

Vorbildlicher, solidarischer Wohnungsbau für jedermann

100 Jahre Gemeinnützige Heimstätten AG (GEHAG)

Am 14. April 1924 gründeten der Gewerkschafter August Ellinger und der Stadtbaurat Dr. Martin Wagner ein bis dato einzigartiges Unternehmen zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in den Ballungszentren mit bezahlbarem, gesundem und – wie wir heute wissen – nachhaltigem Wohnraum.

Die Besonderheit bestand vor allem darin, dass die GEHAG eine Vielzahl von gemeinwirtschaftlich progressiven Organisationen als Aktionäre in sich vereinigte und damit die Errichtung von Wohnraum breit in der Gesellschaft solidarisch verankerte.

Zudem verpflichtete die GEHAG Bruno Taut, der mit seinen Wohnkonzepten und seinem farbigen Bauen die spezielle GEHAG-Qualität erfand und die Grundlagen des Wohnens im Zwanzigsten Jahrhundert weltweit entwickelte. Vier Siedlungen der GEHAG sind mittlerweile zum Weltkulturerbe der UNESCO erhoben worden.

Die GEHAG-Qualität, die in den Jahren 1952 – 1990 beispielsweise in Großsiedlungen wie der Gropiusstadt¹ fortgesetzt wurde, sollte heute, da 900.000 Wohnungen fehlen², organisatorisch, bauleistungs- und bautechnisch wieder Vorbild sein.

Der solidarische Wohnungsbau wird als Gegengewicht zur gewinnorientierten Privatwirtschaft propagiert.

Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung beziffert den derzeitigen Bedarf an Wohnungsneubauten auf 400.000, davon 100.000 Sozialwohnungen³. Die Anzahl der überwiegend von der gewinnorientierten Privatwirtschaft errichteten Wohnungen liegt bei rund 250.000, sinkt aber seit 2021⁴. Im November 2023 wurde in Deutschland der Bau von rund 20.553 neuen Wohnungen genehmigt. Im Gesamtjahr wurden damit bisher rund 238.889 Baugenehmigungen erteilt. 2023 ist im Jahresverlauf ein signifikanter Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen zu erkennen⁵. Oder, aus anderer Quelle:

Im November 2023 wurden nach jüngsten Daten des Statistischen Bundesamts der Neubau und der Umbau von 20.200 Wohnungen genehmigt. Das sind 16,9 Prozent (minus 4.100 Einheiten) weniger als im November 2022.

Von Januar bis November 2023 brach die Zahl der erteilten Baugenehmigungen, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, um mehr als ein Viertel (25,9 Prozent) um 83.200 Einheiten auf 238.500 Wohneinheiten ein. Beim Neubau betrug das Minus sogar 28,8 Prozent: Genehmigt wurden lediglich

¹ GEHAG (Hrsg): 60 Jahre GEHAG Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft, Skript. Berlin-Wilmersdorf 24.09.1984

² Pestel Institut gGmbH Hannover und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. Kiel: Bauen und Wohnen in der Krise – Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte. Hannover, 12. Januar 2023, Seite 21 (2022 Wohnungsdefizit 700.000 Wohnungen, vgl. Seite 41)

³ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg): Bündnis bezahlbarer Wohnraum – Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive. Berlin Oktober 2022, Seite 4, Bundeskanzler Olaf Scholz

⁴ Statistisches Bundesamt, Pestel-Studie, Seite 20

⁵ Statista GmbH Hamburg, K.Scholle 05.02.2024

196.700 Wohnungen. Die Zahlen basieren teilweise auf Schätzungen, weil aus Niedersachsen keine Novemberzahlen vorlagen⁶.

Zum Vergleich: Der Wohnungsbedarf in der späten Kaiserzeit betrug bereits 700.000 Wohnungen. Nach dem Ersten Weltkrieg stieg er auf rund eine Million fehlender Wohnungen.

Im Zuge der Deutschen Revolution, dem Zusammenbruch der alten Obrigkeit und der Erringung der politischen Freiheit versuchten die Belegschaften großer Industriebetriebe, diese in Selbstverantwortung zu übernehmen. Angesichts steigender Arbeitslosigkeit insbesondere durch demobilisierte Kriegsheimkehrer verkündete Fritz Paepow, Vorstand des Deutschen Bauarbeiterverbandes (heute IG BAU), am 6. Mai 1919, die Entschließung des Verbandstages in Weimar auf Vergesellschaftung privat-kapitalistischer Betriebe in Gemeineigentum. August Ellinger hatte in Weimar den Gedanken der Arbeiter-Selbsthilfe durch Gründung von Bauarbeiter-Produktivgenossenschaften eingebracht. Schon am 19. Mai 1919 gründeten sich freie Baubetriebe in Berlin, am 24. Mai in Nürnberg⁷.

