damit Arbeitskräfte, die sich in der Kriegswirtschaft oder gleich an der Front einsetzen ließen.
1941 hatte es schon Bestrebungen gegeben, dem Spar- und Bauverein den 1915 aus dem Evangelischen Arbeiterverein heraus gegründeten *Gemeinnützigen Bauverein* anzuschließen, dieser aber hatte sich geweigert und die Selbstauflösung beschlossen.[57] Der „totale Krieg", der Anfang 1943 nach der Katastrophe von Stalingrad verkündet wurde, brachte noch einmal gravierende Eingriffe in das Wirtschaftsleben mit sich. Angesichts der besorgniserregenden Lage an den Fronten begann das große Auskämmen in den Betrieben. Überall spürte man, dass es ernst wurde. Das Vorstandsprotokoll des Spar- und Bauvereins vom 7. Juni 1943 vermerkt, dass die Vertreter des *Beamten-Wohnungsvereins* zu Gesprächen über eine Fusion eingeladen werden sollten; zwei Wochen später heißt es lapidar: „Beamten-Wohnungsverein gibt wegen Zusammenschluß eine abschlägige Antwort." Die genauen Gründe für die Ablehnung sind nicht bekannt, vielleicht war es am Ende der reine Selbsterhaltungstrieb, der den *Beamten-Wohnungsverein* dazu brachte, sich an die Selbstständigkeit zu klammern. Was die Fusion betraf, stieg nun allerdings der Druck von seiten des Regionalverbandes. Dessen Leiter war ein alter Bekannter: Dr. Gustav Hokamp, der dem Spar- und Bauverein 1933 zwei neue Vorstandsmitglieder vor die Nase hatte setzen wollen. Vielleicht wäre alles etwas schneller gegangen, hätte nicht die Royal Air Force in der Nacht auf den 9. Oktober 1943 eine Viertelmillion Brandbomben auf Hannover geworfen und dabei Hokamps Dienststelle samt Archiv mit den Prüfberichten vollständig vernichtet. So dauerte es noch bis zum Sommer 1944, bis die Fusion endlich vollzogen werden konnte. Am 20. Juni fand in der Gaststätte *Alte Fink* in der Nikolaistraße die letzte Generalversammlung des *Beamten-Wohnungsvereins* statt. Dem Fusionsplan wurde zugestimmt. Und so wie der *Beamten-Wohnungsverein* nach nur 36 Jahren seine Selbstständigkeit verlor, so verlor der *Göttinger Spar- und Bauverein* nach 53 Jahren seinen Namen. Einen Monat vor der Fusion erfolgte die Umbenennung in *Wohnungsgenossenschaft e.G.m.b.H. Göttingen*.
Der *Beamten-Wohnungsverein* brachte insgesamt 421 Wohnungen in die Ehe ein, so dass die neue Genossenschaft zusammen auf die runde Zahl von 1600 kam. Gemessen daran hatte der *Beamten-Wohnungsverein* bei der Besetzung der Leitungsgremien gut abgeschnitten, denn er stellte zwei von vier Vorstandsmitgliedern und drei von neun Aufsichtsräten. Lange konnten sie sich an ihren Posten allerdings nicht erfreuen: Als die Fusion vollzogen wurde, waren die Alliierten gerade in der Normandie gelandet und die Sowjets traten zur großen Sommeroffensive an. Es sollte kein Jahr mehr dauern, bis in Deutschland allerhand Köpfe rollen würden.

Kriegsende in Göttingen - britische Soldaten am Gänseliesel

4. Nachkriegszeit

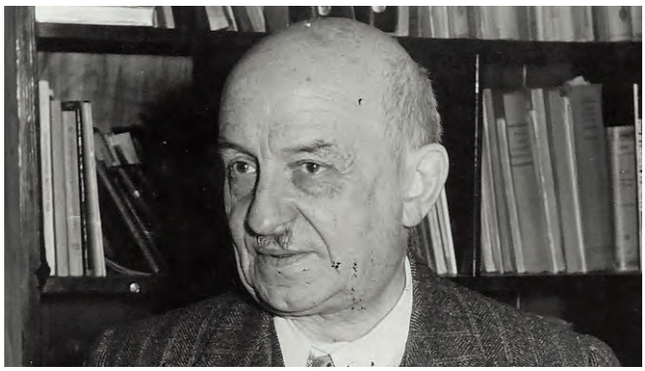
„Die Schrecken des Krieges, den eine fehlsame Nazipolitik heraufbeschworen hatte, sind vorüber."[58] So resümiert der Geschäftsbericht für 1945 die zurückliegenden Jahre.
Anders als in den meisten anderen deutschen Städten hatten die alliierten Bomber in Göttingen nur sehr geringen Schaden angerichtet. Der Wohnungsbestand war um gerade einmal 2,2 % gesunken[59] und von der Wohnungsgenossenschaft war genau ein Haus betroffen, nämlich die Liebrechtstraße 3. Damit war sie weder von großen Mietausfällen betroffen, noch von der Mammutaufgabe des umfassenden Wiederaufbaus, die sich in den Ruinenstädten des untergegangenen Reiches stellte. Gerade die Unversehrtheit Göttingens sorgte dafür, dass die Stadt bald aus allen Nähten platzte, denn sie zog die Flüchtlinge aus den Ostgebieten an wie ein Magnet. Durch die Lage an der Grenze zwischen britischer und sowjetischer Besatzungszone sammelten sich die Vertriebenen in so großer Zahl, dass Göttingen bald zu den Städten mit der höchsten Bevölkerungsdichte in ganz Deutschland gehörte. Zwei Jahrzehnte lang war der Baubedarf so groß, dass kaum dagegen anzukommen war. Die Gebäude, die in diesen Jahren entstanden, waren dementsprechend nicht gerade Perlen der Architektur. Allerdings stand Ästhetik auch bei den Mietern nicht sehr weit oben auf der Prioritätenliste.

4.1. Neuaufstellung

Was die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen in den Monaten vor und nach dem Ende der Diktatur tat, ist nicht ganz einfach zu erhellen. Im Protokollbuch des Vorstandes klafft ab November 1944 eine Lücke von sechs Monaten, bei den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind es sogar elf Monate. Nun mag man einwenden, dass es in der Zeit nach dem Zusammenbruch andere Sorgen und andere Beschäftigungen gab: Tausende von Kriegsgefangenen und Zwangsarbeitern mussten versorgt und nach Hause gebracht werden, Männer wurden zum Arbeitsdienst verpflichtet und Wohnraum beschlagnahmt. Bahn und Post nahmen den Betrieb im Sommer wieder auf, die Schulen im Herbst.

Britische Soldaten bei der Parade auf dem Marktplatz

Dringenden Entnazifizierungsbedarf scheint man bei der Wohnungsgenossenschaft in dieser Hinsicht nicht gesehen zu haben. Der vom *Beamten-Wohnungsverein* übernommene Vorstandsvorsitzende Griesbach-Hobbach trat im August 1945 zurück. Als zwei Monate später die Leitungsgremien erstmals wieder gemeinsam tagten, hatte sich personell ansonsten im Vorstand nichts und im Aufsichtsrat kaum etwas geändert: Neue Namen liest man in der Anwesenheitsliste nicht, lediglich drei der seit der Machtergreifung berufenen Herren fehlen.
Die Jahresrechnung für 1944 wurde von einer Kommission geprüft, deren Mitglieder nicht der NSDAP angehört haben durften. Sie erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung, dann trat letzterer zurück, „um die Wahl eines den Zeitverhältnissen gerecht werdenden Aufsichtsrates zu ermöglichen".[60] Erst danach verschwinden die letzten Neuzugänge der Jahre 1933 bis 1944, stattdessen tauchen drei der in der Generalversammlung vom 29. Mai 1933 zurückgetretenen und nicht mehr wiedergewählten Aufsichtsräte aus der Versenkung wieder auf, unter anderem der als Nazigegner bekannte Hermann Föge.



Hermann Föge

Als Veteran des Spar- und Bauvereins immer noch dabei war Georg Bergen, der damit zum dritten Mal den Untergang eines politischen Systems im Amt überlebt hatte. Kurz darauf schied er aus Altersgründen aus; in der Sitzung vom 2. Mai 1946 ernannten Vorstand und Aufsichtsrat ihn zum Ehrenvorsitzenden des Vorstandes.
Die Amtszeit seines Nachfolgers Wilhelm Krengel wurde die kürzeste in der Geschichte der Wohnungsgenossenschaft: Am 16. August 1946 verfügte die Militärregierung seine Entlassung. Man ersetzte ihn durch Wilhelm Kohlrausch, einen der 1933 ausgeschiedenen Aufsichtsräte. Um eine klare Positionierung zu Krengel drückte man sich herum: Am 17. Oktober 1946 wurde beschlossen, ihn als Buchhalter wieder einzustellen, falls sein Berufungsverfahren erfolgreich verlaufen sollte, von einer erneuten Aufnahme in den Vorstand „mit Rücksicht auf die besonderen gegenwärtigen Verhältnisse" aber abzusehen.[61] Am Ende schaffte Krengel es doch: Unglaubliche achtzehn Jahre nach seiner Entlassung, im März 1964, wurde er als Nachfolger seines eigenen Nachfolgers Karl Hahne tatsächlich wieder zum Geschäftsführer ernannt, nachdem er im März 1956 bereits vertretungsweise in den Vorstand geholt worden war.

4.2. Mangelwirtschaft

Natürlich waren unmittelbar nach Kriegsende die Zerstörungen in den meisten Städten das dringlichste Problem, doch dahinter stand gleich das nächste, weniger augenfällige, aber aus dem letzten Krieg schon bekannte: Durch die Kriegswirtschaft lag der zivile Bausektor brach. Die Reichsmark blieb zwar als offizielles Zahlungsmittel erhalten, war aber faktisch wertlos, so dass Baustoffe und Arbeitsleistungen nur im Tauschhandel zu bekommen waren.
Um zumindest die Reparaturarbeiten in eigener Verantwortung schnell durchführen zu können, setzte man wieder auf den Regiebetrieb. Unmittelbar nach Kriegsende wurde ein Maurer eingestellt und in den folgenden Jahren kamen drei weitere dazu, bevor in den 50er Jahren die Ausdehnung auf ein halbes Dutzend weitere Handwerkszweige begann.

Nachkriegszeit

Am 21. Juni 1948 kam die Währungsreform und zauberte die zurückgehaltenen Waren in die Geschäfte. Die Sparguthaben der Genossenschaftsmitglieder wurden im Verhältnis 10 : 1 in die neue Währung umgerechnet, die Geschäftsguthaben (damals im Wert von 400 Reichsmark) dagegen im Verhältnis 1 : 1. Die Abschlussbilanz verrät indes, worin der wahre Reichtum der Genossenschaft bestand: 1600 Wohnungen und Dutzende von Grundstücken mit einer Fläche von insgesamt knapp 143 000 m^2, die nur darauf warteten, bebaut zu werden.[62]
Der Wohnraum in Göttingen war in der Zwischenzeit immer knapper geworden. Im Krieg hatte die Stadt knapp 50 000 Einwohner gehabt, bei Kriegsende waren es 68 000 und fünf Jahre später sogar 79 000. Der Strom der Zuzügler speiste sich vor allem durch Flüchtlinge aus der Sowjetzone, die unkontrolliert hereinfluteten. Ende September 1945 – inzwischen kamen jeden Tag mehr als tausend Menschen über die Grenze zwischen der sowjetischen und der britischen Zone – verhängte die Militärregierung ein Zuzugsverbot für Göttingen. Aber viele der Flüchtlinge konnte man gar nicht weiterschicken, weil man nicht wusste wohin oder weil ihr Zustand das nicht erlaubte: Kriegsversehrte, Kranke, Mütter mit Kleinkindern oder Personen, die auf der Flucht von ihren Angehörigen getrennt worden waren, sie alle stauten sich in Göttingen und Umgebung und mussten irgendwie untergebracht werden. Freier Wohnraum wurde meldepflichtig und konnte nach Dringlichkeitskriterien belegt werden. Bedürftige konnten sogar in schon belegte Wohnungen gesteckt werden. Und manch einer verdiente sich durch Untervermietung etwas dazu, wie die Mieterin der Wohnungsgenossenschaft, die im Februar 1947 auf Beschwerden von Nachbarn hin verwarnt wurde, weil sie in ihrer Wohnung ein „Absteigequartier" unterhielt.[63]

Flüchtline im Lager Friedland

Schulspeisung

Bald herrschten Zustände wie zu den Zeiten der Gründung des Spar- und Bauvereins. Verschiedene Pressebeberichte befassten sich mit der Situation; sie lesen sich wie Fritz Wevers Beschreibung der Arbeiterwohnungen knapp sechzig Jahre früher: Ein frisch aus der Gefangenschaft entlassener Soldat wohnte mit seiner Frau und sieben Kindern auf 31 Quadratmetern, eine andere Familie – der Vater kriegsbeschädigt, die Mutter nierenkrank – hauste in einem Kohlenkeller, bei dem es durch die Decke regnete und der so feucht war, dass die Kleider immer klamm waren und alle Lebensmittel verschimmelten.
Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen indes blieb der Fels in der Brandung, der sie immer gewesen war. Trotz des Wohnungsmangels und entgegen den Empfehlungen der Behörden hielt sie an ihrem Grundsatz fest, solide Wohnungen zu bauen und verweigerte sich den sogenannten Versuchsbauten aus Billigmaterialien, die vor der Währungsreform eine zeitlang propagiert wurden. Und trotz der schlechten Versorgungslage rückte sie nun – ausgerechnet in der Zeit der größten Unsicherheit – auch noch dem Vieh zu Leibe, das die Mieter zur Selbstversorgung hielten. Nachdem im Februar 1948 die nächtliche Unterbringung der Nutztiere im Keller verboten worden war, wurde im April angeordnet, zum Jahresende sämtliche Viehställe in den Höfen abzureißen; im Sitzungsprotokoll wurde kampflustig festgehalten, dass mit Widerständen zu rechnen sei, weshalb alle Vorstandsmitglieder und Aufsichtsräte unterschreiben mussten, dass sie die Maßnahme mittrugen. Schließlich wurde wenigstens die Schonfrist für Hühner um ein Jahr verlängert. Alle anderen Tiere verschwanden – Kaninchenzuchten auf dem Balkon ebenso wie das Schwein, das Schaf und die Ziege, die ein besonders eifriger Selbstversorger in einer Wohnung in der Königsallee gehalten hatte.[64]

4.3. Der Wohnungsmarkt nach der Währungsreform

Da die Zeit des Mangels zwangsläufig eine Zeit der Selbsthilfe war, erlebte das Genossenschaftswesen einen neuen Aufschwung. Den Höhepunkt dieser Entwicklung bildete das Jahr 1948 mit 160 Neugründungen; drei Jahre später gab es in Westdeutschland 1860 Genossenschaften mit einer knappen Dreiviertelmillion Mitglieder.[65]

Das Erste Wohnungsbaugesetz aus dem Jahr 1950 bestätigte den Wohnungsbau als staatliche Aufgabe und knüpfte die Förderung der Bauprojekte an Bedingungen wie die Auswahl der Mieter durch die Ämter und die Mietpreisbindung. Die Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum schränkte nicht nur die privaten Immobilienbesitzer ein, sondern auch die Wohnungsbaugenossenschaften und deren Mieter: die Genossenschaften, weil die Bedingungen für die Förderungswürdigkeit zumeist der Quantität den Vorrang vor der Qualität gaben und weil Wohnungen nun oft zwangsweise auch Nichtmitgliedern zugewiesen wurden, die Mieter, weil sie bei der Wohnungssuche zu weitgehender Passivität verurteilt waren. Dadurch veränderten die Genossenschaften unfreiwillig und schleichend ihren Charakter: Die Bedürftigkeit trat an die Stelle der Selbsthilfebereitschaft, genossenschaftliches Selbstbewusstsein und Verantwortungsgefühl für gemeinsamen Besitz verblassten, die Genossenschaft wurde in den Augen der Öffentlichkeit zum Dienstleister.[66] Dieses Problem, dem wir später noch des öfteren begegnen werden, wurde dadurch verschärft, dass immer mehr Genossenschaften die Schwelle von 3000 Mitgliedern durchbrachen, woraufhin eine Vertreterversammlung an die Stelle der Mitgliederversammlung trat. Das demokratische Prinzip der direkten Mitbestimmung wurde dadurch unvermeidlich noch ein Stück weiter ausgehöhlt.

Ab 1953 wurden die Restriktionen schrittweise wieder abgebaut. Mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz wurden 1956 die Mieten an die Kosten für Bau und Instandhaltung gebunden, dadurch löste sich ein Modernisierungsstau, da bis dahin wegen der Mietpreisbeschränkungen kaum investiert worden war. Ab 1960 konnten die Landkreise die Mieten je nach Versorgungslage wieder freigeben. In der Folgezeit setzte der Staat auf die individuelle Unterstützung der Bedürftigen durch Wohngeld statt auf allzu gravierende Eingriffe in den Markt. Der soziale Wohnungsbau ging ab Mitte der 60er Jahre langsam zurück.

Die Deregulierung führte zu einem weiteren Investitionsschub, allerdings auch zu einer kräftigen Erhöhung der Mieten, die praktisch seit dem Ersten Weltkrieg durch staatliche Maßnahmen künstlich niedrig gehalten worden waren. Dadurch wurde eine Teuerungsspirale in Gang gesetzt, die auch an den Genossenschaften nicht spurlos vorüberging. Der Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen für 1965 klagt über die „katastrophalen Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt", die das Bauen fast unmöglich machten.[67]

Der enorme Kapitalbedarf hatte aber nicht erst mit den Verschiebungen auf dem Markt begonnen, sondern mit der explosionsartigen Entwicklung der Bautätigkeit nach der Währungsreform. 1950 beschloss die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen eine erste Erhöhung der Anteile von 400 auf 600 DM, nur acht Jahre später folgte eine zweite. Wäre es nach dem Vorstand gegangen, hätte man gleich auf 1000 DM erhöht, aber die Vertreterversammlung gestattete nur 800 – ein Beispiel unter vielen dafür, wie die Notwendigkeit langfristiger Planung immer auf die Abneigung der Betroffenen gegen Maßnahmen traf, deren Auswirkungen sofort im Portemonnaie spürbar waren. Der oft gehörte Vorwurf, die Leitung der Genossenschaft sei im Umgang mit den Mitgliedern und ihren Bedürfnissen zu unsensibel, ist nicht ganz von der Hand zu weisen, wenn man – und das auch noch in einer Jubiläumsfestschrift – Sätze wie diese liest: „Natürlich sind Anteilerhöhungen unpopulär. Wer aber glaubt, daß die Wohnungsgenossenschaft von den allgemeinen Preissteigerungen ausgenommen ist und ihr das Recht abspricht, den Anteil den veränderten Verhältnissen anzupassen, der soll ruhig seinen Austritt erklären, es ist um ihn nicht schade."[68]

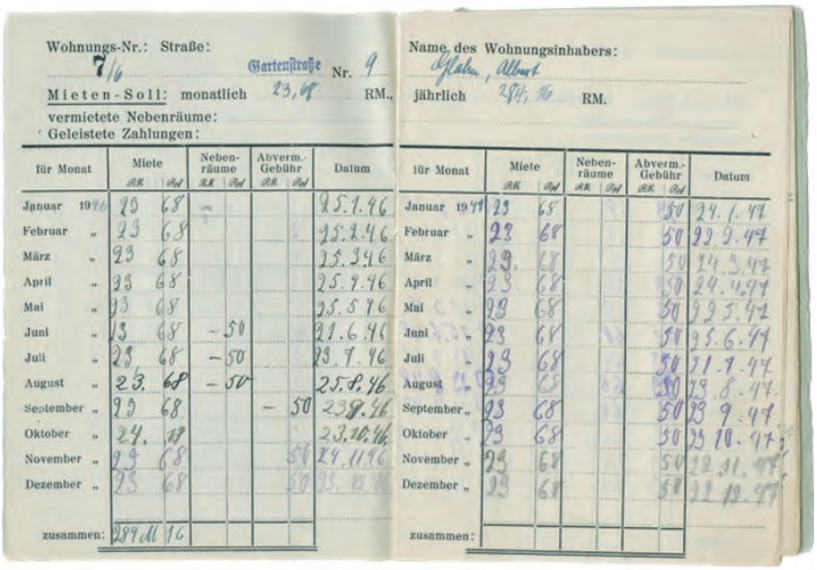
Die wichtigste Schraube, an der der Vorstand drehen konnte, um die Kasse zu füllen, waren natürlich die Mieten. Die Sitzungsprotokolle der Leitungsgremien spiegeln die Diskussionen um die Festsetzung der Mieten im Spannungsfeld zwischen der Notwendigkeit, kostendeckend zu wirtschaften und dem Bestreben, den Mitgliedern nicht zuviel zuzumuten. Eine erste Mieterhöhung wurde 1955 beschlossen und zum 1. Januar 1959 die so genannte Kostenvergleichsmiete eingeführt, was bei einigen besonders renitenten Mitgliedern zu Zahlungsverweigerungen und Klagen führte. Überhaupt warfen die Entscheidungen dieser Jahre allerhand knifflige juristische Fragen auf, weil die Mieterhöhungen oft mit den Gemeinnützigkeitsvorschriften kollidierten. Trotzdem mussten in den folgenden Jahren immer wieder Anpassungen vorgenommen werden, oft unter maximaler Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten, und das, obwohl zwischenzeitlich sogar die Dividende auf die Geschäftsguthaben gestrichen wurde.[69] Im Geschäftsbericht für 1963 heißt es beschwichtigend und etwas schablonenhaft: „Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, daß es auch in Zukunft vornehmste Aufgabe des Aufsichtsrates sein wird, auf das Wohl jedes einzelnen Genossen bedacht zu sein und alles zu tun, den Mitgliedern auch künftighin preisgünstige Dauerwohnungen zu schaffen oder zu erhalten. Wir Genossen können daher der Freigabe der Mieten in Göttingen in Ruhe entgegensehen, da wir in unseren Wohnungen auf Lebenszeit eine sichere und unkündbare Bleibe haben.

Wohl dem Genossen, der bei uns bereits eine solche Wohnung nutzen darf."[70] Andererseits konnte der Aufsichtsratsvorsitzende Otto-Walter Hartenstein in der schon zitierten Jubiläumsfestschrift nicht ohne Stolz und mit Verweis auf „das zwischen Genossenschaft und Genossen bestehende auf Treue aufgebaute Verhältnis eigener Prägung" erklären, dass die Wohnungsgenossenschaft Göttingen das einzige Unternehmen in Niedersachsen sei, das die Möglichkeiten zu weiteren Mieterhöhungen zum 1. Januar 1966 nicht genutzt habe. Allerdings stiegen die Preise zur Zeit derart unkontrolliert, dass eine vorausschauende Planung unmöglich sei. Hartenstein verwies sodann darauf, dass eine Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad und Balkon bei der Genossenschaft schon für knapp 90 DM Monatsmiete zu haben sei.[71] Das entsprach einem Quadratmeterpreis von rund 1 DM und klang gut. Allerdings beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat wenige Monate später den Neubau von Wohnblocks am Nonnenstieg mit einer angepeilten Miete von 3,90 DM pro Quadratmeter, also fast dem Vierfachen von Hartensteins Vorzeigewohnung.[72]

Otto-Walter Hartenstein

4.4. Organisatorisches

Die Zunahme von Mitgliederzahlen und Wohnungsbestand, die komplizierter werdende Rechtslage und die gestiegenen technischen Ansprüche führten zu einer erheblichen Zunahme des Verwaltungsaufwandes und zu einer immer weiteren Ausdifferenzierung der Struktur des Unternehmens. 1964 kam es zur Zweiteilung zwischen der kaufmännischen und der technischen Abteilung. Die kaufmännische Abteilung hatte damals schon zehn Sachbearbeiter für Kasse, Hausbewirtschaftung, Personalwesen und Buchhaltung; der technischen Abteilung unterstanden neben eigenen Sachbearbeitern die Regiebetriebe.[73] Zu dieser Zeit gab es davon bereits sieben: Maurerei, Tischlerei, Heizungsbetrieb, Installation, Schlosserei, Gärtnerei und Malerbetrieb.



Wohnungs-Nr.: 7/6 Straße: Gartenstraße Nr. 9
Name des Wohnungsinhabers: Glahn, Albert
Mieten-Soll: monatlich 23,65 RM., jährlich 284,76 RM.
vermietete Nebenräume:
Geleistete Zahlungen:

für Monat	Miete DM	Pf	Nebenräume DM	Pf	Abverm.-Gebühr DM	Pf	Datum
Januar 1946	23	65	–				25.1.46
Februar „	23	65					25.2.46
März „	23	65					25.3.46
April „	23	65					25.4.46
Mai „	23	65					25.5.46
Juni „	23	65	–	50			21.6.46
Juli „	23	65	–	50			23.7.46
August „	23.	65	–	50			25.8.46
September „	23	65			–	50	23.9.46
Oktober „	24.	19					23.10.46
November „	23	65				50	24.11.96
Dezember „	23	65				50	25.12.46
zusammen:	284	76					

für Monat	Miete DM	Pf	Nebenräume DM	Pf	Abverm.-Gebühr DM	Pf	Datum
Januar 1947	23	65				50	24.1.47
Februar „	23	65				50	22.2.47
März „	23	65				50	24.3.47
April „	23	65				50	24.4.47
Mai „	23	65				50	23.5.47
Juni „	23	65				50	25.6.47
Juli „	23	65				50	21.7.47
August „	23	65				50	23.8.47
September „	23	65				50	23.9.47
Oktober „	23	65				50	23.10.47
November „	23	65				50	22.11.47
Dezember „	23	65				50	22.12.47
zusammen:							

Quittungsheft für die Nutzungsgebühren

Personalangelegenheiten nahmen ab den 50er Jahren immer breiteren Raum in den Sitzungen der Leitungsgremien ein; immer wieder geht es um Tariflöhne, Arbeitsverträge und Weihnachtsgeld. Da die Geschäftsleitung mit der komplizierter werdenden Verwaltung alle Hände voll zu tun hatte, schien auch die Bereitschaft nachzulassen, sich mit den Anliegen der Mieter herumzuschlagen. Klagen von Mitgliedern über respektlose Behandlung in der Geschäftsstelle wischte der Geschäftsführer im Mai 1950 mit einer Bemerkung vom Tisch, die die Vorwürfe eher bestätigte als entkräftete: „Weiter erklärte Herr Hahne, daß Mitglieder mitunter mit Dingen an die Genossenschaft herantreten, die eine schroffe Ablehnung verdienten."[74]

Die 1956 eingeweihte Geschäftsstelle in der Oesterleystraße

Zu dieser Zeit war der Betrieb auf der Geschäftsstelle in der Johannisstraße allerdings auch so stark angeschwollen, dass an den Zahltagen die Schlangen bis auf die Straße standen. Schon im Februar 1948 hatte die Genossenschaft versucht, an ein Grundstück gegenüber dem Auditorium an der Weender Landstraße zu kommen.[75] In den folgenden Jahren wurden verschiedene Standorte erörtert; zwischenzeitlich war sogar das Gelände hinter den ersten Genossenschaftsbauten in der Gartenstraße im Gespräch. Am Ende wurde es die Südstadt: Am 22. Februar 1954 wurden erste Pläne für den Neubau an der Oesterleystraße vorgelegt, am 4. Juni 1956 fand die erste Sitzung der Leitungsgremien am neuen Standort statt – fünf Tage vor dem offiziellen Umzug der gesamten Verwaltung.

4.5. Bauen im Wirtschaftswunder

Wie schon angedeutet, begann mit der Währungsreform ein atemberaubender Bauboom. Wie in den 20er Jahren mit den Bauten rund um die Beyerstraße, so fokussierte man auch jetzt auf die Ergänzung oder Neuanlage großer, aber aufgelockerter Wohnsiedlungen im Außenbereich der Stadt, die sich aufgrund der einheitlichen und schnörkellosen Bauweise einigermaßen schnell hochziehen ließen. Solche Siedlungen entsprachen den zeitgenössischen Vorstellungen von moderner Stadtplanung, waren allerdings alles andere als ansehnlich.
Um zu verstehen, warum sie damals attraktiv waren, muss man sich ins Gedächtnis rufen, dass die Alternative zum größten Teil aus unsanierten Altbauten bestand, eng, zugig und völlig unzureichend mit sanitären Anlagen ausgestattet. Die Neubauten der 50er und 60er Jahre dagegen hatten Balkone, Zentralheizungen, gekachelte Bäder und familienfreundliche Zuschnitte, waren in Grünanlagen eingebettet, in denen Kinder spielen und Erwachsene sich erholen konnten und hatten immer öfter auch – ein wichtiger Gradmesser für den gestiegenen Wohlstand – Garagen. Ein typisches Beispiel für Projekte dieser Art – und auch für deren Niedergang – ist in Göttingen etwa die Siedlung Holtenser Berg. Mit dem breiten Wohlstand der Konsolidierungsjahre nach dem Wirtschaftswunder zogen die Besserverdienenden aus diesen Gegenden fort.
Zu den Genossenschaften gesellte sich nun eine große Zahl von Baugesellschaften, die im Meer des geförderten Wohnungsbaus der frühen Bundesrepublik entstanden und wieder verschwanden. Es genügt ein Blick auf die Liste der Göttinger Bauträger der ersten beiden Nachkriegsjahrzehnte, um eine Vorstellung von dem Wirrwarr zu bekommen. Angesichts dessen wirkt die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen mit ihrer soliden Präsenz über die Jahre wie ein Urgestein.
Gleichwohl blieb sie nicht die einzige Wohnungsbaugenossenschaft in der Stadt. Schon 1948 war auf der Ebene des Landkreises die *Volksheimstätte Landkreis Göttingen* gegründet; 1960 folgte die *Städtische Wohnungsbau GmbH*. Deren Gründung war unter anderem eine Reaktion der Stadt auf die Vorbehalte der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen gegen den Ankauf von Grundstücken auf dem Leineberg, die die Stadt für sie reserviert hatte. Begründet wurde die Zurückhaltung mit der schlechten Lage der geplanten Siedlung. In der Folgezeit wurde die *Städtische Wohnungsbau GmbH* bei der Abgabe von städtischem Baugrund bevorzugt. Dies wurde zu einem erheblichen Hemmschuh für die Erweiterung des Bestandes der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen.
Die Anfänge nach dem Krieg waren einigermaßen bescheiden. Das erste Projekt der Wohnungsgenossenschaft war der Ausbau von Dachgeschossen zu 25 Wohnungen, es folgten sieben

Nachkriegszeit

Häuser am Rosmarinweg. Kurz darauf ging es richtig los: Im Jahr 1950 wurden 171 Wohnungen fertig, im folgenden Jahr waren es 342. Damit war allein in diesen beiden Jahren fast genausoviel gebaut worden wie in der gesamten Weimarer Zeit. In den folgenden Jahren flachte die Kurve vor allem wegen der Explosion der Baukosten zwar etwas ab, doch das Volumen blieb beachtlich. Von 1949 bis 1965 wurden insgesamt 1849 Wohnungen errichtet, also im Schnitt 109 Objekte im Jahr.[76] Der Gesamtbestand hatte sich damit in dieser kurzen Zeitspanne mehr als verdoppelt, eigentlich sogar fast verdreifacht, wenn man bedenkt, dass mehr als 400 dieser Wohnungen ja durch die Fusion mit dem *Beamten-Wohnungsverein* im Jahr 1944 an die Genossenschaft gekommen waren.

Betrachtet man den Bestand auf einem Stadtplan, dann lassen sich drei Schwerpunkte ausmachen, an denen insgesamt drei Viertel der neuen Wohnungen dieser Jahre entstanden: erstens nördlich des Kreuzbergrings, wo seit den 20er Jahren ein Kristallisationskern bestand, zweitens im Süden der Stadt zu beiden Seiten der Reinhäuser Landstraße und drittens im Nordosten auf dem Hagenberg. Das erste dieser Areale breitete sich über die Jahre beständig vor allem nach Norden hin aus, wuchs zunächst die Bergenstraße und die Robert-Koch-Straße und dann die Annastraße und die Goßlerstraße entlang und wurde mit insgesamt weit über 1000 Wohneinheiten zum bis heute größten halbwegs zusammenhängenden Immobilienbesitz der Genossenschaft. Der zweite große Komplex im Süden lag zwischen Tilsiter, Danziger und Elbinger Straße mit einem Ableger weiter westlich an der Stettiner Straße und einem weiter nördlich an der Sternstraße. Schon die Adressen verraten, woher die Menschen stammten, die in diesen Jahren in Göttingen eine neue Heimat suchten. Für sie war auch die Siedlung auf dem Hagenberg bestimmt, in der ausschließlich Ostvertriebene untergebracht wurden. Trotz solcher Großprojekte blieb die Wohnungslage in Göttingen weiterhin angespannt. 1954 waren immer noch 20 000 Menschen registriert, die keine endgültige Unterbringung gefunden hatten.[77]

Die Eigenheimsiedlung am Nonnenstieg

Gegen Ende der 50er Jahre begann die Genossenschaft sich nach dem Egelsberg zum zweiten Mal in ihrer Geschichte mit dem Bau von Erwerbshäusern zu befassen, und zwar im Bereich zwischen Nikolausberger Weg und Nonnenstieg. Aus den Jahren ab 1958 haben sich Hunderte von Briefen von Interessenten erhalten, die sich um diese Häuser bewarben. Sie verraten einiges über die auch zu dieser Zeit noch bestehende Wohnungsnot in Göttingen: Einer hatte seine Familie in zwei Orten des Landkreises in je zwei Einzelzimmern untergebracht; ein anderer wohnte mit seinem Sohn und dessen Familie in einer Dachgeschosswohnung. Einige mitteilungsfreudige Zeitgenossen referierten bei dieser Gelegenheit ihre halbe Lebensgeschichte oder verwiesen auf ihre lange Mitgliedschaft in der Genossenschaft oder auf ihren Flüchtlingsstatus.[78] Doch die Sache ging nur im Schneckentempo voran: Erst waren 100 Häuser geplant, dann war nur noch die Rede von 30, schließlich legte man das Projekt vorläufig zu den Akten, weil die vorgeschlagenen Haustypen keinen Anklang fanden. Anfang 1967 wurden dann zwei eingerichtete Musterhäuser zur Besichtigung errichtet und die Sache kam wieder in Gang: In den folgenden Jahren wurden die Bungalows in dem zwischen Nonnenstieg und Ludwig-Beck-Straße gelegenen trapezförmigen Areal nach und nach fertiggestellt und verkauft.

Das Bauvolumen der 50er und 60er Jahre hätte die Möglichkeiten der Genossenschaft bei weitem überstiegen, wenn sie es allein hätte schultern müssen. Es gab eine ganze Reihe von Finanzierungsmodellen, deren erstes Ziel darin bestand, möglichst wenig Eigenmittel aufzuwenden. Viele der Projekte der ersten beiden Nachkriegsjahrzehnte wurden mit öffentlichen Geldern mitfinanziert, was auch Einfluss auf die Belegung der Wohnungen hatte: Bei den ersten Neubauten am Rosmarinweg waren es Postbedienstete, die Hagenbergsiedlung für die Flüchtlinge wurde mit Geldern aus dem Marshallplan finanziert, später beteiligte sich auch das Land Niedersachsen an den Projekten der Genossenschaft, um Bedienstete der Universität unterzubringen, deren Studentenzahl 1960 die Marke von 10 000 übersprang. Im Rahmen der Universitätserweiterung kam es auch erstmals zum Abriss eines Genossenschaftshauses: Am Kreuzbergring wurden mehrere Häuser mit insgesamt 98 Wohnungen an das Land verkauft und sollten den Bauten der Georgia Augusta weichen, für die nach dem Flächennutzungsplan von 1962 ein Gelände vorgesehen war, das dreimal so groß war wie die gesamte Göttinger Altstadt. Am Ende wurde nur ein einziges Haus abgerissen. Für die ausquartierten Bewohner baute man 1966 an der Danziger und an der Ludwig-Beck-Straße Ersatzwohnungen, die mit einem Quadratmeterpreis von 2,75 DM angesichts der schnell steigenden Mieten außerordentlich günstig waren und dennoch von vielen Bewohnern des Kreuzbergrings nicht mehr bezahlt werden konnten, die deshalb aus Kostengründen in verschiedene Altbauten umzogen.