Unterstützt wurde die Gewerkschaft durch den damaligen Baustadtrat von Schöneberg, Dr. Martin Wagner. Wagner, Architekt und Sozialdemokrat, propagierte am 20. Juni 1919, die Sozialisierung der Baubetriebe auf berufsständischer Grundlage, allerdings nicht als Verstaatlichung oder Kommunalisierung, sondern als freie Betriebe, da er die Konkurrenz untereinander als anspornendes Element erhalten wissen wollte. Als Vorbild nannte Martin Wagner den englischen Gildesozialismus⁸. Gegen Jahresende 1919 waren 18 Bauhütten in verschiedenen Städten Deutschlands in Betrieb. Im Sommer 1920 erhielt die Bauhüttenbewegung die entscheidende Unterstützung vom Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbund (ADGB) und des Allgemeinen Bundes für Angestellte (AfA-Bund). Am 1. Oktober 1920 nahm der Verband sozialer Baubetriebe unter August Ellinger und Dr. Martin Wagner als Dachorganisation der Bauhütten im Architekturbüro von Bruno Taut seine Arbeit auf. Dieser Dachverband regelte einerseits die Zuwendungen an die Bauhütten über die Arbeiter- und Beamtenbank, andererseits organisierte er die Revision der sozialen Baubetriebe durch den externen und vom staatlichen Reichsrat anerkannten Revisionsverband. Dieser trug neben seiner Aufsichts- und Kontrollfunktion wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg der Bauhütten bei. Mittlerweile hatten sich allein in der Reichshauptstadt neben der Deutschen Bauhütte GmbH und der Berliner Bauhütte das Hoch-, Tief und Betonbaugeschäft, die Malerhütte Berlin, die Heiz- und Wasseranlagengesellschaft (HAWAG), die Berliner Töpferhütte, die Steinmetzhütte und die Glaserhütte gegründet⁹. Das erste Standbein war damit annähernd komplett.

Es konnte nicht ausbleiben, dass die profitorientierte Privatwirtschaft die wirtschaftlichen Unternehmungen der Arbeiterbewegung, die im Wesentlichen nur die eigenen Löhne erwirtschaften sollten, zusammen mit der Unterstützung der Gewerkschaften und städtischer und staatlicher

⁶ Statistisches Bundesamt, Dezember 2023, veröffentlicht bei Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

⁷ August Ellinger: 10 Jahre Bauhüttenbewegung. Verlagsgesellschaft des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes, Berlin 1930

⁸ Dr.-Ing. Martin Wagner, Stadtbaurat Berlin - Schöneberg: Sozialisierung der Baubetriebe. Karl Heymanns Verlag, gedruckt bei Julius Sittenfeld, Berlin W8, 1919

⁹ Bezirksausschuss des ADGB Berlin-Brandenburg-Grenzmark (Hrsg.); Die wirtschaftlichen Unternehmungen der Arbeiterbewegung – ein Blick in die Gemeinwirtschaft. Verlagsgesellschaft des ADGB GmbH, Berlin 1928, Seiten 52 – 62

Förderung, als bitteres Unrecht und unlauteren Wettbewerb geißelt wurde. Das kapitalistische Unternehmertum, vertreten durch den Deutschen Wirtschaftsbund für das Baugewerbe, die Handwerkskammer Berlin und die Berliner Arbeitgeberverbände, nutzte dazu seine Kontakte in der bürgerlichen Presse, zur städtischen Verwaltung und zur Reichsregierung. Vor allem aber riefen sie die Baustoffindustrie auf, den Bauhütten benötigte Baustoffe zu verweigern oder nur zu überhöhten Preisen zu überlassen. August Ellinger und Martin Wagner baten daher die Gewerkschaften, den ADGB und den AfA-Bund, Baustoffproduktionen zu erwerben, die als soziale Baustoffbetriebe die Unabhängigkeit der Bauhütten sichern sollten: Ziegelleien und Kiesgruben, Sägewerke und Holzhandel, Kalkbrennereien und Zementfabriken werden bis Ende 1922 das zweite Standbein der sozialen Baubetriebe – nicht einen Augenblick zu früh. Denn im Zuge der Rheinlandbesetzung durch Frankreich setzte die Reichsregierung unter Wilhelm Cuno die Hyperinflation als Wirtschaftskrise bewusst ein, um gegenüber den Vereinigten Staaten und dem Vereinigten Königreich die Unmöglichkeit der Reparationslasten aus dem Versailler Vertrag unter Beweis zu stellen¹⁰. Das Kabinett Cuno trat am 12. August 1923 zurück. Gustav Stresemann wurde mit seiner „Regierung der Fachleute“ drei Tage später vereidigt¹¹. Gegen den Widerstand der Profitwirtschaft legte der Finanzminister Rudolf Hilferding eine Währungsreform vor, die die breiten Schichten unterer Einkommen vor der Umlegung der Kosten der Inflation bewahrte. Mit Zwangshypotheken und Grundschulden auf Liegenschaften von Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe sollten die Kosten umverteilt und eine Deutsche Rentenbank finanziert werden. Eine neue Steuer war für den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken vorgesehen¹².