Neubau in der Ludwig-Beck-Straße 19/21 (fertiggestellt 1965)

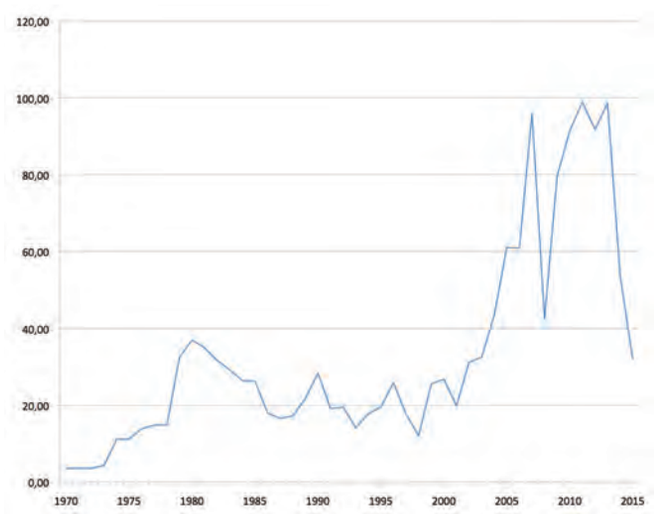
Durch die moderne Ausstattung war der Wohnungsbau unverhältnismäßig teuer geworden; steigende Löhne und die Verknappung und damit Verteuerung von Bauland taten ein übriges. Die Mieten hielten mit dieser Entwicklung zunächst nicht Schritt. Vergleicht man die Zahlen der Genossenschaftswohnungen von 1966 mit denen von 1930, dann steht eine Versechsfachung der Baukosten einer Vervierfachung der Mieten gegenüber.[79] Diesen Umstand führte die Genossenschaftsleitung auch ins Feld, um den Klagen über die Erhöhung von Mieten und Geschäftsanteilen die Grundlage zu entziehen: 1930, so heißt es in der Festschrift von 1966, habe der Pflichtanteil noch 4,3 % der Baukosten einer Dreizimmerwohnung betragen, inzwischen seien es nur noch 1,4 % und damit eigentlich viel zu wenig. Des weiteren wurde ausgeführt, dass eine Neubauwohnung, die bei der Genossenschaft 203 DM Miete im Monat kostete, ohne staatliche Förderung und ohne die günstigen Arbeitgeberdarlehen eigentlich 430 DM kosten müsste.[80]

Um den trotz der staatlichen Förderung deutlich spürbaren Kostendruck abzufangen, war schon 1949 vorgeschlagen worden, die Baulose öffentlich auszuschreiben, anstatt frei zu vergeben.[81] In der Folgezeit wurde das auch so gehandhabt; die Sitzungsberichte füllen sich mit den Zahlenkolonnen der Angebote. Die Entscheidung fiel dabei nicht ausschließlich nach dem Preis, bisweilen spielten auch die Erfahrungen mit dem jeweiligen Unternehmen in der Vergangenheit eine Rolle oder der Umstand, dass es in Göttingen ansässig war und einheimische Arbeitskräfte beschäftigte – so etwa im August 1949, als das Göttinger Bauunternehmen Wilhelm Hildebrandt das Rennen für die Baustelle in der Bergenstraße machte, obwohl es von einer Firma aus Osterode unterboten worden war. Hildebrandt sei „bestens bekannt", heißt es im Protokoll. Das stimmte allerdings: Wilhelm Hildebrandt war der ehemalige NSDAP-Senator, der im Mai 1933 auf der entscheidenden Mitgliederversammlung für die reibungslose Gleichschaltung des Spar- und Bauvereins gesorgt hatte. Offenbar trug man ihm das nun nicht mehr nach: Bis in die 70er Jahre hinein wurde sein Bauunternehmen von der Genossenschaft mit Aufträgen versorgt. Danach flachte die Kurve der Bauprojekte ohnehin erheblich ab.

5. Wohlstandsjahre

Dass ab den späten 60er Jahren der Wohnungsbestand der Genossenschaft nur noch sehr langsam wuchs (er brauchte nach 1970 ein Vierteljahrhundert für eine Steigerung um 10 %), hat unter anderem mit den Schwierigkeiten bei der Baulandbeschaffung zu tun. Es ist aber auch ein Zeichen für den tiefgreifenden Wandel in der Wohnungswirtschaft insgesamt auf der einen Seite und in der Göttinger Situation auf der anderen. Hatte man bis dahin eigentlich nur Wohnungsmangel gekannt, wechselten sich nun Phasen des Bedarfs mit solchen der Marktsättigung ab. Die nervöse Beobachtung der Konjunkturentwicklung, die seit dieser Zeit verstärkt zu beobachten ist, schlägt sich beispielsweise darin nieder, dass den Geschäftsberichten der Genossenschaft eine kurze Zusammenfassung der gesamtwirtschaftlichen Lage vorangestellt wurde. Der Ölpreis wurde zum Dauerthema und musste fortan immer wieder zur Erklärung von Preisentwicklungen herhalten.

Der Strukturwandel hatte im wesentlichen zwei Komponenten: erstens die demografische Entwicklung mit dem Trend zu einer immer älteren Bevölkerung und immer kleineren Haushalten und zweitens die steigende Bedeutung von Sanierung und Modernisierung der Wohnungen gegenüber der quantitativen Vergrößerung des Angebotes. Vorangetrieben wurde diese Entwicklung durch die steigenden Ansprüche der Mieter und ein wachsendes Umweltbewusstsein, das parallel zum Anstieg der Energiepreise verlief. Insofern war der Ölpreis für die Wohnungswirtschaft tatsächlich mehr als ein einfacher Konjunkturindikator: Er trieb die Heizkosten hoch, zwang zu kostspieligen Dämmungsmaßnahmen und führte in der Konsequenz dazu, dass ganze Energiekonzepte überdacht werden mussten.



Entwicklung des Ölpreises 1970 bis 2015

Was die Situation des Wohnungsmarktes anging, war und blieb Göttingen ein kritischer Ort. Nachdem der jahrelange Ausnahmezustand sich gelegt hatte, kam es gegen Ende der 60er Jahre zu einer Spaltung des Marktes, die von da an immer wieder zum Anlass grundsätzlicher Debatten über Wohnungsmarktpolitik wurde: Investoren steckten ihr Geld in Spekulationsobjekte und trieben die Preise nach oben, so dass es im unteren Preissegment zu Leerständen und Verfall kam, was teilweise bewusst in Kauf genommen wurde, um Platz für neue Spekulationsobjekte zu schaffen. Der Protest gegen diese Politik fiel in Göttingen heftiger aus als anderswo, weil durch die steigenden Studentenzahlen erstens der Bedarf an billigem Wohnraum und zweitens das Renitenzpotenzial besonders hoch waren. Diese streitlustige Klientel war es, die solche Debatten zu politischen Grundsatzdiskussionen machte und irgendwann bis in die Vertreterversammlungen der Wohnungsgenossenschaft trug. Eine zeitlang sah es so aus, als lebte der Geist der Gründerväter in neuem Gewand wieder auf. Doch letztlich sah sich eine Mehrheit der Mitglieder doch eher als Kunden.
Das wiederum war nicht unbedingt eine Katastrophe. Denn gerade unter marktwirtschaftlichen Voraussetzungen musste das Handeln der Wohnugsgenossenschaft ja darauf ausgerichtet sein, bezahlbare Wohnungen für eine stabile Klientel zur Verfügung zu stellen, deren Bedürfnisse und Ansprüche sich langsam und im Gleichschritt mit den Veränderungen der Gesellschaft wandelten. Symptomatisch für die Anpassung an diese Bedürfnisse und Ansprüche ist vielleicht die häufige Verwendung des Wortanhangs „-gerecht“, wann immer die Genossenschaft für ihre Wohnungen warb: Diese waren bedarfsgerecht, wenn sie familien-, senioren- oder behindertengerecht waren. Das Prosperieren der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen durch die schwierigen Jahre hindurch ist das deutlichste Indiz dafür, dass es ihr gelang, diese Aufgabe zu erfüllen.

5.1. Von der Quantität zur Qualität

Gegen Ende der 60er Jahre wurde Deutschland von einer heftigen Teuerung heimgesucht, die auf dem Bausektor zu Preissteigerungen um bis zu 25 % führte, so dass tragfähige Kalkulationen für Neubauten fast unmöglich wurden. Durch das Betreiben der seit 1966 in der Bundesrepublik erstmals an der Regierung beteiligten Sozialdemokraten kam es zu starken Lohnerhöhungen; die Ölkrise brachte ab 1973 eine Explosion der Energiepreise. All das sorgte für eine Krisenstimmung, die man in diesem Ausmaß in der Bundesrepublik noch nicht erlebt hatte.
Auch nachdem diese Krise überwunden war, setzte die konjunkturelle Berg- und Talfahrt sich in den kommenden Jahrzehnten fort; auf Massenentlassungen und Leerstände folgten Wohnungsnot und Bauboom, von dem allerdings nicht unbedingt der soziale Wohnungsbau profitierte, da die Kombination aus Wohlstand und geringem Zinsniveau vor allem in der zweiten Hälfte der 70er Jahre eher den privaten Eigenheimbau befeuerte. Nachdem die Zinsen um 1980 wieder anzogen, folgte eine neue Flaute, gefolgt von einem neuen Boom Ende der 80er und dem Katzenjammer ab Mitte der 90er Jahre. Ein spezifisches Problem der Bauwirtschaft war dabei, dass sie aufgrund der langen Planungszeiten immer nur mit mehreren Jahren Verzögerung auf Veränderungen im Bedarf reagieren konnte. Das war in einer Stadt wie Göttingen mit ihren stark schwankenden Studentenzahlen ein besonderer Unruhefaktor.

Baustellle in der Lotzestraße 67-71 (fertiggestellt 1972)

Bei entsprechend geweitetem Blick lässt sich schon ab den 70er Jahren bei der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen ein Wandel von der Quantität hin zur Qualität feststellen. Die riesigen Neubauzahlen der 50er und 60er Jahre wurden nie wieder auch nur annähernd erreicht, stattdessen rückte die Modernisierung des Bestandes auf der Agenda immer weiter

nach oben. Einen besonders starken Schub erlebte diese Entwicklung zwischen 1972 und 1975: In nur drei Jahren verschob sich das Verhältnis zwischen den Aufwendungen für Neubau und Modernisierung von 10 : 1 nach 1 : 1, wobei die von den Mietern selbst erbrachten Arbeitsleistungen noch gar nicht mitgerechnet sind.[82]

Diese Entwicklung hatte eine ganze Reihe von externen und internen Gründen: Erstens verflachte sich die Bevölkerungskurve der Stadt wegen der niedrigen Geburtenrate, nachdem der Zustrom der Nachkriegsjahre verebbt und die Flüchtlinge untergebracht waren; zu Sprüngen kam es nur noch aufgrund von Eingemeindungen, während die eigentliche Stadtbevölkerung zwischenzeitlich sogar rückläufig war. Zweitens zwang die durch die Ölkrise ausgelöste Energiepreisexplosion zu Sparmaßnahmen, die sich in baulicher Hinsicht in einer Erneuerung von Heizungsanlagen und Wärmedämmung ausdrückten; verstärkt wurde dieser Effekt durch das erwachende Umweltbewusstsein in der Bevölkerung. Drittens lagen bei der Bauindustrie gerade in Zeiten der versiegenden staatlichen Förderung Kapazitäten brach, die dazu einluden, für Modernisierungen genutzt zu werden. Viertens erreichten die Häuser aus der großen Neubauwelle in der Weimarer Zeit nun ein Alter, das einen weiteren Aufschub der Renovierungen nicht mehr gestattete. Und fünftens zwang der demografische Wandel zu neuen Konzepten, die sich unter anderem durch das Stichwort Barrierefreiheit umreißen lassen. Diese Entwicklung mündete schließlich in den 90er Jahren auch wieder in eine verstärkte Neubautätigkeit nach zwei Jahrzehnten der relativen Stagnation.

In Zahlen ausgedrückt: Nachdem das Bauvolumen der Wohnungsgenossenschaft fast 20 Jahre lang bei mehr als 100 Einheiten im Jahr gelegen hatte, waren es in den zehn Jahren nach 1965 nur noch 20. Angesichts der rasanten Baukostenverteuerung gerieten 1969 sogar die laufenden Projekte in Gefahr; der Vorstand mahnte zum beschleunigten Abschluss der Arbeiten.

Vorangetrieben wurde diese Entwicklung vor allem vom kaufmännischen Leiter Manfred Benseler, der nach dem Ausscheiden Wilhelm Krengels selbst zum Vorstandsvorsitzenden berufen wurde. Vor dieser bis heute andauernden Modernisierungswelle waren die Altbauwohnungen (von denen sich inzwischen mehrere Hundert in unter Denkmalschutz stehenden Häusern befinden) regelrechte Stiefkinder der Genossenschaft. Die Miete einer solchen Altbauwohnung lag 1966 mit 85 DM im Monat noch erheblich unter der Hälfte der Nutzungsgebühr für eine vergleichbare Neubauwohnung, für die 203 DM zu zahlen waren.[83] Zu dieser Zeit gab es noch eine ganze Reihe von Wohnungen, die noch nicht einmal mit einem Bad ausgestattet waren. Das sollte sich nun ändern: Je weniger Arbeit es für die Maurer gab, desto mehr bekamen Installateure und Elektriker zu tun. Neben Badezimmern und Zentralheizungen wurden ab den 70er Jahren auch erstmals schall- und wärmeisolierende Fenster eingebaut. Vorangegangen war eine umfangreiche Erhebung des Bedarfs mithilfe von Fragebögen und Begehungen, bei denen alle Wohnugen erfasst wurden. Im März 1971 konnten alle Mieter ihre Modernisierungswünsche schriftlich äußern. Spitzenreiter waren die 431 Mal genannten Gasheizungen, gefolgt von Duschen und Bädern, die 250 Mal gewünscht wurden.[84] Heizungen und Bäder blieben jahrzehntelang die mit Abstand größten Posten im Modernisierungsetat. Ein letztes und offenbar immer wieder übersehenes Gemeinschaftsbad auf dem Dachboden der Johannisstraße wurde erst im Jahr 2014 abgebaut. Dabei stellte sich heraus, dass einer der Hausbewohner die Badewanne immer noch benutzte.

1979 sanierte Heizungsanlage in der Stettiner Straße

Die Bauprojekte dieser Zeit waren im Gegensatz zu denen der vorangegangenen Jahrzehnte keine Neuanlagen großer Komplexe mehr; die für längere Zeit letzte größere Gesamtanlage mit 241 Wohungen am Nonnenstieg wurde 1970 zum Abschluss gebracht. Es folgten kleinere Projekte, dann, ab 1976, die Erweiterung eines schon 1958 bebauten und damals noch zu Weende gehörigen Areals um den Ostlandweg, wo es zunächst Probleme mit der Erschließung des Baulandes gegeben hatte.

Überhaupt waren die Schwierigkeiten, weiteres Bauland zu finden, der größte Hemmschuh für die Expansion der Genossenschaft. Die Flächen waren knapp und Pläne zur Ausweisung neuer Baugebiete stießen zusätzlich noch auf den Widerstand von Bürgerinitiativen. Ein weiteres Ausgreifen über die Göttinger Stadtgrenze hinaus kündigte sich an.

Bis es soweit war, sollte aber noch ein ganzes Jahrzehnt vergehen, in dem die Bautätigkeit der Genossenschaft so schwach

Neubauten am Ostlandweg ...

... und an der Hambergstraße in Rosdorf

war wie nie zuvor: In den 80er Jahren entstanden im Schnitt gerade einmal zehn Häuser im Jahr. Als das Jahrzehnt zu Ende ging, hatte sich die Nachfrage zu einer neuen Wohnungsnot angestaut. Innerhalb des Jahres 1989 stieg die Zahl der wohnungssuchenden Mitglieder von 800 auf 1400.[85]
Dazu kam noch ein Faktor, den niemand hatte vorhersehen können: Mit Mauerfall und Wiedervereinigung rückte Göttingen von seiner Randlage in die Mitte Deutschlands , was zu neuen Wachstumsprognosen Anlass gab, die sich im Nachhinein zwar als völlig haltlos erweisen sollten, zu ihrer Zeit aber den Handlungsdruck erhöhten. 1990 rechnete man für die Zeit bis 2005 mit einer Zunahme der Bevölkerung auf 150 000 Einwohner und mit einem weiteren Anstieg der Studentenzahlen, die sich schon damals der Marke von 35 000 näherten.[86]
Die Mieten in Göttingen erreichten in guten Lagen 16 DM pro Quadratmeter und waren damit die höchsten in ganz Niedersachsen. „Die wachsende Kluft zwischen Wohnungssuchenden und Wohnungsbesitzenden wird für zunehmend sozialen Sprengstoff sorgen", kommentierte der Geschäftsbericht für 1990 die Situation.[87]
Allerdings war auf dem Höhepunkt der Krise langsam Bewegung in die Sache gekommen. 1989 hatte die Genossenschaft ein Baugelände in Rosdorf erworben, das in den folgenden Jahren zum Kristallisationskern eines großen Besitzkomplexes werden sollte. Die Häuser, die über die Jahrtausendwende hinaus hier entstanden, zeigen dabei auch die Vielfalt des Angebots und damit des Bedarfs von klassischen Etagenwohnungen über familienfreundliche Reihenhäuser bis hin zu der 2009 eingeweihten Kindertagesstätte. Daneben entstanden ab 1990 auch in der Stadt neue Wohnungen, allerdings aufgrund der geschilderten Probleme bei der Baulandbeschaffung in weiterer Streuung als zuvor und mit unterschiedlichen Formen der Nutzung und Finanzierung. Fast scheint es, als hätte man mit ver-

schiedenen Konzepten experimentieren wollen: Auf die ersten Seniorenwohnungen in Neubauten am Stegemühlenweg folgten weitere in sanierten Altbauten im Ostviertel, zu den Bauprojekten im Umfeld schon bestehender Komplexe im Nordwesten (Holtenser Berg), im Westen (Bebelstraße), im Süden (Insterburger Weg, Wilhelm-Raabe-Straße) und im Südosten (Kiesseestraße) kamen angekaufte Mietshäuser in der Hermann-Rein-Straße, im Adam-von-Trott-Weg, im Insterburger Weg und im Schneidemühler Weg. Als besonderes Schmuckstück wurde eine neogotische Villa aus dem Jahr 1865 an der Reinhäuser Landstraße unweit des Verwaltungsgebäudes saniert, die eigentlich hätte abgerissen werden sollen.
Die Bautätigkeit in den 90er Jahren erreichte insgesamt ein Volumen von etwa 40 Einheiten im Jahr. Bis zur Jahrtausendwende war es der Genossenschaft damit gelungen, einen Beitrag zum Abbau des Mangels in Göttingen zu leisten.
Da der Genossenschaft in der Zeit der Wohnungsknappheit die

Die historische Villa Wedekind an der Reinhäuser Landstraße (erbaut 1865)

Interessenten in Scharen zugeströmt waren, hatte die Mitgliederzahl 1994 die Marke von 10 000 übersprungen. Der Markt hatte sich indes weitgehend erholt, so dass die Wartezeiten nur noch wenige Monate betrugen und man begann, auch Nichtmitgliedern Genossenschaftswohnungen anzubieten. 2001 war die Nachfrage so weit zurückgegangen, dass schon wieder Leerstände drohten. Fast die Hälfte der Wohnungen wurde inzwischen an Mieter vergeben, die erst zum Einzug der Genossenschaft beitraten.