Die zu erwarteten Einnahmen aus dieser neuen Steuer, die später als Hauszinssteuer bekannt wurde, sollten zur Hälfte dem allgemeinen Staatshaushalt zufließen. Die andere Hälfte war allerdings zweckgebunden. Rudolf Hilferding¹³ plante, diese Steuereinnahmen ganz dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu Gute kommen zu lassen. Mit einer Förderung des Wohnungsbaus sollte nicht nur der Fehlbestand von damals rund 700.000 Wohnungen im Reich abgebaut, sondern auch nachhaltig Arbeitsplätze im Baugewerbe geschaffen werden. Gleichzeitig würde dadurch auch die zuliefernde Industrie gestärkt, Baustoffe Holz, Steine, Beton Stahl. In den Ausführungsbestimmungen der Steuer ließ sich das Reichfinanzministerium auch durch Dr. Martin Wagner und die Leiter der sozialen Bauhütten beraten. Hilferding erhoffte sich durch diese Maßnahmen eine umfassende Erholung der deutschen Wirtschaft.

Umgesetzt wurden diese Ideen nicht mehr von Rudolf Hilferding selbst. Am 4. Oktober wurde er gestürzt. Die Vossische Zeitung¹⁴ sprach von einem „kalten Kapp-Putsch“. Stresemann baute sein Kabinett um. Hilferdings Nachfolger wurde der parteilose Hans Luther. Für die Sache war es

¹⁰ Karl-Heinz Harbeck mit Karl Dietrich Erdmann, Wolfgang Mommsen, Walter Vogel und Hans Booms: Das Kabinett Cuno (1922/23). Verlag: Boldt, Boppard am Rhein, 1968 ISBN: 978-3-486-41071-6

¹¹ Vossische Zeitung, Mittwoch, 15.08.1923, Morgenausgabe, Nr. 383, A 162; Georg Bernhard: Stresemanns Rede, Seite 1 und 2

¹² Georg Bernhard: Streit um die Währung. In: Vossische Zeitung, Dienstag, 02.10.1923, Morgenausgabe, Nr. 466, A 231; Seite 1

¹³ Alex Möller: Im Gedenken an Reichsfinanzminister Hilferding. In: Bundesministerium für Wirtschaft und Finanzen (Hrsg.): Blickpunkt Finanzen 6, Bonn 1971

¹⁴ Vossische Zeitung, Donnerstag, 04.10.1923, Morgenausgabe, Nr. 469, A 198; Georg Bernhard: Wie es kam. Seite 1 +2

wahrscheinlich ein Glück. Hans Luther konnte alle Vorhaben umsetzen. Reichspräsident Friedrich Ebert zeichnete sie ab:

Die Verordnung über die Errichtung der Deutschen Rentenbank wurde am 15. Oktober 1923 erlassen. Die Bank gab erste neue Banknoten mit dem Datum 1. November um den 20.11.1923 heraus¹⁵.

Die 3. Steuer-Notverordnung vom 14.02.1924 – über das Reich war am 26. September 1923 der Notstand verhängt worden¹⁶ – bildete die Grundlage der Gebäudeentschuldungs- und die Obligationssteuer.

Schon Anfang September 1923 hatten August Ellinger und Martin Wagner die Schaffung einer deutschlandweiten Arbeiterwohnungsfürsorgegesellschaft mit Beteiligung des ADGB und des AfA-Bundes als drittes Standbein der Bauhüttenbewegung zur Sozialisierung der Auftraggeber im Wohnungsbau ins Auge gefasst¹⁷. Mit Einführung der neuen Rentenmark konnten am 26. Januar 1924 die Bauhütten verpflichtet werden, sich pro 100 Beschäftigte mit 300 Goldmark an der Anschubfinanzierung zu beteiligen¹⁸. Am 14.03.1924 wurde der Revisionsverband REWOG, Reichswohnungsfürsorge A.G. für Beamte, als Dachorganisation gegründet. Martin Wagner nannte sie sich alsbald in Deutsche Wohnungsfürsorge-Aktiengesellschaft DEWOG für Beamte, Angestellte und Arbeiter um¹⁹. Unter diesem Dachverband organisierten sich regional Tochtergesellschaften. „Zweigstellen der DEWOG bestehen“, so Richard Linneke 1931, „heute in Altona, Augsburg, Berlin, Braunschweig, Bremen, Breslau, Dresden, Essen, Frankfurt/Main, Gleiwitz, Hamburg, Harburg, Königsberg in Preußen, Leipzig, München, Rostock, Schwerin. Alle diese Gesellschaften und Zweigstellen bauen in einem größeren Bezirk, auch außerhalb ihres Sitzes.“²⁰