5.2. Demografische Veränderungen

Der demografische Wandel schlug bei den Wohnungsgenossenschaften aufgrund ihrer Mitgliederstruktur viel stärker durch als im Rest der Bevölkerung. Die Beitrittswelle der Nachkriegsjahre hatte sich ja zu einem guten Teil aus Menschen gespeist, die zur Familiengründung auf Wohnungssuche gewesen waren. Dreißig oder vierzig Jahre später waren die Kinder aus dem Haus und die ehemaligen Junggenossenschaftler ergraut. 1994 stellten diese Senioren bereits ein Drittel aller Mitglieder, während ihre Altersgruppe insgesamt nur ein Fünftel der Bevölkerung ausmachte.[88] Für diese Klientel galt es Lösungen zu finden, die möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in gewohnter Umgebung gewährleisten sollten.
Den Anfang machten dabei die 1990 übergebenen acht Seniorenwohnungen im Stegemühlenweg. Es folgten weitere, wobei man mehr und mehr dazu überging, begleitende Serviceleistungen in das Wohnkonzept zu integrieren. Überhaupt, Wohnkonzept: Schon der Begriff zeigt, welcher Wandel sich inzwischen vollzogen hatte und welche Einsichten dahinter steckten. Um das Angebot für ältere Menschen attraktiv zu machen, genügte es bald nicht mehr, die Häuser mit Aufzügen und die Wohnungen mit bodengleichen Duschwannen auszustatten. Neben diese baulichen Selbstverständlichkeiten traten bald auch eine Reihe von Serviceangeboten: Hausnotrufsysteme, Reinigungsdienste, die Bereitstellung von Beratung und Betreuung und ein seniorengerechtes Freizeitangebot.
Im Februar 1997 bekamen die Mitglieder mit dem Rundbrief einen Fragebogen zum Thema Nachbarschaftshilfe zugeschickt, in dem sie um Angaben gebeten wurden, auf welchen Gebieten sie Hilfestellung leisten konnten und auf welchen sie Hilfe brauchten.[89] Es entwickelte sich darüber hinaus eine Zusammenarbeit zwischen der Genossenschaft und dem *Verein Göttinger Nachbarschaftshilfe und Seniorengenossenschaft*, der die älteren Bewohner gezielt mit Betreuungsangeboten versorgte.
Nach zwei Vorzeigeprojekten im Ostviertel (Dahlmannstraße und Ewaldstraße), die gleich nach Fertigstellung 1998 für die Vermietung an ältere Mitglieder eingerichtet worden waren, wurden nach und nach Hunderte von Wohnungen aus dem Altbestand für das seniorengerechte Wohnen umgerüstet. 2007 lief ein neues Flaggschiff für dieses Konzept vom Stapel: eine Anlage mit ingsesamt 80 Wohnungen in der Tilsiter Straße, die neben den üblichen Gemeinschaftseinrichtungen auch eine Bibliothek, Sauna und Fitnessraum, einen Musikraum, Gästezimmer und ein eigenes Bewohnerbüro mit Beratungssprechstunde im Angebot hat.
2012 wurde schließlich eine Wohnanlage am Windausweg bezugsfertig, die von der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Seniorengerechtes Wohnen im Südstadtquartier

gemeinsam mit den beiden anderen ortsansässigen Wohnungsgesellschaften (Volksheimstätte und Städtische Wohnungsbau) geplant und gebaut worden war – ein Novum auf organisatorischem Gebiet, dessen Ergebnis so attraktiv ausfiel, dass sich für die insgesamt 208 Wohnungen (davon ein knappes Drittel im Besitz der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen) gleich zu Anfang um die 1000 Interessenten meldeten.
Das zunehmende Durchschnittsalter war zwar die gravierendste, aber nicht die einzige gesellschaftliche Veränderung, die auf die Wohnungsgenossenschaft zurückwirken musste.

Ein weiteres Phänomen war die Zuwanderung, die im Gegensatz zum demografischen Wandel aber nicht verfrüht, sondern verspätet bei der Genossenschaft ankam. Die seit den 60er Jahren in Deutschland ankommenden Gastarbeiter traten zunächst nur zögerlich bei und wurden von den deutschen Nachbarn auch nicht immer mit offenen Armen empfangen: 1976 schrieb ein Hausverwalter aus der Liebrechtstraße, in seinem Haus sei nun die zweite türkische Familie eingezogen und kündigte an, für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung zu stehen, weil es schon mit der ersten Familie Differenzen und Verständigungsprobleme gegeben hätte. Der Vorstand wollte nun um jeden Preis vermeiden, einen der türkischen Familienväter zum Hausverwalter zu bestimmen; da ansonsten nur noch drei alte Damen im Haus lebten, die aus Altersgründen wahrscheinlich abgelehnt hätten, bearbeitete man den Hausverwalter so lange, bis er sich bereit erklärte, im Amt zu bleiben.[90] Mit der Gewöhnung an die Zuwanderung verschwanden derlei Berührungsängste. Die Gastarbeiter blieben und wurden zu Mitbürgern; auf Türken, Italiener und Griechen folgten in den 90er Jahren die Aussiedler aus den osteuropäischen Staaten und nach der Jahrtausendwende die Arbeitsmigranten aus den Ländern der Europäischen Union. Es ist zu erwarten, dass auch die Flüchtlinge und Asylsuchenden, die derzeit noch vielfach als Problem angesehen werden, in absehbarer Zeit ein Teil der deutschen Gesellschaft und damit auch potenzielle Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft werden.

Die Anlage am Windausweg aus der Luft

Das Südstadtquartier

„Ein bisschen wie im Urlaub …" Diesen Satz hört man regelmäßig, wenn Spaziergänger oder Wohnungsinteressenten die breite Wohngasse zwischen den beiden Bauteilen der Wohnanlage Tilsiter Straße entlanggehen – oder geradezu flanieren. Die 2007 fertig gestellte Wohnanlage im Südstadtquartier fällt nämlich besonders durch ihre moderne Architektur, die mediterranen Farben und die neuartigen Dachkonstruktionen auf. Die Foliendächer beschirmen drei Atrien, die den Bewohnern sonnige Begegnungsräume bieten, die auch regelmäßig und gerne genutzt werden.

Der Entwurf für die Anlage stammt von czerner göttsch architekten aus Hamburg, die mit diesem bei einem vorangegangenen Architekturwettbewerb überzeugen konnten.

Alle Wohnungen innerhalb der Anlage sind barrierefrei erschlossen, so dass es insbesondere für durch Alter, Krankheit oder Behinderung körperlich eingeschränkte Menschen möglich ist, dort selbständig zu wohnen. Insgesamt stehen 47 Zweizimmerwohnungen von 50 bis 77 m², 31 Dreizimmerwohnungen von 80 bis 95 m² und zwei Dreieinhalbzimmerwohnungen von etwa 97 m² zur Verfügung. 11 der 80 Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestattet und haben ein komplett behindertengerechtes Bad.
Zu den Serviceleistungen gehören unter anderem ein Hausmeister, die Hausreinigung sowie die Nutzung der vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen wie Bibliothek, Sport- und Musikraum. Zudem gibt es ein Bewohnerbüro, in dem regelmäßig eine Sprechstunde stattfindet. An die Anlage grenzt das sogenannte Aktivzentrum an. Dort und auch innerhalb der Anlage verteilt befinden sich mehrere Gewerbeeinrichtungen, unter anderem eine Physiotherapiepraxis, ein Frisör sowie eine Zahnarztpraxis.

Diese Nähe zwischen wichtigen Geschäften des regelmäßigen Bedarfs und hochwertigen und vor allem barrierefreien Wohnungen trägt ebenso zur Attraktivität der Wohnanlage bei wie ihre Lage in der Südstadt: Das Stadtzentrum sowie das Naherholungsgebiet rund um den Kiessee sind zu Fuß, mit dem Fahrrad und auch mit dem Bus gut zu erreichen. Eben „ein bisschen wie im Urlaub …"

5.3. Ökonomisierungsdruck

Mit der starken Teuerung gegen Ende der 60er Jahre kam auch das Wesen der Genossenschaften als Selbsthilfeorganisationen auf den Prüfstand. Denn den Gesetzen des Marktes konnten sie sich nicht entziehen, ohne ihre Existenz aufs Spiel zu setzen. Die naheliegendste Reaktion auf die überall steigenden Kosten war natürlich die Erhöhung von Mieten und Geschäftsanteilen. Dass das den Widerstand der Mieter heraufbeschwören würde, war abzusehen und sorgte für reichlich Debatten auch in den Leitungsgremien der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen. Auf dem Baugenossenschaftstag in Wilhelmshaven im Januar 1970 hielt Verbandsdirektor Helmut Jenkis eine aufsehenerregende Rede, in der er Ökonomisierung und Wachstumsorientierung als Ziele ausrief – nicht um die sozialen Aufgaben der Genossenschaften abzuschaffen, sondern um sie zu retten. Ökonomisierung, so Jenkis weiter, sei nicht zu verwechseln mit Kommerzialisierung. Um Kosten einzusparen, schlug er unter anderem die Zentralisierung bestimmter Aufgaben vor und angesichts der immer komplizierter werdenden Rechtslage die Professionalisierung der Verwaltung. Mit den ehrenamtlichen Helfern vergangener Tage sei nicht mehr viel auszurichten und der respektlosen Jugend der Gegenwart fehle der Idealismus – eine sicherlich etwas unangebrachte Bemerkung angesichts einer Jugend, die eher ein bisschen zuviel als zuwenig Idealismus zur politischen Kultur der Jahre um 1970 beisteuerte. Wie auch immer: Unter dem Exemplar der Rede, die der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen sich beschafft hatte, findet sich der handschriftliche Kommentar: „Kostendeckende Miete ist ständig erforderlich, keine Sentimentalitäten mehr!"[91]

Gegenüber den Mitgliedern war ein solcher Ton zu dieser Zeit allerdings nicht mehr angebracht. Als im selben Jahr 1970 die erneute Erhöhung der Geschäftsanteile auf 1000 DM beschlossen wurde, warb man um Verständnis, anstatt, wie 1958, ausscheidenden Mitgliedern noch einen verbalen Tritt hinterherzuschicken: Der Geschäftsanteil, so das Argument, entspräche nur einem Siebenundachtzigstel der Gestehungskosten einer Neubauwohnung. Wolle man zwischen diesen beiden Größen das gleiche Verhältnis herstellen wie in den Anfangsjahren der Genossenschaft, dann müsse man den Anteil auf 6000 DM erhöhen.[92]

Die folgenden Jahre sahen einen zähen Kampf um angemessene Miethöhen. Das Problem war, dass eine beständige Lücke zwischen der kostendeckenden Miete für projektierte Neubauten und der zumutbaren Miete für die durchschnittlichen Mitglieder klaffte, die sich in der Regel nur durch Fördermittel schließen ließ. Dieser Umstand brachte es außerdem mit sich, dass die Unterschiede zwischen den einzelnen Genossenschaftswohnungen immer größer wurden. Eine Aufstellung aus dem Jahr 1991 führt einige Altbauwohnungen mit Mieten unter 3 DM/m² auf, während die neuesten Objekte schon bei 12 DM/m² lagen.

Je weiter der Staat die Wohnungsbauförderung aus Geldmangel zurückschraubte, desto schwieriger wurde die Lage für die Wohnungsgenossenschaften, weil die besagte Lücke kaum noch zu schließen war. Denn abgesehen von der Zumutbarkeit waren den Mieterhöhungen für nicht preisgebundenen Wohnraum auch gesetzliche Grenzen gesetzt, während die Mieten für Sozialwohnungen gedeckelt waren. Als Ausweg bot sich noch die schon von Jenkis in seiner Rede angesprochene Rationalisierung an. Denn die vielen Vorschriften und Regelungen hatten die Verwaltungskosten schier explodieren lassen: 1952 hatten sie für die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen bei 21,42 DM pro Wohnung gelegen, zwanzig Jahre später waren sie auf fast das Achtfache gestiegen.[93] Um die Sache zu erleichtern, war 1971 ein erster Computer angeschafft worden; bis 1975 wurde das gesamte Rechnungswesen darüber abgewickelt. Es dauerte bis 1984, bis auf eine leistungsfähigere Anlage umgestellt wurde; nicht ohne einen gewissen Stolz vermerkt eine Aktennotiz, dass der neue Computer über vier Bildschirme (je einen für Buchhaltung, Hauswirtschaft, Kasse und Technik) und über einen Festplattenspeicher von 64 MB verfüge – was heute der Kapazität eines Smartphones entspricht.[94]

Das Jahr 1990 markiert einen Epochenwechsel für die Wohnungsgenossenschaften, die nun einem noch stärkeren Marktzwang unterworfen wurden: Mit Wirkung zum 1. Januar dieses Jahres wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben, das die Genossenschaften von Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögenssteuer befreit hatte, während sie im Gegenzug zu einer Beschränkung der Dividende auf 4 %, zur Begrenzung der Mieten auf eine kostendeckende Höhe und zur Bindung aller Mittel an den gemeinnützigen Zweck verpflichtet gewesen waren. Der Wegfall des Gesetzes sollte in erster Linie den Staat durch Subventionsabbau entlasten. Bei den Betroffenen stieß er nicht nur auf Ablehnung, denn er bot die Möglichkeit der Ausweitung des Geschäftsfeldes.

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen unter der Leitung des neuen Vorstandes (Henning Schreiber, Claus Reincke und Manfred Heise) entschied sich allerdings für einen anderen Weg, durch den die Steuervorteile gesichert werden konnten: Sie beschränkte sich auf Erwerb, Bau und Bewirtschaftung von Genossenschaftswohnungen für Mitglieder. Das bedeutete einen Verzicht auf eine allzu starke Kommerzialisierung und damit auch auf eine gewisse Doppelzüngigkeit, die sich in der Wohnungswirtschaft breitmachte: Auf der einen Seite lehnte sie die staatliche Bevormundung ab, auf der anderen forderte

sie allerdings nach wie vor Subventionen, diesmal allerdings in Form von Wohngelderhöhungen, Bereitstellung günstiger Bauflächen durch Kommunen oder Bürokratieabbau bei den Planungen.

5.4. Genossenschaftsgeist

Diese Entwicklung des genossenschaftlichen Bauwesens ging Hand in Hand mit einem Mentalitätswandel bei den Mitgliedern (die übrigens seit 2006 auch im Genossenschaftsgesetz so bezeichnet werden und nicht mehr als Genossen), der ebenfalls als Ökonomisierung bezeichnet werden könnte. Es wäre eine Verklärung der Geschichte, wollte man die Arbeiter und Honoratioren, die sich 1891 an einen Tisch setzten, um die Gründung des *Göttinger Spar- und Bauvereins* zu beschließen, von eigennützigen Motiven freisprechen; erstere wollten ihre eigene Wohnsituation verbessern und letztere Geld anlegen und ihre Wohltätigkeit demonstrieren. Und dennoch spricht aus den Quellen der frühen Zeit ein gemeinsamer Esprit, ein Antrieb, etwas auf die Beine zu stellen, dafür Opfer zu bringen und eine Art genossenschaftliches Selbstbewusstsein zu entwickeln, das sich aus dem Stolz auf das Erreichte speiste. Dieser genossenschaftliche Geist scheint im Lauf der Zeit erodiert zu sein: zuerst durch das schiere Größenwachstum der Genossenschaft und die damit einhergehende voranschreitende Anonymität, dann durch die Professionalisierung von Leitung und Verwaltung. Diese Entwicklung lässt sich anhand einiger Quellen dokumentieren.

Von Konflikten zwischen den Mietern untereinander und zwischen Mietern und Genossenschaftsleitung war bereits die Rede. Vorstand und Aufsichtsrat wandten, wie gesehen, schon in den 20er Jahren einiges an Zeit auf, um zu vermitteln und zu schlichten. Später kümmerte sich der Bauausschuss darum, in dessen Protokollen dieses Thema ebenfalls breiten Raum einnimmt. Immer noch ging es in den allermeisten Fällen um Verstöße gegen die Hausordnung: Ruhestörung und die Nutzung der Gemeinschaftsbereiche wie Waschküchen und Dachböden. Angesichts der vielen Fälle und ihrer Belanglosigkeit wundert man sich über die Gelassenheit, mit der die Kommission sie protokollierte. Als Verstoß gegen so etwas wie einen gemeinsamen Geist wurden sie dennoch gesehen. Im Juli 1969 schließt der Bericht über einen solchen Fall mit den symptomatischen Worten: „Wir haben beide Parteien ermahnt, sich als Genossenschaftler zu benehmen."[95]

Das Problem scheint sich in der folgenden Zeit verschärft zu haben. 1980 fand es erstmals Eingang in den Geschäftsbericht, wo es hieß: „Es ist bedauerlich, daß einigen Wohnungsinhabern Gemeinsinn und Genossenschaftsgeist immer noch Fremdbegriffe sind und die Hausordnung für sie offensichtlich nicht zu gelten scheint."[96]

In den folgenden Jahren wurde diese Klage in jedem Geschäftsbericht gebetsmühlenartig wiederholt – wobei nicht ganz klar ist, ob die Mieter wirklich streitlustiger wurden oder ob die Baukommission aufgrund der geringen Zahl der Neubauten einfach mehr Zeit hatte, sich damit zu befassen. Auffällig ist zumindest, dass ausgerechnet 1991 – als die Neubautätigkeit gerade wieder Fahrt aufnahm – von einer Abnahme der Streitigkeiten die Rede ist und 2000 – als das Bauvolumen wieder zurückging – von einer erneuten Zunahme und davon, dass die Mieter uneinsichtiger geworden seien.

Ein weiterer Indikator für den gern beschworenen Genossenschaftsgeist war die Beteiligung an den Entscheidungen der Genossenschaften. Da die Mitgliederzahl der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen 1943 die Schwelle von 3000 überschritten hatte, war man von der Mitgliederversammlung zur Vertreterversammlung übergegangen, so dass die Beteiligung an den Sitzungen kein Gradmesser mehr für die Anteilnahme der Mitglieder war, sondern höchstens noch die Beteiligung an den Vertreterwahlen. Ein Kenner der Materie verwendete dafür schon 1976 den gewagten Begriff der „gelenkten Demokratie", weil die Vertreter sich zu leicht vom Vorstand gängeln ließen, während die Anteilnahme der Mitglieder sich auf persönliche Wünsche beschränkte: „Die Mitglieder fühlen sich als Kunden und werden wie Kunden behandelt. Sie erwarten von der Genossenschaft keine bessere, aber auch keine schlechtere Versorgung als durch andere Anbieter. Ihre demokratischen Rechte nehmen sie nicht wahr."[97]

Verteterversammlung

Nun war Göttingen schon aufgrund der vielen Studenten seit den späten 60er Jahren ein aufmüpfiges Pflaster, und die Proteste hatten viel mit dem Wohnungsbau zu tun. Anfang der 80er Jahre wurde die Stadt eine Hochburg der Hausbesetzerszene, und in den besetzten Häusern herrschte ein Geist, der der Aufbruchsstimmung der Genossenschaftspioniere ein Jahrhundert zuvor nicht ganz unähnlich war: Reale Bedürfnisse angesichts der Wohnraumnot paarten sich mit politischem

Windausweg

Als im November 2009 die drei großen Göttinger Wohnungsunternehmen zusammen den Grundstein für das neue Projekt am Windausweg legten, konnte keiner der Anwesenden ahnen, dass nur zwei Jahre später auf etwa 25 000 m² eines der beliebtesten Göttinger Wohnquartiere stehen würde. War die Zahl der Interessenten während der ganzen Bauzeit zwar sehr hoch, so gab es doch auch viel Kritik: „zu eng, zu teuer, zu eintönig, zu weiß …"

Auch fast fünf Jahre nach Erstbezug ist das Interesse an den Wohnungen ungebrochen groß. Die Bewohner scheinen sich trotz aller Kritik wohlzufühlen und nehmen die höheren Mieten für den gebotenen Komfort in Kauf. Unsere Gebäude wurden von bmp architekten aus Göttingen entworfen und entsprechen modernsten Standards: Alle 67 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind mit dem Aufzug zu erreichen und verfügen über eine Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung, Parkett- und Fliesenfußböden sowie eine Loggia oder eine Terrasse.