Einzelgenossenschaften in der Mark Brandenburg, die von der Märkischen Wohnungsbau GmbH in den 1920er Jahren gegründet wurden, firmierten als Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft. Genau einen Monat später gründeten Martin Wagner und August Ellinger am 14. April 1924 im Bundeshaus des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes (ADGB), 1922 nach Plänen von Max Taut errichtet, die Gemeinnützige Heimstätten AG (GEHAG)²¹.

Die GEHAG wurde seitens ihrer Aktionäre zunächst mit einem Stammkapital von 50.000 RM ausgestattet. Die Gründungsaktionäre waren freigewerkschaftliche Organisationen, Theodor Leipart für den Gesamtverband sowie Carl Polenske und Bruno Krause für die Berliner Ortskartelle des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes (ADGB), Siegfried Aufhäuser, Hermann Schaeffler,

¹⁵ Carl Schaeffer, Heinrich Brode (Hrsg.): Allgemeine Volkswirtschaftslehre – Grundriss des privaten und öffentlichen Rechts sowie der Volkswirtschaftslehre. Band 16, vollkommen umgearbeitete Auflage. Verlag C. L. Hirschfeld, Leipzig 1927

¹⁶ Martin H. Geyer: Grenzüberschreitungen – Vom Belagerungszustand zum Ausnahmezustand. In: Niels Werber u.a.: Erster Weltkrieg. Kulturwissenschaftliches Handbuch. J.B. Metzler Verlag, Stuttgart/Weimar 2014, S. 362.

¹⁷ August Ellinger: *Die Bauhüttenbewegung: Ihr Wesen, ihr Ziel und ihre Entwicklung. Für die deutschen Gewerkschaften kurz dargestellt.* In: ADGB Allgemeiner Deutscher Gewerkschaftsbund (Hrsg.): 48 Seiten. Verlagsgesellschaft des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes, Berlin 2. Februar 1927, Seite 48

¹⁸ Ellinger: Bauhüttenbewegung. Seite 145 – Im Jahre 1924 hatten die insgesamt 172 berichtende Bauhüttenbetriebe im Durchschnitt 129 Mitarbeitende

¹⁹ Richard Linneke: *Die DEWOG-Organisation in Deutschland.* In: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform (Hrsg.): *Das Wohnen – Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen.* Band 6, Monatszeitschrift Heft 1, Januar. Neuland-Verlag A.G., Zürich 1931, Seite 1

²⁰ ADGB: Die wirtschaftlichen Unternehmungen der Arbeiterbewegung, Seiten 63 - 66

²¹ Friedrich Wilhelm Lehmann: 125 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau – Eine Betrachtung über Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften in Berlin. Berliner Forum, 6/72, Berlin 1972, Seiten 6 - 7

Karl Siegle und Erich Flatau für den Allgemeinen freien Angestelltenbundes (AfA-Bund), später DAG, Otto Senger - Allgemeiner Deutscher Beamtenbund (ADB), der Verband Deutscher Buchdrucker, der Verband der Lithographen und Steindrucker, der Verband der Buchbinder und der Verband der Graphischen Hilfsarbeiter, Fritz Paepflow – Vorsitzender des Deutschen Baugewerksbundes, heute IG „Bau“, sowie August Brey – Verband der Fabrikarbeiter Deutschlands, heute IG BCE, August Ellinger für den Verband sozialer Baubetriebe (VsB, Bauhüttenbewegung), Emil Wutzky - Berliner Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m.b.H. (WFG) als Rechtsvorgängerin der Berliner (GSW), Regierungspräsident Hermann Lüdemann, Karl Bauer und Albert Kohn - Allgemeine Ortskrankenkasse Berlin (AOK)²², sowie Paul Tappert für die Baugenossenschaft Freie Scholle Tegel e.G.²³, Alois Gross für die Baugenossenschaft Ideal e.G.²⁴, Anton Knieriemen für die Siedlungsgenossenschaft Lichtenberger Gartenheim e.G. (LiGa), George Dorner für die Arbeiterbaugenossenschaft Paradies e.G. in Bohnsdorf²⁵, sowie Emil Müller für den Beamtenwohnungsverein zu Neukölln e.G.²⁶ und der Berliner Spar- und Bauverein e.G. (heutige Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 e.G.).²⁷

Als befreundete Unternehmen – die keine Aktien der GEHAG zeichneten – beteiligten sich die Volksfürsorge-Versicherung A.G.²⁸, die Konsumgenossenschaft Berlin und Umgegend e.G.²⁹ mit Andreas Mirus und Dr. Heinrich Bachem für die Bank der Arbeiter, Angestellten und Beamten A.G. (Arbeiterbank). Die Volksfürsorge beteiligte sich an Finanzierung, der Konsum betrieb in diversen Siedlungen seine von der GEHAG errichteten Abgabestellen (Läden).

Vorstandsvorsitzender der GEHAG wurde zum Erstaunen aller Beteiligten, der Fachwelt und sicher auch der Administration erst Richard Linneke, ein halbes Jahr später Franz Gutschmidt. Aus seinen Erfahrungen mit der Exekutive – siehe etwa sein Artikel „Siedlungshemmung“ in der Berliner Morgenpost³⁰ – wusste Martin Wagner um die Bedenkenträger, die seinen großen Ambitionen für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung be- oder verhindern könnten³¹. Wagner strebte deshalb trotz liberal dominierten Magistrats den Posten des Stadtbaurats von Berlin an, der seit dem Ruhestand von Ludwig Hoffmann unbesetzt geblieben war. Gustav Böß, Bürgermeister von Berlin, kannte Wagner als Baustadtrat von Schöneberg. Böß sträubte sich – und

²² Jörg Becken: AOK Berlin: von der Ortskrankenkasse zur Gesundheitskasse; ein Stück gelebte Sozialgeschichte. 1. Auflage. bebra wissenschaft, Berlin 2008, ISBN 978-3-937233-49-9, Seite 25 ff und Steffen Adam: Die Erfindung des hygienischen Wohnens – Eine gesunde Wohnung für jedermann. In: Die Wohnungswirtschaft, 77Jg, 03/2024, Seite 46

²³ Hugo Schulze, Alfred Dallmann: 50 Jahre Kampf gegen die Mietskaserne – Die Geschichte der gemeinnützigen Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin GmbH in Berlin Tegel, Verlag Günther John, Berlin, Reinickendorf-West 1947, Seite 19

²⁴ Wolfram Rauch: Chronik der Baugenossenschaft Ideal. Print & Medienagentur Heuer, Berlin 2007

²⁵ Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel: Genossenschaftlich Wohnen im „Paradies – 100 Jahre Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies e.G. Edition Arkadien, Berlin 2002

²⁶ Wohnungsbau-Verein Neukölln eG (Hrsg): Von Rixdorf nach Berlin – Wohnungsbau-Verein Neukölln eG seit 1902. 3. Auflage, Druckerei Conrad, Berlin 2020

²⁷ GEHAG (Hrsg.) mit Prof. Georg A. Neidenbnerger: Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft – Entstehung und Entwicklung eines gewerkschaftlichen Wohnungsunternehmens 1924 – 1957. Verlag Gebrüder Feyl, Berlin, Seite 11

²⁸ Die Volksfürsorge – Gründung, Kämpfe und EntwicklungVerlagsgesellschaft deutscher Konsumvereine, Hamburg 1913

²⁹ Paul Lange: Die Konsum-Genossenschaft Berlin und Umgegend und ihre Vorläufer – zum 25. Bestehen, Verlag der Konsum-Genossenschaft Berlin-Lichtenberg, 1924

³⁰ Martin Wagner: Siedlungshemmung – Immer dieselbe Geschichte. In Berliner Morgenpost 24. Jg., vom 24.11.1921, Nr. 279, S. 1+2

³¹ Ludovica Scarpa, Martin Kieren u.a.: Martin Wagner 1885–1957. Wohnungsbau und Weltstadtplanung – Die Rationalisierung des Glücks. Berlin 1985. Akademie-Katalog Nr. 146, S. 22-32

gab am Ende doch nach. Ludwig Hoffmann war jedoch begeistert. Martin Wagner und Bruno Taut, der auf Bitten Wagners Chefarchitekt der GEHAG wurde, konnten in Zukunft auf Hoffmanns schützende Hand zählen.