Den Wohnungen im Erdgeschoss ist zusätzlich ein Grünstreifen vor der Terrasse zugeordnet, der unter Einhaltung gewisser Vorgaben individuell und vielfältig gestaltet werden kann.

Vielfältig ist auch die Bewohnerschaft des Windauswegs: Vom jungen Berufsanfänger über Familien mit Kindern bis hin zu Senioren sind dort viele verschiedene Lebensentwürfe vorhanden, die die „zu weiß" gestrichenen Häuser bunt und lebendig machen. Auch ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, eine Gruppe des Vereins Lebens(T)Raum e.V., hat mehrere Wohnungen im sogenannten Ostriegel bezogen. Die Gruppe hat bereits die Planungen intensiv begleitet und den Gedanken von neuen Wohnformen und gemeinschaftlichem Wohnen in das neue Quartier getragen: So hat sie auch dazu beigetragen, dass ein Gemeinschaftsraum eingerichtet wurde, der sowohl für private Feiern als auch für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden kann.

Wohlstandsjahre

WG aktuell

Nr. 35
Dezember 2015
22. Jahrgang

Mitgliederzeitung der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Rosdorf, Neubau Hambergstraße.

Bauen, bauen, bauen!

Sehr geehrte Mitglieder,

jeder, der heute eine Wohnung sucht, spürt die ernsthaften Probleme auf dem Göttinger Wohnungsmarkt. Die Versorgung von Zuzüglern mit Wohnraum scheint nicht mehr gewährleistet.

Jahrelang haben wir darauf hingewiesen, dass die Baulandausweisungen in unserer Kommune unzureichend sind. Heute erhalten wir die Quittung. Unerwartet sind die Zahlen der Erstsemester nochmals gestiegen, Göttingen zählt derzeit über 30.000 Studierende an Hochschulen und Fachhochschulen. Hinzu kommt die qualende Suche nach Unterkünften für Flüchtlinge. Aber auch neue Arbeitsplätze sind entstanden und junge Arbeitnehmer suchen nach Wohnraum.

Es hilft nicht weiter, in Baulücken zu denken, da diese sowieso nicht verfügbar gemacht werden können. Das ist alles Augenwischerei. Was Göttingen braucht, ist die Ausweisung neuer Bauflächen – möglichst im Innenbereich, sprich Innenstadtentwicklung. Hier bieten sich sowohl brachliegende Gewerbeflächen als auch Schrebergärten in besten Lagen an. Es muss hier zum Tabubruch kommen, um für unsere Einwohner möglichst in der Nähe ihrer Arbeitsplätze ausreichenden Wohnraum schaffen zu können. Wohnen und Arbeiten sollten wieder näher zusammenrücken, was auch die Verkehrsströme begrenzen würde.

Unser städtisches Planungsamt arbeitet derzeit an der Entwicklung eines neuen Flächennutzungsplanes. Bis dieser fest-

Seite 1 Bauen, bauen, bauen!
Seite 2 Große Verbesserungen – Modernisierungen und Instandhaltungen der Jahre 2014 und 2015
Seite 3 Grundrisse des Neubaus Hambergstraße in Rosdorf
Seite 4/5 „Macht sehr viel Spaß" – Die Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaft
Seite 6/7 Den Umbruch begleitet – Interview mit dem langjährigen Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft, Manfred Heise
Seite 8 Gratulation zum 25-jährigen Dienstjubiläum
Seite 9 50-jährige Mitgliedschaft – Wir gratulieren!
Seite 10 Neuer Zimmervermittlungsservice – Untervermietung an Genossenschaftsmitglieder ab 2016 über www.wg-goe.de
Seite 10 Früher im Bademantel auf dem Dachboden – Letztes Gemeinschaftsbad abgebaut
Seite 11 Gedenktafel für Wolfgang Natonek
Seite 12/13 Genossenschaftshäuser gestern und heute – Heinrich-Heine-Straße 1 bis 10
Seite 14/15 Die Liebrechtstraße und ihr Namensgeber Wilhelm Liebrecht
Seite 15/16 Geschichten und Geschichtliches – 100 Jahre Breymannstraße
Seite 17/18 Notdienste und Ansprechpartner
Seite 19/20 „Arm, aber nicht armselig" – Die Straßensozialarbeit zieht in die Tiller Straße
Seite 21 Aufruf zur Neuwahl der Vertreterversammlung im Jahr 2016
Seite 22 Der Weg ist das Ziel – WG wohnen + sparen unterstützt den Brockensultag
Seite 23/24 „Mieter könnten sich austauschen"
Seite 24 ... und zuletzt: Behindertengerechte Badewanne

Mitgliederrundbrief

Veränderungswillen. Das Verhältnis zwischen Vorstand und Mitgliedern der Wohnungsgenossenschaft war zu dieser Zeit nicht das beste; im Vorfeld einer 1982 durchgeführten Begehung aller Genossenschaftswohnungen wurde den Beauftragten des Vorstandes eingeschärft, unter allen Umständen freundlich zu bleiben, auch wenn das schwerfalle, weil sie provoziert würden.[98] Dem Vorstand wiederum wurde häufig vorgeworfen, selbstherrlich zu agieren und die Interessen der Mitglieder nicht ausreichend zu berücksichtigen. Wie so häufig, hatte die Sache zwei Seiten: Der angeblichen Selbstherrlichkeit stand eine bisweilen übertriebene Empfindlichkeit gegenüber. Immerhin wurde 1994 mit der Einführung des Mitgliederrundbriefes eine Initiative von unten gestartet, um den Einfluss der Mitglieder auf die Geschäftspolitik der Genossenschaft wieder zu stärken. Das Blatt bot unter der Rubrik „Über den Tellerrand" auch Einblicke in Genossenschaften anderer Städte mit zum Teil ziemlich weit gehenden Selbstverwaltungskonzepten, was man ebenfalls als Aufforderung an die Mitglieder verstehen konnte, sich mehr einzubringen. Der Rundbrief war auch als Forum für Kritik und Fragen gedacht, angesichts der gefälligen Aufmachung wundert man sich beim Lesen um so mehr über den scharfen Ton des Schlagabtausches: Der angeblich so diktatorische Vorstand beklagte eine „passive Mietermentalität", die den Genossenschaftsgärtner mit der Stadtreinigung verwechsele; die angeblich so passiven Mitglieder polemisierten gegen den Umgangston, gegen mangelnde Transparenz und gegen die Abschottung der Genossenschaftsleitung gegenüber ihren Mietern, die schon durch die Panzerglasscheibe in der Geschäftsstelle zum Ausdruck komme.[99]

Dabei war es nicht etwa Querulantentum, das die Ursache des Unwillens bildete, sondern die Angst, dass Wohnungen angesichts der ständigen Verteuerung bald nicht mehr bezahlbar sein würden. Daraus ergab sich der Vorwurf an die Genossenschaftsleitung, am Bedarf vorbeizubauen, genauer gesagt: mit Blick auf die Bilanz gezielt zahlungskräftige Mitglieder anzuwerben. Auch die Reaktionen auf eine 1998 geplante erneute Erhöhung der Geschäftsanteile zielten in diese Richtung; ein Leserbriefschreiber verdächtigte den Vorstand gar, eine „Zwei-Klassen-Wohnungsgenossenschaft" anzustreben.[100]

Der Vorstand parierte solche Anwürfe unter Verweis auf die Marktgegebenheiten. Im Grunde äußerte sich hier das alte Problem, den Mitgliedern zu vermitteln, dass die Genossenschaft nur bestehen konnte, wenn sie sich den Gegebenheiten anpasste: „Dieser Vorwurf ist nicht neu, aber er ist sehr bitter. Wer so denkt, denkt nicht an die Zukunft, und kennt nicht die Vergangenheit."[101]

Nach einigen Jahren ebbten die Diskussionen ab. Der Ton in den Leserbriefen milderte sich, die Mitgliederrundbriefe berichteten über Straßenfeste, Ausflüge, Diavorträge und das Abschneiden des Radsportteams der Wohnungsgenossenschaft bei der Tour d'Énergie, stellten neue Mitarbeiter vor und Fotos von Genossenschaftshäusern gestern und heute gegenüber. Wenn in den Beiträgen der Mitglieder noch ein Funken Polemik aufblitzte, dann entzündete diese sich an Einzelheiten und nicht mehr an vermeintlichen Missständen.

Die Vorwürfe waren insofern ungerecht, als ja durchaus Möglichkeiten zur Beteiligung bestanden, aber eben nur von einer Minderheit genutzt wurden. Die Wahlbeteiligung für die Vertreterversammlung dümpelte bei weniger als einem Viertel vor sich hin, bei den Versammlungen selbst fehlte bisweilen fast die Hälfte der Gewählten und in einigen Häusern wurden keine Hausverwalterwahlen durchgeführt. Die 2006 eingeführten Haussprecherversammlungen, auf denen Vertreter der Verwaltung die Betroffenen vor Ort über die Belange der Genossenschaft informieren sollten, fanden wenig Resonanz.

All das stand einer erfolgreichen Entwicklung in den letzten beiden Jahrzehnten jedoch nicht im Weg. Das Pendel zwischen Wohnungsnot und Marktsättigung, das seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs mehrmals hin und her geschwungen war, bewegt sich im Augenblick wieder in Richtung Knappheit. Die Einwohnerzahlen in Göttingen steigen wieder – gespeist unter anderem auch durch eine Zuwanderung, deren Ausmaß noch nicht abzusehen ist – und die Studentenzahlen haben erneut die Marke von 30 000 geknackt. Die Grundstücksreserven sind weitgehend aufgebraucht. Es ist nicht das erste Mal, dass eine solche Situation besteht. Um ihr abzuhelfen, wird möglicherweise ein „Tabubruch" nötig sein, wie der Vorstand ihn im Mitgliederrundbrief aus dem Dezember 2015 angekündigt hat.[102] Sicher ist aber, dass es wohl nicht das letzte Ausschlagen des Pendels sein wird.

Erna Glahn

„Glahn" ist auf dem Klingelschild neben der Wohnung rechts im zweiten Stock des Hauses Gartenstraße 9 zu lesen. Und in keinem der Häuser der Genossenschaft dürfte es eine Klingel geben, an der länger ein und derselbe Name gestanden hat: 1930 zog Albert Glahn hier ein, nachdem er Mitglied des Spar- und Bauvereins geworden war. Seine Witwe, die in diesem Sommer ihren 95. Geburtstag feiert, lebt noch heute in der Wohnung. Und ihre Geschichte spiegelt in mancherlei Hinsicht die Umstände wider, unter denen sich die Wohnungsgenossenschaft nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte.

Als 23-Jährige kam die Kinderpflegerin Erna Fließ im Februar 1945 auf der Flucht vor der Roten Armee aus dem schlesischen Goldberg nach Göttingen. Ihre Mutter und ihre Schwester waren schon kurz zuvor geflohen, ihr Vater war noch Soldat. Bei einer Tante in Nörten-Hardenberg traf die Familie wieder zusammen.

Als Kinderpflegerin fand sie eine Anstellung bei der Stadt Göttingen, die damals von Flüchtlingen überquoll. Das Wohnungsamt wies ihr ein Zimmer zu, nicht viel größer als eine Besenkammer: 1,50 m im Quadrat, gerade groß genug für ein Kinderbett. Erna Fließ wandte sich an das Amt: Das kleine Bett störe sie nicht, aber man möge ihr doch bitte sagen, ob sie den Ofen auf den Tisch oder den Tisch auf den Ofen stellen solle.

Sie bekam in der Bürgerstraße ein anderes Zimmer, und um die Tochter der Hauswirte nicht ins Elternschlafzimmer zu verdrängen, zog sie in eine kleine Kammer, ihre „Butze", in der sie zehn Jahre lang blieb. 1956 lernte sie den verwitweten Albert Glahn kennen; ein Jahr später heirateten sie und Erna Glahn zog in die Gartenstraße. Es sollte bis heute ihr letzter Umzug sein.

Albert Glahn, geboren 1904, war Kürschner und blieb bis zum Ruhestand der Firma treu, bei der er mitten im Ersten Weltkrieg als Laufbursche angefangen hatte. Und genauso treu blieben die Glahns ihrer Wohnung, in der sie eine Pflegetochter und einen Sohn großzogen. Immer wieder legten sie selbst Hand an, um ihre vier Wände zu verschönern und zu modernisieren: Sie hängten die Decken ab, bauten eine Dusche ein, erneuerten die Fenster, tauschten den Kohleofen gegen einen Gasherd und dann gegen einen Elektroherd und bauten einen Nachtspeicherofen ein. Die Nachbarn kamen und gingen, die Glahns blieben. 1982 starb Albert Glahn. Seit 34 Jahren lebt Erna Glahn nun allein in der Gartenstraße 9.

Einsam ist sie deshalb noch lange nicht: „Ich kriege den Tag schon rum." Sie kocht und backt, und wenn sie in die Stadt geht, trifft sie immer jemanden zum Plaudern oder Kaffeetrinken. Zu den Nachbarn hat sie ein gutes Verhältnis. Ihr Sohn ist bis heute mit der Enkelin eines älteren Ehepaars befreundet, das damals in der Wohnung gegenüber wohnte.

Während andere in ihrem Alter schon seit zwanzig Jahren in seniorengerechten Wohnungen leben, steigt Erna Glahn noch immer jeden Tag die Treppe in den zweiten Stock hoch. Ihre Dusche hat keine bodengleiche Wanne und die Toilette befindet sich nach wie vor auf dem Treppenabsatz. Erna Glahn stört das nicht. Bis vor fünf Jahren unternahm sie im Verein auch noch regelmäßig Radtouren. Seit einem Sturz hat sie die sportlichen Aktivitäten in die Wohnung verlegt: Im Kinderzimmer ihres Sohnes steht ein Trimmdichrad, das sie auch regelmäßig benutzt – als wäre das für eine 95-Jährige das Selbstverständlichste von der Welt.

Elbinger Park

Der Name „Elbinger Park" war zunächst aus einer Not geboren. Das Quartier, bestehend aus der Elbinger Str. 25-33, mit der Tilsiter Str. 2-22 und dem Allensteiner Weg 1-7, 104 Wohnungen in 20 Hauseingängen, brauchte für die Planung und Umsetzung zunächst einen Projektnamen. Prägend für dieses Quartier ist der Baumbestand mit zahlreichen großkronigen Laubbäumen. Bei der frühen Bestandsaufnahme wurde der parkartige Charakter der Siedlung mit vielfältigen Beispielen für private Nutzung der Freiflächen durch die Bewohner als Besonderheit festgestellt.

Das Projekt Elbinger Park hat für nachfolgende große Sanierungsprojekte Maßstäbe gesetzt. In gut zwei Jahren wurden die Gebäude umfangreich vom Dach bis zu den Grundleitungen energetisch saniert und auf ein zentrales Heizsystem mit zentraler Warmwasserversorgung umgestellt. Alle Arbeiten wurden im bewohnten Zustand umgesetzt. Hierzu waren umfangreiche Informationsveranstaltungen erforderlich, um die Bewohner auf die anstehenden Arbeiten und die damit verbundenen Unannehmlichkeiten einzustimmen sowie für die Unterstützung in allen Bereichen der Häuser zu werben. Die vier Gebäudezeilen haben auch erstmalig Balkone angebaut bekommen. Bei der Ost-West-Ausrichtung und der alternierenden Orientierung der Hauseingänge sowie der Küchen gab es keine eindeutige Antwort auf die Frage, an welchem Raum einer Wohnung der Balkon angebaut werden sollte. Das mit der gesamten Sanierungsplanung beauftragte Architekturbüro Architektengruppe Wagener (Göttingen) hat mit dem Freianlagenplaner Hanf (Kassel) zahlreiche Varianten entwickelt, von denen jedoch keine vollends überzeugte. Erst eine Umfrage unter den Bewohnern brachte die Lösung. Es mussten sich immer die beiden übereinander liegenden Haushalte einigen, wo die beste Lage für den neuen Balkon sei. Erfreulicherweise gab es für alle Situationen im Quartier eine Einigung, so dass die Balkone eingebaut werden konnten.

Die hier erstmals praktizierte Abfolge von Informationsveranstaltungen über das Gesamtprojekt und seine einzelnen Maßnahmen, zu konkreten Bauabläufen in den Wohnungen und zu den Außenanlagen ist mittlerweile fester Bestandteil aller großen Sanierungsprojekte. Die Erfahrung zeigt, keine Planung verlässt diese Beratung mit den Bewohnern wie sie vorgestellt wurde. Die Projekte gewinnen dadurch an Qualität und können zuverlässig umgesetzt werden. Heute ist der ehemals technische Projektname eine Marke: Man wohnt im Elbinger Park oder kennt jemanden, der dort lebt. Elbinger Park steht heute für modernes Wohnen im sanierten Nachkriegsaltbau mit hoher Qualität im Wohnumfeld.

Neubau Appartements An der Lutter – Ansicht Innenhof

Neubau Hambergstraße – Wohnen und Kinderkrippe

Fußnotenerläuterungen

1 GROHMANN, OLAF; GROHMANN, MARTINA: Wohnen. Die Geschichte der ersten Hannoverschen Wohnungsbaugenossenschaft Spar- und Bauverein. Hannover 2014. S. 50.

2 Eine Zusammenfassung des Gesetzes und seiner Novellierungen bei KALTENBORN, WILHELM: Schein und Wirklichkeit. Genossenschaften und Genossenschaftsverbände. Eine kritische Auseinandersetzung. Berlin 2014. S. 218ff.

3 HAUBNER, KARL: Die Stadt Göttingen im Eisenbahn- und Industriezeitalter. Hildesheim 1964. S. 54.

4 WEVER, FRITZ: Die Wohnungsverhältnisse in Göttingen. Göttingen 1891. S. 4ff.

5 Münnichs Erinnerungen an die Gründungszeit finden sich ohne Namensnennung in der Festschrift zum 75. Geburtstag der Genossenschaft auf S. 59f. Unter diesem Namen (und unter der Nr. 14, nicht, wie von ihm selbst angegeben, unter der Nr. 16) ist er im Mitgliederverzeichnis (Mitglieder-Hauptbuch des Göttinger Spar- und Bauvereins, Nr. 1-500) eingetragen, den Protokollen diguriert er aber meistens als Münnich. Seine Angaben sind auch sonst nicht immer ganz präzise. So bezeichnet er die Genossenschaft als Göttinger Bau- und Sparverein und gibt an, von 1891 bis 1933 den Leitungsgremien angehört zu haben, während die Unterlagen das erst ab 1894 belegen.

6 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EGMBH GÖTTINGEN (HRSG.): 75 Jahre Wohnungsgenossenschaft eGmbH Göttingen. Göttingen 1966. S. 60.

7 Stadtarchiv Göttingen, Kleine Erwerbungen Nr. 186; Göttinger Adressbücher 1881-1890.

8 WEVER, Die Wohnungsverhältnisse in Göttingen, S. 12.

9 KARTHAUS, FRANK; BIMBERG, ULRICH U. A.: Baugenossenschaften – die schwierige Selbstorgansiation des Häuserbaus. In: Anders leben. Geschichte und Zukunft der Genossenschaftskultur. Bonn 1985. S. 66. WEVER, Die Wohnungsverhältnisse in Göttingen, S. 15.

10 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EGMBH GÖTTINGEN, 75 Jahre Wohnungsgenossenschaft, S. 59.

11 Mitglieder-Hauptbuch des Göttinger Spar- und Bauvereins, Nr. 1-500.

12 Die Protokolle finden sich im Protokollbuch A des Göttinger Spar- und Bauvereins unter den jeweiligen Daten.

13 Dieser Betrag steht im Protokollbuch. Aus unerfindlichen Gründen geistert ansonsten fast immer die Zahl 10 000 durch die Literatur.

14 Geschäftsbericht 1909/10.

15 Geschäftsbericht 1902/03.

16 DENECKE, DIETRICH: Bauen, Infrastruktur und Sparkasse. Die Entwicklung der Stadt Göttingen im 19. und früheren 20. Jahrhundert. In: 1801 bis 2001. 200 Jahre Sparkasse Göttingen. Hrsg. v. Karl Heinrich Kaudhold. Stuttgart 2001. S. 357.

17 Cassa-Buch für den Cassierer, 1891-31.3.95 und Mitglieder-Hauptbuch des Göttinger Spar- und Bauvereins, Nr. 1-500.

18 Geschäftsbericht 1898/99.

19 Inventur und Bilanz (1911-1926).

20 Geschäftsbericht 1895/96.

21 SIEDBÜRGER, GÜNTHER: Die Lokhalle und ihre Eisenbahner. Werksgeschichte und Arbeiterkultur in Göttingen 1855-1945. Göttingen 1995. S. 28.

22 GROHMANN; GROHMANN: Wohnen, S. 57.

23 25 Jahre Baugenossenschaft. Bericht über die Tätigkeit des Göttinger Spar- und Bauvereins 1891-1916. Göttingen 1916. S. 6f.

24 Akte Nr. 2251, 10 Gebote zur Behandlung von Neubauwohnungen.

25 Geschäftsbericht 1914/15.

26 25 Jahre Baugenossenschaft, S. 3.

27 Geschäftsbericht 1916/17.

28 ELLERBROCK, KARL-PETER: 1897-1997. 100 Jahre Hörder Spar- und Bauverein, 100 Jahre GWS. Ein Beitrag zur Sozialgeschichte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Deutschland. Dortmund 1997. S. 70f.

29 KARTHAUS; BIMBERG U. A, Baugenossenschaften – die schwierige Selbstorgansiation des Häuserbaus, S. 85.

30 Vorstandsprotokollbuch 1917-1920 unter den jeweiligen Daten.

31 Geschäftsbericht 1929.

32 Geschäftsbericht 1922/23.

33 Vorstandsprotokoll vom 10. September 1923.

34 Eingelegter Zettel im Mitglieder-Hauptbuch des Göttinger Spar- und Bauvereins, Nr. 1001-1500. Auf dem Buch ist handschriftich vermerkt „Mieten 1920-1930"; nach einigen spärlichen Mitglieder-Einträgen bis 1910 kommen die Mieteinnahmen, die behelfsmässig in die vorgedruckten Spalten für Geschäftsanteile und Spareilagen gequetscht wurden.

35 Inventur und Bilanz (1911-1926), S. 163 u. 170/171.

36 Vorstandsprotokoll vom 3. März 1924.

37 Stadtarchiv Göttingen, AHR II A 48 Nr. 27, Bl. 123ff.

38 Inventur und Bilanz (1911-1926), eingelegter Bericht.

39 KALTENBORN, Schein und Wirklichkeit, S. 280.

40 GROHMANN; GROHMANN: Wohnen, S. 150f.; SCHEPERS, ALBERT: Genossenschaften im „Dritten 40 Reich". In: Anders leben. Geschichte und Zukunft der Genossenschaftskultur. Bonn 1985. S. 103.

41 Protokollbuch der Mitgliederversammlungen, 13. M.rz 1933.

42 TOLLMIEN, CODULA: Nationalsozialismus in Göttingen (1933-1945). In: Göttingen. Geschichte einer Universitätsstadt, Bd. 3. Göttingen 1999. S. 165.

43 Protokollbuch der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, Eintrag vom 15. Mai 1933.

44 Akte Nr. 2652, Schreiben des Spar- und Bauvereins vom 19. Juni 1933.

45 Akte Nr. 2652, Schreiben von Dr. Hokamp vom 25. Juli 1933.

46 Akte Nr. 2652, Schreiben des Regierunsgpräsidenten vom 29. August 1933.

47 Aufsichtsratsprotokoll vom 14. September 1933, Protokollbuch der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat unter diesem Datum.

48 Vorstandsprotokoll vom 26. Mai 1941.

49 Zitiert aus den Vorworten der Geschäftsberichte der genannten Jahre.

50 Geschäftsbericht 1937, S. 7.
51 Ordentliche Generalversammlung vom 4. Mai 1940, TOP 6.
52 Beilage Nr. 3 zum Protokoll der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 9. August 1973.
53 Geschäftsbericht 1939, S. 3.
54 Protokoll der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, Eintrag vom 18. August 1944.
55 FEHL, GERHARD: Typisierter Wohnungsbau im „Dritten Reich". In: Architektur und Städtebau der 30er/ 40er Jahre. Hrsg. v. Werner Durth und Winfried Nerdinger. Bonn 1994. S. 74.
56 Geschäftsbericht 1937, S. 3.
57 PAFFENHOLZ, FRITZ: Der Einfluss von Wirtschaftsunternehmen – insbesondere Wohnungsbaugesellschaften–, Baugemeinschaften und der öffentlichen Hand auf die bauliche Gestaltung des Stadtbildes von Göttingen. Maschinenschriftliche Abschlussarbeit.
58 Geschäftsbericht 1945.
59 MEYER-REWERTS, ULF GERRIT: Die Verwaltung des Mangels – Wohnungsnot in der Göttinger Nachkriegszeit. In: Alltagsleben nach 1945. Die Nachkriegszeit am Beispiel Göttingen. Göttingen 2010. S. 161.
60 Geschäftsbericht 1945.
61 Protokolle der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat unter den jeweiligen Daten.
62 Inventar und Bilanz 1948.
63 Vorstandsprotokoll vom 6. Februar 1947.
64 Protokolle der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17. Februar, vom 6. April und vom 25. Juni 1948; außerdem Mitgliederrundbrief Nr. 9 (Dezember 1998), S. 2.
65 KOMOSSA, DIETRICH: Die Entwicklung von Wohnungsbaugenossenschaften. Ursachen 65 ihrer Wachstumsunterschiede. Diss. Münster 1976. Anhang 1. GROHMANN; GROHMANN: Wohnen, S. 179.
66 EBEL, HANS-RICHARD: Genossenschaft und Gemeinnützigkeit. In: Anders leben. Geschichte und Zukunft der Genossenschaftskultur. Bonn 1985. S. 190.
67 Geschäftsbericht 1965.
68 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EGMBH GÖTTINGEN, 75 Jahre Wohnungsgenossenschaft, S. 56.
69 Mit dem Thema Mieterhöhungen befassten sich die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat vom 2. August 1955, 30. Juni und 11. November 1958, 12. Januar und 1. November 1960, 5. Mai 1961, 15. Mai und 6. Dezember 1962, 9. Juli 1963 und 22. Oktober 1965.
70 Geschäftsbericht 1963.
71 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EGMBH GÖTTINGEN, 75 Jahre Wohnungsgenossenschaft, S. 39.
72 Gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 11. Oktober 1966.
73 Der Stellenplan ist neben dem Protokoll der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 20. Dezember 1965 eingeklebt.
74 Protokoll der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 12. Mai 1950.
75 Akte 2271, Schreiben der Genossenschaft an die Stadtverwaltung vom 4. Februar 1948.
76 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EGMBH GÖTTINGEN, 75 Jahre Wohnungsgenossenschaft, S. 37.
77 MEYER-REWERTS, Die Verwaltung des Mangels, S. 167.
78 Akte 2393.
79 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EGMBH GÖTTINGEN, 75 Jahre Wohnungsgenossenschaft, S. 71.
80 So nachzulesen in WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EGMBH GÖTTINGEN, 75 Jahre Wohnungsgenossenschaft, S.71. Allerdings enthält die Berechnung einen kleinen Schönheitsfehler: Es wird für 1930 von einem Geschäftsanteil von 400 Reichsmark ausgegangen; tatsächlich aber fand die Erhöhung von 200 auf 400 Reichsmark erst 1932 statt, wie unter anderem in derselben Festschrift auf S. 54 nachzulesen ist. Mit einem zwei Jahre später angesetzten Vergleichsdatum wäre die Berechnung also wieder korrekt gewesen.
81 Protokoll der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 11. Februar 1949.
82 BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT (HRSG.): 125 Jahre Wohnen in Braunschweig. Braunschweig 2012. S. 37.
83 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EGMBH GÖTTINGEN, 75 Jahre Wohnungsgenossenschaft, S. 71.
84 Protokoll der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17. Februar 1972.
85 Geschäftsbericht 1989, S. 8.
86 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EGMBH GÖTTINGEN (HRSG.): 100 Jahre Wohnungsgenossenschaft. Göttingen 1992. Keine Seitenzahlen.
87 Geschäftsbericht 1990, S. 7.
88 Mitgliederrundbrief Nr. 1 (April 1994), S. 7.
89 Mitgliederrundbrief 89 Nr. 5 (Februar 1997), S. 4f.
90 Akte 2554, Aktennotiz vom 17. Dezember 1976.
91 Kopie im Protokollbuch der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat der Jahre 1968 bis 1986.
92 Geschäftsbericht 1970, S. 3.
93 Protokoll der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 2. Juli 1952; Geschäftsbericht 1973, S. 6.
94 Akte 2554, Aktennotiz vom 12. September 1984.
95 Protokoll über die Tätigkeit der Wohnungskommission des Aufsichtsrates, Eintrag unter dem 2. Juli 1969.
96 Geschäftsbericht 1980, S. 23.
97 KOMOSSA, Die Entwicklung von Wohnungsbaugenossenschaften, S. 151ff.
98 Akte 2554, Instruktionen vom 4. Oktober, Ergebnisbericht vom 7. Dezember 1982.
99 Mitgliederrundbrief Nr. 1 (April 1994), S. 4f.; Mitgliederrundbrief Nr. 2 (Februar 1995), S. 11.
100 Mitgliederrundbrief Nr. 8 (Juni 1998), S. 10.
101 Mitgliederrundbrief Nr. 3 (Dezember 1995), S. 15f.
102 Mitgliederrundbrief Nr. 35 (Dezember 2015), S. 1f.

Gustav Bayer

„Den Grund zu dieser blühenden Entwicklung kann man eben nur in dem schönen einheitlichen Zusammenwirken der tüchtigsten Kräfte aus allen Schichten finden: die Intelligenz des Gebildeten, die Geschäftserfahrung des Gewerbetreibenden im ernsten Wollen vereinigt mit dem wirtschaftlich Schwachen haben hier unterstützt vom Entgegenkommen der Versicherungsanstalt -Hannover- ein Werk vollbracht, das unter den kleinen örtlichen Verhältnissen fast unmöglich erschien, und die Lehre daraus für derartige Bestrebungen allerwärts ist und bleibt die: Wo ein Wille ist, da ist auch ein Weg."

Der Artikel des deutschen Politikers Hermann Gustav Bayer (1876-1928, studierte Staatswissenschaften u.a. in Göttingen) beschreibt sehr anschaulich die politischen und sozialen Verhältnisse in Göttingen, die zur Gründung des Spar- und Bauvereins beigetragen haben. Den interessierten Lesern haben wir im Folgenden Auszüge aus diesem Artikel, der 1901 in der Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft erschienen ist, zusammengestellt.

ZWEI VERSUCHE ZUR HEBUNG DER WOHNUNGSNOT IN EINER UNIVERSITÄTSSTADT.

Von GUSTAV BAYER, Göttingen, 1901.

Vor fünfzig und fast noch vierzig Jahren bestand die Universitätsstadt Göttingen aus dem Komplexe, der von den heute noch stehenden Wällen umgeben ist. Diese umwallte Stadt barg Alles in sich, was in Göttingen seinen Beruf hatte; sie war ein fest in sich abgeschlossenes Ganzes, das man jeden Abend mit knarrenden Stadtthoren absperrte, ... Man nahm dieses Wohnenbleiben in den Wällen so ernst, dass man sich in engen Gassen zusammenzwängte, anstatt damals die alten Wälle niederzureissen und ... sich nach aussen hin konzentrisch auszubreiten. Als dann zwei Institute Göttingens den von den Wällen begrenzten Raum doch mehr und mehr zu eng erscheinen liessen, da haben die Expansionsbestrebungen verschieden nach den beiden Veranlassungen in zwei ganz verschiedenen Erscheinungsformen sich realisiert. Die eine Veranlassung bildete die Universität, die andere die Eisenbahn.

Die emporstrebende Universität brachte nicht allein mehr Studierende mit sich, sondern vor allem auch mehr Dozenten. Wenn nun der Student an sich schon wenig hohe Ansprüche an gute und schöne Wohnung macht, so ist in Göttingen mehr noch als anderswo sein Streben danach unterbunden durch die immer wieder neu auf den Wohnungsmarkt kommenden alten, engen Wohnungen in der Altstadt. Der Zuwachs an Studenten hätte wohl kaum eine Expansion Göttingens ausserhalb der Wälle veranlasst, umsomehr ist eine solche aber den Dozenten zu verdanken. Dass keine Wohnungen für Professoren in Göttingen existiert hätten, kann man nicht sagen, denn an wieviel alten und ältesten Häusern Göttingens sind heute Tafeln angebracht, die an die Wirksamkeit eines in dem betreffenden Hause Jahrzehnte lang wohnenden Professors erinnern! Aber es kam eine Zeit, da den Dozenten die in den Wällen belegenen, früher »hochherrschaftlichen« Wohnungen nicht mehr behagten. Sie empfanden zuerst das Unzulängliche dieser allem Comfort und zum Teil den hygienischen Anforderungen spottenden Wohnräume und haben in den letzten dreissig Jahren östlich vor den Thoren Göttingens am Abhange des Hainbergs eine Stadt für sich, eine Villen-, eine Garten-Stadt gebaut, (als einer der ersten Paul de Lagarde), so dass nun neben dem umwallten, alten Stadtteile ein zweiter, allen modernen baulichen und hygienischen Anforderungen entsprechender entstand. Damit wurde dann gleichzeitig in der Innenstadt mehr und mehr ein Vorrat an Wohnungen geschaffen, die nun für die wachsende, nichtakademische Bevölkerung und deren Einmieter, die Studenten, frei wurden. Gleichzeitig vermehrte man diesen Vorrat noch dadurch, dass man solche „Herrschafts"-Wohnungen ein-, zwei- und mehrere Mal teilte, und so nun auf einmal in ein und demselben Hause eine ganze Reihe von Wohnungen... zur Verfügung standen. Der finanzielle Erfolg dieses Parzellierens der Herrschaftswohnungen war für den Hausbesitzer mehr als günstig; so brachte z. B. eine solche Etage in den siebziger Jahren 180 Thaler ein, jetzt in zwei Wohnungen zerschnitten, aber für jede dieser 110, also zusammen 220 Thaler, da das Angebot die Nachfrage kaum deckte. So kam es, dass neben der Erbauung vieler Villen der Bau von Häusern mit kleineren Wohnungen fast ganz unterblieb, und wenn man mit dem grossen Oststadtteil Göttingens die übrige Expansion vergleicht, zeigt diese nur kleine, unzusammenhängende Stücke.

Infolge der heute noch stehenden Wälle sind aus der Innenstadt nur sehr wenige Ausgänge vorhanden, die entweder als Sackgassen verlaufen oder in den Chausseen nach Kassel, Hannover und Eichenberg enden. An diesen Chausseen haben sich rechts und links in den letzten 30-35 Jahren zwar Häuser angereiht, hinter ihnen kommt aber jeweils nur leeres Feld; Querstrassen, die allmählich zu Stadtvierteln, konzentrisch um die Wallstadt sich legend, geführt hätten, gab es nicht, und erst heute macht man diesen Versuch. Dass diese Chausseen so ganz allmählich mit Häusern besetzt wurden, war nun vorwiegend der andern Veranlassung zu verdanken, der Eisenbahn. Im Jahre 1854 wurde die Bahnlinie nach Hannover, 1856 die nach Kassel eröffnet; mit dem Bahnhofe Göttingen, der hart vor den

Thoren der Stadt neben der Chaussee nach Kassel liegt, wurde eine Maschinenwerkstätte verbunden, die 1854 mit 12 Arbeitern begann, 1860 schon mehr als 200 und 1870 fast 350 Arbeiter zählte, während es heute über 450 sind. Dadurch wurde in Göttingen ein bis dahin kaum vertretener Stand, der des abhängigen Lohnarbeiters, immer grösser und immer mehr fanden nicht allein die in der Wallstadt vorhandenen und durch Gründung des Villenviertels frei werdenden Wohnungen Abnehmer, ja mit der Zeit wurden sie aufgebraucht und gleichzeitig wuchs das Verlangen der Werkstättenarbeiter, des sich stetig vermehrenden Eisenbahnbetriebspersonals und der Postunterbeamten, in der möglichsten Nähe ihrer Arbeitsstätten zu wohnen, so dass nun immer mehr, in den achtziger Jahren besonders, die Chaussee nach Kassel und die nach Hannover angebaut wurde. Aber wie langsam es damit gieng, zeigen die Häuser in Göttingen in ihrer zahlenmässigen Steigerung. Nachdem in den vier Jahrzehnten von 1820 bis 1860 nur 173 Häuser, zu den im Jahre 1820 bestehenden 1000, neu hinzugekommen waren, folgten im nächsten Jahrzehnt 100, in den siebziger Jahren wurden 200 gebaut, in den achtzigern 220, erst im letzten Jahrzehnt sind die Häuser um 310 auf jetzt 2020 gestiegen. Die Einwohnerzahl gieng von 9000 im Jahre 1820 auf 12000 im Jahre 1860, in den vier letzten Jahrzehnten des neunzehnten Jahrhunderts aber auf 30000 in fast beispielloser Regelmässigkeit mit ca. 2000 Köpfen Zunahme pro fünf Jahre.