Die schützende Hand wurde mehr als notwendig: Das dritte Großprojekt der GEHAG, die Waldsiedlung Onkel Toms Hütte, stieß im Bezirksamt Zehlendorf auf erbitterten Widerstand. Die Bauaufsicht verweigerte nicht nur die Baugenehmigung, man verbot der GEHAG das Bauen geradezu in Bausch und Bogen. Dr. Martin Wagner genehmigte das Vorhaben als Stadtbaurat von Berlin und damit übergeordnete Behörde. Der Bezirk stellte Strafanzeige. Wagner ließ verbreiten, er zahle keine Strafe, er ginge lieber ins Gefängnis, da könne er sich mal ausschlafen. Ludwig Hoffmann, der als konservativ galt, rettete die Situation. Vor Fertigstellung kam dann doch die Baugenehmigung für den ersten und zweiten Bauabschnitt. Der dritte Bauabschnitt wurde wieder ohne Baugenehmigung begonnen. Beim vierten Bauabschnitt bemängelte die bezirkliche Bauaufsicht, die Dachgeschosse würden von jedem Bewohner sofort als Wohnräume genutzt oder in solche umgebaut. Das widerspräche dem Dauerwaldgesetz, das bis heute den Grunewald schützt³². Die GEHAG baute trotzdem. Beim sechsten Bauabschnitt kam es dann sogar zu einem Schulterschluss der konservativen GAGFAH mit der GEHAG. Hans Gerlach und Bruno Taut verteidigten zusammen gegen die Zehlendorfer Behörden das erforderliche dritte Wohngeschoss. Taut nannte den langen Geschoßbau, den der längs der heutigen Argentinischen Allee konzipierte, „Peitschenknall“ und veröffentlichte in der Presse seine Namensgebung: Es sei die Peitsche, die wir den Beamten um die Ohren hauen. Mit dem siebenten Bauabschnitt – wieder ohne Baugenehmigung begonnen, endet die klassische Periode der GEHAG. Zu ihren Meilensteinen gehören: 1. Bauabschnitt der Siedlung Schillerpark für die Baugenossenschaft von 1892, die spektakuläre Hufeisensiedlung (Großsiedlung Britz), die Wohnstadt Carl Legien. Weil diese GEHAG-Projekte das Wohnen im 20sten Jahrhundert weltweit prägten, erhob sie die UNESCO 2008 zum Weltkulturerbe „Siedlungen der Berliner Moderne“ – Onkel Toms Hütte steht seit 2023 auf der Tentativliste. Wie aller Gewerkschaftsbesitz wurde die GEHAG als „Gemeinnützige Heimstätten AG der Deutsche Arbeitsfront (DAF)“ mit dem 2. Mai 1933 gleichgeschaltet, aber nominell mit dem Zusatz DAF in deren Amt Bau weitergeführt. Nach 1938 bediente sich auch die Organisation Todt Teilen des GEHAG-Vermögens und der Kapazitäten der GEHAG. Obwohl in den frühen Jahren der NS-Zeit die GEHAG noch für Siedlungen an den Rändern des Reiches verantwortlich zeichnete, war es den Nationalsozialisten seit Kriegsbeginn überwiegend um den Bau von Baracken zu tun. Die Akademie der Künste Berlin zeigte dazu vom 19. April bis 16. Juli 2023 die Ausstellung des Architekten- und Ingenieurvereins Berlin-Brandenburg MACHT RAUM GEWALT – Planen und Bauen im Nationalsozialismus.

Im Kontrollratsgesetz Nr. 2 hatten die vier Alliierten dementsprechend die mutmaßlich nationalsozialistische GEHAG als „abolished“, als „abgeschafft“ eingestuft. Die gewinnorientierte Privatwirtschaft schien zu triumphieren. Man verhandelte schon, um die besten Stücke aus dem GEHAG-Portfolio untereinander aufzuteilen. Dem von den Siegermächten eingesetzten Custodian,

³² Reiner Cornelius: Geschichte der Waldentwicklung. 1. Auflage. Hrsg. von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin. Monitoringprogramm Naturhaushalt. H. 3. Kulturbuchverlag, Berlin 1995

dem Wirtschaftsprüfer Ullmann, kam als ausgewiesenem Liberalen die Zerschlagung jeglichen Gewerkschaftsbesitzes äußerst gelegen. Dagegen hatte die im April 1949 gegründete Deutsche Angestellten Gewerkschaft und der am 19. Oktober 1949 als Rechtsnachfolger des ADGB wiedergegründete DGB den Juristen und Betriebswirt Karl-Heinz Peters mit der Wahrung ihrer Rechte betraut. Peters gelang es in einem wahren Wirtschaftskrimi, wesentliche Teile des GEHAG-Besitzes in den Westsektoren für die Weiterführung der GEHAG zu sichern³³. Liberale, Privatwirtschaftler und sonstige Profiteure hatten vergessen, dass im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg die GEHAG von 1925 an ununterbrochen als Firma bestand. Mit diesem Rückhalt konnte Karl-Heinz Peters, am 6. September 1951 zum Vorstand der GEHAG bestellt, die „Scherben der Vase“, wie er sich ausdrückte, „wieder zusammensetzen“³⁴. Den GEHAG-Besitz in der Sowjetischen Besatzungszone erhielt er damals jedoch nicht. Dieser war schon am 9. Juni 1945 von den Machthabern aus Pankow („Gruppe Ulbricht“) enteignet und schließlich in die „Volkseigene Heimstätte“ überführt worden. Allerdings durfte Peters die Rückgabe des GEHAG-Eigentums, etwa der Wohnstadt Carl Legien, im Zuge der Wiedervereinigung noch erleben. Vorangetrieben von Seiten der GEHAG wurde diese Restitution gegen den Widerstand der Treuhand und den Seilschaften von SED und PDS von Klaus Stöber und Kollegen mit dem Ziel, die Gemeinwirtschaftlichkeit im Wohnungswesen zu stärken.

Die GEHAG nach 1952 stand wieder vorbildlicher Wohnungsbau. z.B. im Großraum Aachen oder in Berlin mit der Gropiusstadt³⁵.

Ab den 1980er Jahren setzen deutschlandweit und transatlantisch Bestrebungen durch, die Wohnungswirtschaft, ja die Wirtschaft generell von einer Sozialen Marktwirtschaft in eine liberale, regulierungsfreie Ökonomie umzuwandeln. „Enrichissez-vous“³⁶, das zynische Credo der materialistischen Herrschaft unter dem Bürgerkönig Louis-Philippe – der „Birne“ nach Charles Philipon und Honoré de Daumier³⁷ – von Dr. Helmut Kohl 1990 mit dem Auslaufen des Gesetzes zur Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau umgesetzt.

Die Deregulierung der Banken, angefangen unter Ronald Reagan 1982, endete in der Bankenkrise von 2008. Die ungebremste Privatisierung im Wohnungsbau und -bestand führte Deutschland zum Mangel an bezahlbarem, nachhaltigen Wohnraum, der gegenwärtig auf über 900.000 fehlenden Wohnungen geschätzt wird. Die privaten Bauträger machen derzeit keine Anstalten, der ihnen von Liberalen und Konservativen zugeordneten Rolle des Wohnraumbeschaffers einzunehmen – vielmehr: „Wer Wohnungen baut, geht Pleite“ wie es die Immobilienweisen im Februar 2024 proklamierten.

Es erscheint darum nicht abwegig, die Produktion von gemeinwirtschaftlich bezahlbaren Wohnen für breite Schichten mittlerer und unterer Einkommen nach dem Vorbild der GEHAG auf eine

³³ Karl-Heinz Peters: Von der Gemeinnützigkeit zum Profit – Privatisierungsoffer GEHAG – Herausforderung für alternative Wohnungspolitik. VSA: Verlag, Hamburg 2016

³⁴ Karl-Heinz Peters: Auch ein Zeitzeuge – Autobiografie 1912-1999, Verlag Frieling & Partner, Berlin 2003, S. 321

³⁵ Alfred Osterode: Die Gropiusstadt – Ein neuer Stadtteil Berlins in Kommentaren, Plänen und Bildern, Berliner Forum, 4/72, Berlin 1972, Seiten 4 - 12

³⁶ Christian Schmidt-Häuer: *„Bereichert Euch, entwickelt die Wirtschaft“*. In: Die Zeit, 19.02.1988, Seite 2/3

³⁷ *„La Métamorphose du roi Louis-Philippe en poires“* (die Metamorphose von König Louis-Philippe in eine Birne), veröffentlicht 1834 im Magazin *Le Charivari* von Charles Philipon und Honoré Daumier, Bibliothèque Nationale de France, Paris

Verbindung gesellschaftlich wirksamer Organisationen zu legen. Zu Gewerkschaften, Genossenschaften, Volksbanken und Versicherungen könnten diesmal auch die Kirchen, Parteien und andere sozial engagierte Gruppen treten³⁸. Den alten Genossenschaften und einer solch neuen gesellschaftlichen Bauunternehmung ist die Gemeinnützigkeit zuzuerkennen. Ihnen sind staatliche und landeseigene Förderungen zu gewähren – unter Aufsicht eines unabhängigen Revisionsverbandes, der seine Prüfungen öffentlich publiziert.