Bei dieser Steigerung der Wohnungen, die zur Einwohnervermehrung schon in ungenügendem Verhältnisse geschah, haben die Häuser für die untersten Einkommensschichten der Bevölkerung am wenigsten Berücksichtigung gefunden bis in das letzte Jahrzehnt. Zu dem überall gleichen Hauptgrunde dieses Uebelstandes, der Unlust des Bauunternehmers, kleine, billige Wohnungen herzustellen, treten in Göttingen zwei Momente erschwerend hinzu. Einmal verlangt die Göttinger Bau-Ordnung in den Aussenvierteln eine für diese Zwecke zu luxuriöse Bauart, dann aber mieten immer noch in Göttingen kleine Leute Wohnungen von höherem Preise, als sie im Verhältnis zu ihrem Einkommen selbst aufwenden können, in der Absicht, durch Weitervermietung an Studenten nicht allein selbst besser zu wohnen, sondern ihre eigene Miete mit durch den Ertrag aus der Abvermietung zu decken. So wurde die Nachfrage nach kleinen Wohnungen nur von den wirtschaftlich Schwächsten immer drängender, während die ihrer Finanzlage so ganz nahe stehenden Grenzen des unteren Mittelstandes eine solche aus obigen Gründen nicht stellten. Der Mangel einer Industrie von Bedeutung in Göttingen hat dann auch die Schaffung einer in sich selbst kräftigen Arbeiterschaft verhindert, die aus ihren Kreisen heraus etwas Selbständiges hätte leisten können. Die einzige grosse Fabrik ist die am Ende der Göttinger Markung liegende, von der Stadt durch weite Ackerflächen getrennte Lewin'sche Tuchfabrik mit ungefähr 500 Arbeitern, welche indes zumeist auf den umliegenden Dörfern ansässig sind. Neben andern trefflichen sozialen Einrichtungen hat diese Fabrik in den siebziger Jahren Arbeiterhäuser zu erstellen begonnen, bis heute aber wegen ihres geschilderten ländlichen Arbeitermaterials nur sechs nötig gehabt, die wenige Familien beherbergen.

Ausser dieser, nur für ein einziges privates Unternehmen erspriesslichen Bauthätigkeit dachte man in jenen Jahren noch nicht weiter an den Bau von kleinen, billigen Wohnungen für die arbeitende Klasse. Es waren ja sonst auch, wie gesagt, keine reinen Industrie-Arbeiter da. Ausser den Arbeitern der Maschinenwerkstätte, dem Eisenbahnbetriebspersonal und den Postunterbeamten sind es in Göttingen nur die privaten und die städtischen Tagelöhner und dann ganz kleine Handwerker, welche in grösserem Umfang ein Bedürfnis nach kleinen Wohnungen zu billigem Preise haben. Dazu kommen wenige kleine Angestellte in den Göttinger Geschäftshäusern. Bei einer Bevölkerungszunahme von fast 10000 Köpfen in den Jahren 1861 bis 1880 waren nur 300 neue Häuser gebaut worden, unter ihnen dann aber sehr viele, die den oberen, besitzenden Klassen dienten, ja oft zum Alleinbewohnen bestimmt waren. Der klaffende Mangel an kleinen Wohnungen hat im Jahre 1880 zum ersten Male zu einem Unternehmen geführt, das nicht wie das Lewin'sche pro domo sorgte, sondern dem allgemeinen Bedürfnis dienen wollte.

An der Chaussee nach Kassel waren damals nur bis zur Leine, wenige hundert Meter von den Wällen entfernt, einzelne Häuser erbaut, hinter denen aber rechts und links der Chaussee das Gelände frei blieb, aus Rücksicht auf künftige Bahnanlagen. Diesen, dem Villenviertel des Ostens entgegengesetzten Stadtteil hatte eine Aktiengesellschaft ausersehen, um auf dem Höhenzuge westlich der Leine, wo heute der Göttinger Zentralfriedhof liegt, eine Arbeiterkolonie anzulegen, für Arbeiter im weitesten Sinne. Die Bauplätze waren schon von den letzten damals existierenden Häusern der Kasseler Chaussee ziemlich entfernt, vom Zentrum der Wallstadt aber mindestens dreissig Minuten.

Ueber Entstehung, Verfassung und Verwaltung der Gesellschaft sei Folgendes mitgeteilt. Sie wurde am 3. Februar 1880 in Göttingen gegründet als »Gemeinnützige Bau-Gesellschaft Göttingen« mit einem Grundkapital von 21.000 Mark und dem Zweck, „gesunde, billige Wohnungen für sogenannte kleine Leute innerhalb des Gebietes der Stadt Göttingen herzustellen und an solche Leute zu vermieten und zu verkaufen."

Gustav Bayer

Das gemeinnützige Bestreben sollte vor Allem dadurch dokumentiert werden, dass die Aktionäre auf eine höhere Dividende als 5 Proz. verzichteten.

Die am 3. Februar 1880 gegründete Gesellschaft gelangte erst am 3. März 1881 zum Eintrag ins Handelsregister, weil die Statuten den Anforderungen des D. H. G. B. nicht entsprachen.

Wie schon gesagt, befanden sich die Baustellen an der Chaussee nach Kassel, etwa dreissig Minuten vom Zentrum der Innenstadt entfernt. Das Grundstück war an der Strassenfront schmal, so dass nur zwei Häuschen an die Chaussee selbst gebaut werden konnten, zwischen beiden führte ein nicht einmal ordentlich chaussierter Weg durch zu zwei weiteren Häuschen, hinter denen nochmals zwei Baustellen lagen.

Die vier Doppelhäuschen fassten acht Familien. Im Erdgeschoss liegen Stube, zwei kleine Kammern und die kleine Küche, eine leiterartige Treppe führt nach dem Dachgeschoss, das noch eine grössere und eine kleine Kammer birgt. Für diese fünf Wohnräume zahlte jede Familie 200 Mark. Es mag nun doch aber auch hochgestellten Wohnungsansprüchen etwas zu viel scheinen, wenn für eine einzelne Familie fünf, wenn auch kleine Wohnräume bestimmt werden. Es ist aber jedenfalls zweckmässiger, wenn man drei grosse, luftige und lichte Räume erstellt, als fünf kleine, denn selbst eine kinderreiche Familie kann die ersten besser verwenden, als fünf Räume, deren kleinste gewiss keine gesunden Schlafräume abgeben. Die grosse Zahl der Räume verleitet ja direkt zur Aftermiete. Aus allem geht hervor, dass die Gesellschaft zu teuer gebaut hatte. Ein Häuschen für zwei Familien kostete sie 8.000 M., während man heute in Göttingen ein Haus für zwölf Familien um rund 27.000 M. herzustellen im Stande ist. Dann aber hat sie auch noch unzweckmässig gebaut. Im starren Festhalten an dem kleinen Einzelhäuschen hat sie kleine Räume und viele geschaffen, statt weniger und geräumiger. Und für solch eine Wohnung, die unzweckmässig und, wie wir später sehen werden, unschön und unbequem war, musste sie, um Hypotheken und Aktien-Kapital zu verzinsen zu Mietspreisen greifen, die für Göttinger Verhältnisse zu hoch waren und jedenfalls zu den gebotenen Wohnungen eine ungerechte Gegenleistung bildeten.

Aus diesem Zwiespalt schon, zu dem noch ein paar unvorhergesehene, aber schliesslich durch die ganze Art und Weise, wie die Gesellschaft zu Werke ging, bedingte Fälle hinzukamen, musste sich notwendig das Schicksal der Aktiengesellschaft ergeben, das sie nach kaum achtjährigem Bestehen ereilte: sie liquidierte mit Verlust.

Im Jahre 1888 schritt die Gesellschaft schon zum Verkauf einzelner Häuschen und schloss am 31. Dezember 1888 mit einer Unterbilanz von 3.262,50 Mark, was dann zur Liquidation am 18. Juni 1889 führte.

Zu teures und zu unzweckmässiges Bauen hatte das Prosperieren des kleinen Kapitalunternehmens von Anfang an in Frage gestellt. Und ein weiterer verfehlter Gesichtspunkt: die Gesellschaft hatte auch am falschen Platze gebaut. Die weite Entfernung der Wohnhäuser vom Zentrum der Stadt, ja vollends vom Oststadtteil, in welchen beiden der Göttinger Taglöhner seine Arbeit findet, soweit er nicht der Maschinenwerkstätte angehört, hielt die Leute von vornherein ab, soweit vor die Stadt hinauszuziehen; für kleine Städte bedeutet ja eine Entfernung von mehr als einer halben Stunde sehr viel. Dann aber kam hinzu, dass diese Arbeiter, die in sich ein Stück jenes Stolzes, Göttinger Bürger zu sein, trugen, und damit auch den konservativen Hang, innerhalb der Wälle zu wohnen, nun auf gar keinen Fall in einer Arbeiterkolonie wohnen wollten, der man es auch thatsächlich äusserlich ansah, dass es eine „Arbeiterkolonie“ sein sollte. Die Häuser waren nach Grundsätzen privatwirtschaftlicher Gewinnberechnung aus billigstem Material erstellt und damit recht schlecht und hässlich. War es schon ein böses Omen, dass die Giebelwand des ersten im Rohbau fertigen Hauses einfiel, so kann man heute noch sehen, dass die Bauausführung nicht ausschliesslich vom Gedanken an's Wohl der Mieter geleitet war. Die einzelnen Räume sind klein, die Küche ist sehr klein, der Keller, zu dem durch eine Klappthüre aus der Küche die Treppe führt, ist nicht tief und winzig und kann zudem nicht gelüftet werden. Die Treppe nach dem Erker ist sehr schmal und der Erker an den schrägen Stellen auf dem· Vorplatz nicht verschalt, die eine Kammer im Erker zudem ganz niedrig und dunkel. An der Rückseite der Häuser ist ein nur mit einer Thüre und keinem Fenster versehener Stall angebaut und in diesem Raume befindet sich in einer Ecke das Kloset. Das Aeussere der Häuschen zeigt trostloses, schmutziges Grau, und das sehr niedrige Dach lässt die Häuschen dem Auge des Beschauers noch kleiner und ärmlicher erscheinen als sie sind. Die Gartenstücke, welche die Häuschen umgeben, sind von der Aktiengesellschaft nicht angepflanzt und gepflegt worden, sie blieben, wie sie vorher waren: kein Baum, kein Strauch, keine Blume hat den traurigen Anblick der Miniaturarbeiterkolonie damals verschönert. Und so unterblieb denn Alles, was den Wohnungen den Stempel des Freundlichen, Schönen, Behaglichen, hätte aufdrücken können. Die Herde in den Küchen waren mehr als mangelhaft, dreibeinige, gusseiserne Gestelle mit nur einem Kochloche sollten zur Versorgung einer ganzen Arbeiterfamilie dienen. Darum kam es auch, wie zu erwarten stand, das Material der Mieter in den abgelegenen, un-

freundlichen und so mangelhaft ausgestatteten Häuschen wurde immer geringwertiger. Es fand sich bei der Aktiengesellschaft zusammen, was säumig mit der Miete und schmutzig im Haushalte war. In den Wohnungen und um die Häuser starrte es nach den Aussagen einwandfreier Augenzeugen von Schmutz und hinter den Häusern sammelten sich die Abwasser zu kleinen Sümpfen.

Wenn so nach der finanziellen Seite hin die Mieten kaum zur Deckung der Verzinsung hinreichten und oft nur mit Zwang eingingen, andererseits aber die hygienischen Zustände immer unhaltbarer wurden, so kann man sich den Entschluss der Aktiengesellschaft, die Häuser zu verkaufen, recht gut erklären. Aber der Verfall des Unternehmens ist auch sowieso unabwendbar gewesen, weil man vitale Interessen der Göttinger Arbeiterschaft übersah und im Drang, das Anlagekapital zu verzinsen, die Mieter unbesehen aufnahm. Diese Leute hatten ja - nach ihren Anschauungen - kein Interesse daran, die Wohnungen, die ihnen die Kapitalisten boten, gut und schonend zu behandeln und damit einen günstigen Einfluss auf das Reparaturenkonto auszuüben, und bei den häufigen Umzügen wurde dieses Konto sowieso schon immer grösser. Aus allem dem ergiebt sich nach der öffentlichen Seite hin die Forderung einer strengen Wohnungsaufsicht gerade über die Wohnungen der kleinen Leute, die sich ja notorisch am meisten gehen lassen und am wenigsten durch Erhaltung einer gesunden und freundlichen Wohnung sich auszeichnen. Wo aber der Mieter nicht selbst auf sich sieht und die Mitbewohner und Nachbarn eines Hauses nicht irgendwie erzieherisch auf ihn einwirken können, da ist es dann doch vor Allem der Vermieter, der ein Aufsichtsrecht auszuüben hat; thut auch er seine Pflicht nicht, dann treten Gemeinde und Staat in ihre Funktionen. Nach den angeführten Beispielen scheint nun allerdings die Fähigkeit zur Ausübung eines solchen Rechtes einer Aktiengesellschaft nicht unumwunden zugeschrieben werden zu dürfen.

Es schafft solch eine Aktiengesellschaft zwar Wohnungen und hilft damit deren Mangel verringern, aber was nützt das, wenn dann jede weitere soziale Fürsorge für die Mieter aufhört? Wenn die Aktiengesellschaft sich damit begnügt, aus den gebauten Häusern ihre Dividende herauszuholen, dann sinkt sie bald zum gewöhnlichen, privaten Hausbesitzer herunter; sie müsste sich mit dem Vermieten nicht begnügen, sie müsste auch im fürsorgenden Interesse für das Wohl aller ihrer Mieter strenge Auslese halten unter den Bewerbern ihrer Wohnungen, sie müsste sie in zwar nicht polizeimässiger, aber in stetiger Kontrolle halten und sie müsste im Stande sein, erzieherisch durch all' das auf ihre Mieter einzuwirken, damit bei denselben im Wohlbehagen, eine gesunde und nette Wohnung zu haben, wieder mehr Interesse für die Segnungen der guten Wohnung und damit der Familie entstünde. Aber wie will die Aktiengesellschaft das vollbringen? Wo hat sie die Organe dazu? Niemals in ihren bezahlten Beamten! Oder wäre es am Ende denkbar, dass die Aktionäre in ihrem geschäftsmässigen Denken und Trachten Zeit und Lust fänden, selbst mit ihren Mietern aus den untersten Schichten solche Erziehungsversuche anzustellen? Und auf der andern Seite die Arbeiter! Woher bekommen die das unbegrenzte Vertrauen zur Patronage der Gebildeten? Selbst wenn es tausendmal wahr wäre, dass rein humanitäre Triebe zu solch einer Aktiengesellschaft führten, die Arbeiter würden es doch mindestens zum Anfang nicht glauben. Sie würden und werden einem Unternehmen, an dem sie kein Teil haben, in dessen verwickelte geschäftliche Fäden ihnen der Einblick verwehrt ist, mit vollem Misstrauen entgegenkommen. Sie werden sich selbst bei thatsächlichen Vorteilen für die Aufbringer der Dividende halten, weil sie es nicht besser verstehen und weil niemand kommt, sie zu belehren und ihnen die Augen zu öffnen. Man muss, um wirklich nicht bloss bauen, sondern auch mit den gebauten Häusern erspriesslich wirken zu können, eine stetige Verbindung zwischen den Bauenden und den Arbeitern, denen man in gemeinnütziger Weise helfen will, herstellen. Die Aktiengesellschaft kann das nicht.

Aber wir haben dafür einen andern Weg gefunden, die Baugenossenschaften, die freilich 1887 noch recht schwach entwickelt waren und keine Erfolge aufwiesen ... Seither kam vor Allem aber das Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889, das die beschränkte Haftung der Genossenschafter gestattete und danach hat sich das Genossenschaftswesen überhaupt und auch die Baugenossenschaften mächtig entwickelt.

In den Tagen, als die Göttinger gemeinnützige Aktiengesellschaft sich auflöste, begannen Baugenossenschaften sich schon allmählich zu bilden und auch in Göttingen ist eine solche in das Erbe der Idee der sich auflösenden Aktiengesellschaft eingetreten. Wie schon oben erwähnt, hatte die Gesellschaft am 18. Juni 1889 ihre Liquidation beschlossen und veräusserte ihre vier Häuser und zwei Baustellen.

In den Kreisen der Arbeiterschaft war ein starkes Misstrauen gegen solche gemeinnützige Unternehmungen entstanden. Es gehörte daher der ganze Mut jüngerer Kräfte dazu, um wenige Wochen nach der Veröffentlichung des Liquidationsergebnisses der Aktiengesellschaft zur Gründung einer Baugenossenschaft zu schreiten. Alle Fehler der alten Gesellschaft und die daraus entspringenden Lehren kamen dem neuen Unternehmen zu gute. Dann aber bot die Entwicklung des Genossenschaftswesens und die wissenschaftliche Untersuchung über die Woh-

nungsfrage, die mit Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1886 und 1887 so kraftvoll eingesetzt hatte, viel sicherere Grundlagen, als sie die Herren im Jahre 1880 gehabt hatten. Mächtige Anregung hatten die Schriften von Aschrott und Ruprecht über die englischen Verhältnisse gebracht und nicht der geringste Vorteil für die Göttinger Genossenschaft wurde es, dass der letztgenannte Autor ein leitendes Mitglied derselben wurde.