Auflagen zur Erlangung von KfW-Krediten und allen übrigen staatlichen Förderungen sollten sich an den klassischen GEHAG-Qualitäten orientieren:

Städtebaulich solle ein solidarischer Wohnungsbau seine Baublöcke durch Vor- und Rücksprünge variieren. Baublöcke sind aufzubrechen. Als Bauhöhe wird 22 m angestrebt. Die Abstände von Baublöcken müssen so groß sein, dass die Blöcke untereinander nicht verschatten. Zwischen den Baublöcken ist sanitäres Grün als Gemeinschafts- oder Mietergärten anzulegen. Konzeptionell wird der Baublock als Zweispänner, als Laubengang oder Mittelganghaus erschlossen. Die Blockbreite beträgt somit bis 11 m. In der Diskussion um nachhaltigen, Klima- und ressourcenschonenden Umgang sollte als vorrangige Größe von Geschosswohnungen für 1 – 4 Personen (Kinder bis 6 Jahre) 50 – 60 m², 2 ½ Zimmer, angestrebt werden. Die Flurfläche ist zu minimieren, erschließt jedoch alle Räume der Wohnung. Alle Räume sind nach außen zu belichten und zu belüften. Das Verhältnis von Länge und Breite nähert sich dem Goldenen Schnitt an. Küche und Sanitärraum liegen am Wohnungseingang. Die vollen Wohnräume sind um 20 m² groß und gleichwertig, um flexible Nutzung zu gewährleisten. Halbe Wohnräume sind mindestens 10 m² groß. Jede Wohnung verfügt über einen Außenwohnraum, Balkon, Terrasse oder Loggia³⁹.

Bei Reihenhäusern ist zwischen Treppe und Wohnräumen ein Flur zur Erschließung der hinteren Räume einzuplanen. Die Hausbreite liegt somit mindestens bei 5,50 m.

Lediglich die Sanitärräume sind größer als in der klassischen Moderne zu konzipieren, mindestens 12 m² groß.

Der Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin Brandenburg und das August Bebel Institut veranstalten in diesem Sinn zum 100sten Gründungstag der Gemeinnützigen Heimstätten AG eine Tagung im Gründungshaus der GEHAG, dem ehemaligen ADGB- Bundeshaus, 1922 nach Plänen von Max Taut erbaut, in Berlin-Mitte.

Ziel ist es, alle jemals an der GEHAG Beteiligten oder befreundeten Unternehmen, die noch heute existieren, mit ihren derzeitigen Leitungen: der DGB für den ADGB, die Dienstleistungsgewerkschaft Verdi für den AfA-Bund DAG und sechs Einzelgewerkschaften, die IG BAU für den Deutschen Bauarbeiter-Verband (DBV), die IG BCE für die sozialen Baustoffproduzenten, die Baugenossenschaft Freie Scholle Tegel eG, die Baugenossenschaft Ideal eG, die Arbeiterbaugenossenschaft Paradies eG, den Wohnungsbauverein Neukölln vormals

³⁸ Corinna Hölzel, Henning Nuissl: Marktferne Eigentumsmodelle – Potentiale und Grenzen gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung. In: Politik und Zeitgeschichte, Bauen und Wohnen, 72. Jg., 51-52/2022, Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn 9.12.2022

³⁹ Grundlage analog der Förderungskriterien der Hauszinssteuer-Kredite 1926 von Martin Wagner bei Vergrößerung der Fläche der Sanitärräume gemäß heutigen Bedarfs.

Beamtenwohnverein Neukölln, die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
vormals Berliner Spar- und Bauverein von 1892, die Konsum-Genossenschaft Berlin und Umgegend,
die AOK für die Allgemeine Ortskrankenkasse Berlin, die Senatsverwaltung für
Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Berlin nach 100 Jahren wieder zusammen zu führen.

Das größte organisatorische Werk von Dr. Martin Wagner und August Ellinger, die Gemeinnützige
Heimstätten AG GEHAG erscheint als solidarischer Wohnungsbau vorbildlich für die Herstellung
aktuell benötigter Wohnungen und zukünftigen Wohnens.

12.03.2024 Dipl.-Ing. Steffen Adam, Architekt

Autor: Steffen Adam

Mitglied im Vorstand des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin-Brandenburg

Architekt und Bauhistoriker

*Schwerpunkt Sanierung und Instandsetzung von Verkehrs- Gewerbe und Wohnbauten im Bestand,
Vermittlung von Baudenkmalen und denkmalwerter Substanz, ehemals Lehrtätigkeit im Fach
Geschichte des Bauingenieurwesens.*