Die Gründung der Genossenschaft unter dem Namen »Spar- und Bau-Verein« erfolgte am 8. Juni 1891 nach dem hervorragenden Beispiel des 1885 gegründeten Bau-Vereins in Hannover. Dieser Verein. ganz nach dem Prinzip der Selbsthilfe in's Leben gerufen, wies 1891 schon 1.600 Mitglieder auf, die insgesamt schon über 266.000 Mark eingezahlt hatten; der äussere Erfolg in den 6 Jahren waren 16 Häuser mit 133 Wohnungen. Freilich; das war in Göttingen nie und nimmer zu hoffen, dass wie in Hannover sich eine Arbeiterschaft fände, die aus sich heraus eine Gründung vornehmen würde, und noch weniger eine, die aus sich heraus die Mittel aufbringen könnte. Man musste daher zu einer Genossenschaft schreiten, die nicht bloss aus kleinen Leuten, sondern auch aus besser Situierten bestand. Und gerade die Letzteren und unter ihnen wieder die gebildeteren Stände, regten die Gründung des Bau-Vereins an, „ein kleiner Kreis gleichgesinnter, jüngerer Männer der sog. höheren Stände". Sie suchten mit den bestehenden Arbeitervereinen Fühlung und fanden bei deren Vorständen, Leuten aus dem gewerblichen und kaufmännischen Mittelstande, verständiges Entgegenkommen und wirken noch heute mit diesen zusammen zum Nutzen Aller. Es haben sich in der Genossenschaft also drei Elemente vereinigt, unten die, welche auf die Segnungen des Vereins, eine gesunde und billige Wohnung, reflektieren und mit ihren bescheidenen Mitteln leisten, was sie eben können, in der Mitte gewerblicher und kaufmännischer Mittelstand, der seine Zeit und Mühe der Verwaltung des Vereins widmet und, was am meisten wert ist, in stetem Verkehr mit den mietenden Genossen bleibt, darüber stehen die Herren, welche den Verein anregten, mit ihrer wirtschaftlichen, juristischen und bautechnischen Bildung, die nicht allein dem Verein grosse Kosten gespart hat, sondern vor allem mit zu seiner raschen blühenden Entwicklung beitrug. Eine vorzügliche Vereinigung direkter Interessenten und besser situierter, sozialdenkender Männer wirkt hier zusammen, im wechselseitigen Vertrauen und hingebender Fürsorge.

Im engen Anschluss an den Verein in Hannover und unter Berücksichtigung der ungünstigen Erfahrungen der früheren Aktiengesellschaft, sowie der englischen Park-Gesellschaften hinsichtlich des Verkaufes von kleinen Häuschen sah man von vornherein vom Bau solcher ab und beschränkte sich lediglich auf Bau von Mietshäusern. Ebenfalls die Erfahrungen der Aktiengesellschaft und des Hannover'schen Vereins Vorbild waren massgebend, dass man keine Arbeiterkolonie errichtete, sondern wie in Hannover, sich entschloss, innerhalb des Stadtgebietes in schon angebauten Vierteln Mietshäuser an den gegebenen Strassen zu bauen. So war das für die örtlichen Verhältnisse wichtigste erreicht, dass die Wohnungen in einer für die Arbeiter günstigen, ja fast zentralen Lage sich befinden und dabei doch gesund, billig und zweckmässig gebaut werden konnten.

Unter den gegebenen kleinen Verhältnissen des Ortes und der Arbeiterschaft, die wir oben charakterisiert haben, war es schwierig, die Geldmittel in Rücksicht auf die geringen Löhne aufzubringen. Man griff daher zu niedrigen Leistungen für die Genossenschaft, einem Eintrittsgeld von einer Mark, die in den Reservefond floss, und Anteilen zu je 200 Mk., von denen jeder Genosse höchstens fünf erwerben kann, aber worauf er mindestens jährlich fünfzehn Mark einzahlen muss. Trotz dieser geringen Sätze gelang es dank der Opferfreudigkeit der wohlhabenden und weniger wohlhabenden Kreise, die ihren Anteil ganz einzahlten, im ersten Jahre bis 31.März 1892 etwa 14.000 Mk. an Einzahlungen zu erhalten, ausserdem fiel dem Verein ein Legat von 10.000 Mk. zu. So konnte der im Juni 1891 gegründete Verein schon im Herbste desselben Jahres zu bauen beginnen und er hat sein erstes Haus zur Hälfte aus eigenen Mitteln erstellt und nur für die zweite Hälfte Hypotheken in Anspruch nehmen müssen. Auch für die Folge haben in den zehn Betriebsjahren, in denen der Verein im Ganzen 16 Häuser baute, seine eigenen Mittel immer so weit gereicht, dass nur 2/3 mit Hypotheken belastet werden mussten. Diese Hypotheken stammen alle von der Versicherungsanstalt „Hannover", welche in hervorragender Weise gemeinnützigen Unternehmungen für Arbeiterwohnhäuser an die Hand geht; so hat sie in Hameln, Celle, Soltau, Verden, Hildesheim, Göttingen und Wülfel Hypotheken gegeben. Da sie neuestens den Bauwert bis zu 100 Proz. zu beleihen bereit ist, so kann mit ihrer Hilfe durch Genossenschaften noch unendlich viel Gutes geleistet werden. Der Zinsfuss war anfangs auf 3 1/2 Proz. festgesetzt und steht jetzt auf 3 Proz., nachdem die Genossenschaft statt jährlicher Abschreibungen von 1/2 Proz. in solche von 1 Proz. gewilligt hat, welche sie in baar an die Versicherungsanstalt abführt. Schon während des Baues giebt die Versicherungsanstalt Raten von den Hypotheken als Baugelder ab, was dem Verein es ermöglichte, in kontinuierlicher Bauthätigkeit zu bleiben.

Die Häuser der Genossenschaft sind nach den Entwürfen des Göttinger Staatsbautechnikers in moderner Ausführung als 3 Stockwerke und ein Erdgeschoss umfassende Mietshäuser mit

Vorgärten gebaut in der Garten- und Leinestrasse und am Kreuzbergwege; sie enthalten durchschnittlich acht Wohnungen, deren jede drei Wohnräume und Küche mit 45 Geviertmeter Grundfläche aufweist. Jede Wohnung hat eigenen Korridor, der abgeschlossen ist, und ist mit Wasserleitung versehen. Die Preise für solche Wohnungen betragen 165-185 Mk., was eine Verzinsung und Abschreibung von insgesamt 6 Proz. gewährleistet. Im Vergleich mit den Wohnungen der Aktien-Gesellschaft sind sie also wesentlich billiger, ganz abgesehen von den grossen Vorzügen der besseren Einrichtung und günstigeren Lage; im Verhältnis zu den sonstigen Wohnungen am Orte für Leute ähnlicher wirtschaftlicher Lage bedeuten sie eine grosse Verbilligung, denn vor den Thoren kostet eine solche Wohnung mindestens 70 Thaler (210 Mk.) und hat dann meistens noch den Nachteil, dass sich das Kloset über dem Hofe befindet. Späterhin schuf der Verein auch noch kleinere Wohnungen mit zwei Wohnräumen und Küche zum Preise von 125 bis 130 Mk., um auch kleinen und kinderlosen Familien passende Wohnung zu bieten. Die Einrichtung der Häuser ist durchaus gut. Der Bau wird unter der Oberleitung des Staatsbautechnikers, der Genossenschafter ist, ausgeführt und unter Beaufsichtigung der baugewerblichen Genossenschaftsmitglieder; im übrigen wird der Bau im Submissionsweg an Unternehmer vergeben, die allmählich dem Verein gegenüber ihre Zurückhaltung abgelegt haben und nun seine prompte Zahlungsfähigkeit loben. Die ersten Häuser wurden massiv erstellt, die späteren nur in zwei Stockwerken, in den beiden obersten von Fachwerk; bei den neueren ist auf das architektonische Aeussere ziemliche Sorgfalt verwendet, was auf Veranlassung des Universitätsvertreters in der Baudeputation zurückzuführen ist und allerdings auch etwas verteuernd gewirkt hat. Im Allgemeinen ist der Eindruck der Genossenschaftshäuser aussen und innen ein sehr befriedigender und im Verhältnis zu ihrer Umgebung ein weit schönerer und günstigerer. Mit den Wohnungen in der Gartenstrasse ist auch noch die Annehmlichkeit grosser Gärten verbunden.

Die Zahl der Genossenschafter stieg von 209 am 31. März 1892 auf 477 am 31. März 1900 und ihre 662 Geschäftsanteile repräsentieren eine Haftsumme von 132.400 Mk., worauf 88.365 eingezahlt sind. An Grundstücken hatte der Verein am Ende des letzten Geschäftsjahres einen Wert von 330.000 Mk., auf denen rund 200.000 Mk. Hypotheken ruhen. Die Geschäftsanteile werden ununterbrochen mit 4 Proz. verzinst, und ebenso die Spareinlagen, die jetzt auf 32.000 Mk. angewachsen sind. Daneben existiert ein Reservefond von rund 5.000 Mk. Die Zinsen des oben genannten Legates werden vorwiegend zu gemeinnützigen Anlagen, wie Brunnen und besonders Badeeinrichtungen verwendet. Die Mieten gehen regelmässig ein, eine Beihilfe aus den hierzu bestimmten Legatzinsen ist kaum von irgend einem Genossen beansprucht worden. Die Mietsraten werden bei einem Vorstandsmitglied abgeliefert, ein Einsammeln derselben hat sich weder als nötig, noch als zweckmässig erwiesen. Ganz mit Recht wurde es abgelehnt, die Raten durch den Vizewirt eines jeden Hauses einziehen zu lassen, denn dadurch könnte am leichtesten bei Zahlungsverlegenheit eines Mieters der Frieden durch Taktlosigkeiten gestört werden. Das Leben in den Genossenschaftshäusern hat die Sorge ängstlicher Gemüter, es werde Zank und Streit unter den Mietern nie enden, gründlich Lügen gestraft: in zehn Betriebsjahren sind zwei Kündigungen wegen Unverträglichkeit vorgekommen. Die Genossen, welche in den Häusern wohnen, sind froh und glücklich, eine gute und billige Wohnung bekommen zu haben, und thun ihrerseits Alles, nicht bloss um das gute Einvernehmen zu erhalten, sondern auch um die Häuser, an denen sie ja alle teilhaben, wie ihre eigenen mit grösster Sorgfalt vor Beschädigungen zu hüten, so dass sich das Reparaturenkonto in durchaus mässiger Höhe hält. Es wohnen insgesamt in den bis jetzt fertigen zwölf Häusern (vier sind im Bau) in 108 Wohnungen mit 409 Wohnräumen 507 Personen, das macht fast 2 Proz. der Bevölkerungszahl Göttingens. Wenn man den Beruf der Familienvorstände untersucht, so kommt man zu dem überraschenden Resultat, dass 57 Proz. derselben bei der Eisenbahn im Betrieb oder in der Werkstätte beschäftigt sind. Und fortwährend kommen gerade aus diesen Kreisen neue Nachfragen nach Wohnungen, so dass die zwei am Kreuzbergwege zum 1. April 1901 beziehbaren Häuser schon wieder vergeben sind und zwar vorzugsweise an Bahnbedienstete.

Diese Erscheinung führt uns von den direkten grossen segensreichen Wirkungen der Genossenschaft, die ja aus den Zahlen sprechen, zu ihrem indirekten Einfluss auf die Entwicklung der örtlichen Arbeiterwohnungen.

Wie oben erwähnt, befindet sich in Göttingen eine Eisenbahnwerkstätte mit mehreren hundert Arbeitern und ein zahlreiches Eisenbahnbetriebspersonal. Dass diese nun in grosser Zahl beim Bau-Verein Wohnung fanden, veranlasste die Eisenbahndirektion in Kassel, mit dem Bau- Verein sich ins Benehmen zu setzen wegen weitgehender Verbindung zum Zwecke der Unterbringung ihrer Angestellten in den Genossenschaftshäusern. Vor allem bot der Eisenbahnfiskus Baudarlehen zu 3 Proz. unter dem Vorbehalte an, dass den in der Genossenschaft vorhandenen Staatsbeamten und in staatlichen Betrieben beschäftigten Arbeitern Vorzugsrechte eingeräumt würden. Wiewohl eine Mitgliedschaft des Fiskus bei Genossenschaften an sich nicht ausgeschlossen erscheinen kann, hat der Bauverein das Anerbieten doch abgelehnt im Interesse der freien unabhängigen

Gustav Bayer

Verwaltung, wobei gleichen Rechten gleiche Pflichten korrespondieren müssen. Der Eisenbahnfiskus hatte vorher also seinerseits am Orte nichts gethan, um dem Wohnungsmangel seiner Angestellten zu steuern, und erst durch die hier erfahrene Ablehnung sah er sich dann im Laufe der zweiten Hälfte der neunziger Jahre veranlasst, selbst an den Bau von Arbeiterwohnhäusern heranzutreten und in der Leinestrasse sechs Häuser mit 28 Wohnungen zu erstellen. Wenn so der Eisenbahnfiskus durch den Bau-Verein Anregung erhielt, so wurde durch ihn auch die Kommunalverwaltung indirekt beeinflusst. Die Stadt wollte auch zuerst mit dem Bau-Verein Hand in Hand gehen und ihn bewegen, ihre städtischen Tagelöhner, die sich allerdings oft nicht durch höchste Mietereigenschaften auszeichnen sollen, in die Genossenschaftshäuser vorzugsweise aufzunehmen. Da die Stadtverwaltung aber nicht in der Lage zu sein schien, ein entsprechendes Aequivalent dafür zu bieten, dagegen ein Wort in der Verwaltung mitsprechen zu dürfen sich ausbedingte, so verzichtete die Genossenschaft auch hier auf ein Zusammengehen und die städtische Verwaltung baute daher in der verflossenen Bauperiode ein Arbeiterdoppelwohnhaus mit 14 Wohnungen an der Chaussee nach Kassel gerade gegenüber jenen vor 20 Jahren entstandenen vier Häuschen der „Gemeinnützigen Baugesellschaft". Wenn nun auch heute auf dieser Höhe ausserhalb der Stadt ein paar Häuser mehr erbaut sind als vor 20 Jahren, so kann man es doch als einen Missgriff der Stadt bezeichnen, dass sie eine halbe Stunde von der Stadt, eine Stunde vom Oststadtteil entfernt baute, denn einen grossen Teil ihrer Arbeiter beschäftigt sie an den im Osten befindlichen Abhängen des Hainbergs, wo seit zwanzig Jahren Waldungen und Parkanlagen geschaffen werden. Diese Leute können nun nie, solange sie Arbeit haben, zum Mittagessen nach Hause kommen und haben Morgens und Abends je eine Stunde vom und zum Arbeitsplatz zu gehen. Eine Förderung des Familienlebens ist darin nicht zu erblicken. Dass der Missgriff trotz dem gegenteiligen Beispiel des Bau-Vereins vorkam, ist umso unbegreiflicher, als die Stadt nicht allein in der Innenstadt alte gebrechliche Baulichkeiten, wie z. B. das Siechenhaus besitzt, sondern auch bei diesem noch grosse Baustellen. Hätte sie diese benützt, so hätte man damit ausserdern noch erreicht, dass eine der schmutzigsten ältesten Strassen und die darin befindlichen ungesunden Wohnungen ohne zuviel Mühe allmählich verschwunden wären. Schon das Beispiel der Stadt hätte auf die Anlieger gewirkt, und wäre das nicht überall der Fall gewesen, dann hätte sich leicht der Weg der Zwangsenteignung beschreiten lassen, man muss nur mit Adolf Wagner das Privateigentum nicht als „Idol" auffassen, sondern seine Einzelexistenzberechtigung nach seinem Verhalten zur Gesamtheit abmessen. Aber hier scheinen wie so oft ganz besondere Pläne und privatwirtschaftliche Interessen sich der sozialen Förderung in den Weg zu stellen. Eigentümlicherweise hat die Stadt schon früher dem Bau-Verein den Ankauf des eben gedachten Geländes verweigert; der Bau-Verein wollte seinerseits den Durchbruch jenes alten Teiles allmählich vollziehen. Es ist nicht begreiflich, warum die Stadt die günstige Gelegenheit nicht benützte. Sie hat ja allerdings diese Weigerung insofern wieder gut gemacht, als sie ein Gelände im Norden der Stadt, welches ein Unternehmerkonsortium von ihr aufkaufen wollte, aus freien Stücken zum selben Preise dem Bau-Verein abliess und es so nicht der privatwirtschaftlichen Spekulation preisgab.

Dieses Entgegenkommen hatte der Bau-Verein mehr als verdient, denn er steht schon numerisch vorne dran mit seinen vorzüglichen, gemeinnützigen Wohnungen, die doch schon die Privatspekulation bis zu einem gewissen Grade in die Schranken fordern konnten. Am 1. April 1901 nach zehn Jahren hat er 122 Wohnungen geliefert gegen 28 des Eisenbahnfiskus, acht der ehemaligen „Gemeinnützigen Baugesellschaft" und zwei kleine Wohnhäuser, die ein Universitätsprofessor baute. Alle Erwartungen, die man vor zehn Jahren selbst als Optimist von der Genossenschaft hegte, sind weit übertroffen. Den Grund zu dieser blühenden Entwicklung kann man eben nur in dem schönen einheitlichen Zusammenwirken der tüchtigsten Kräfte aus allen Schichten finden: die Intelligenz des Gebildeten, die Geschäftserfahrung des Gewerbetreibenden im ernsten Wollen vereinigt mit dem wirtschaftlich Schwachen haben hier unterstützt vom Entgegenkommen der Versicherungsanstalt „Hannover" ein Werk vollbracht, das unter den kleinen örtlichen Verhältnissen fast unmöglich erschien, und die Lehre daraus für derartige Bestrebungen allerwärts ist und bleibt die: Wo ein Wille ist, da ist auch ein Weg.

Bildnachweise

Fotosammlung Wohnungsgenossenschaft: vorderer Buchdeckel, 2/3, 14 links, 16, 17, 18, 21, 22 links, 25 unten, 26 links, 27, 28, 29, 34 oben, 34 unten, 40 rechts, 41-47, 49-56, 68/69, hinterer Buchdeckel links.

Stadtarchiv Göttingen: 7 links, 12, 22/23, 25 oben

Städtisches Museum Göttingen: 6, 7 rechts, 10, 11, 13 links unten, 13 rechts, 14 rechts, 19 rechts, 20, 30/31, 31 unten, 34 Mitte, 35, 36, 37, 38, hinterer Buchdeckel Mitte und rechts

Deutsches Historisches Museum, Berlin: 8

Michael Römling: 13 links oben, 15 rechts, 24, 26 rechts, 31 oben, 48, 57

Jürgen Beyer: 32

Klaus Hartenstein: 40 links

Architektengruppe wagener: 58/59

Impressum

Broschüre zum 125. Jubiläum
der Wohnungsgenossenschaft eG
Göttingen

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft eG
Oesterleystr. 4
D-37083 Göttingen
www.wg-goe.de

Text:
Dr. Michael Römling

Gestaltung:
Phase.Zwei, Göttingen
www.phasezwei.de

Auflage:
1.500 Exemplare

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.
08/2016.

125
1891-2016

WG wohnen+sparen
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen