

Frank Schillinger

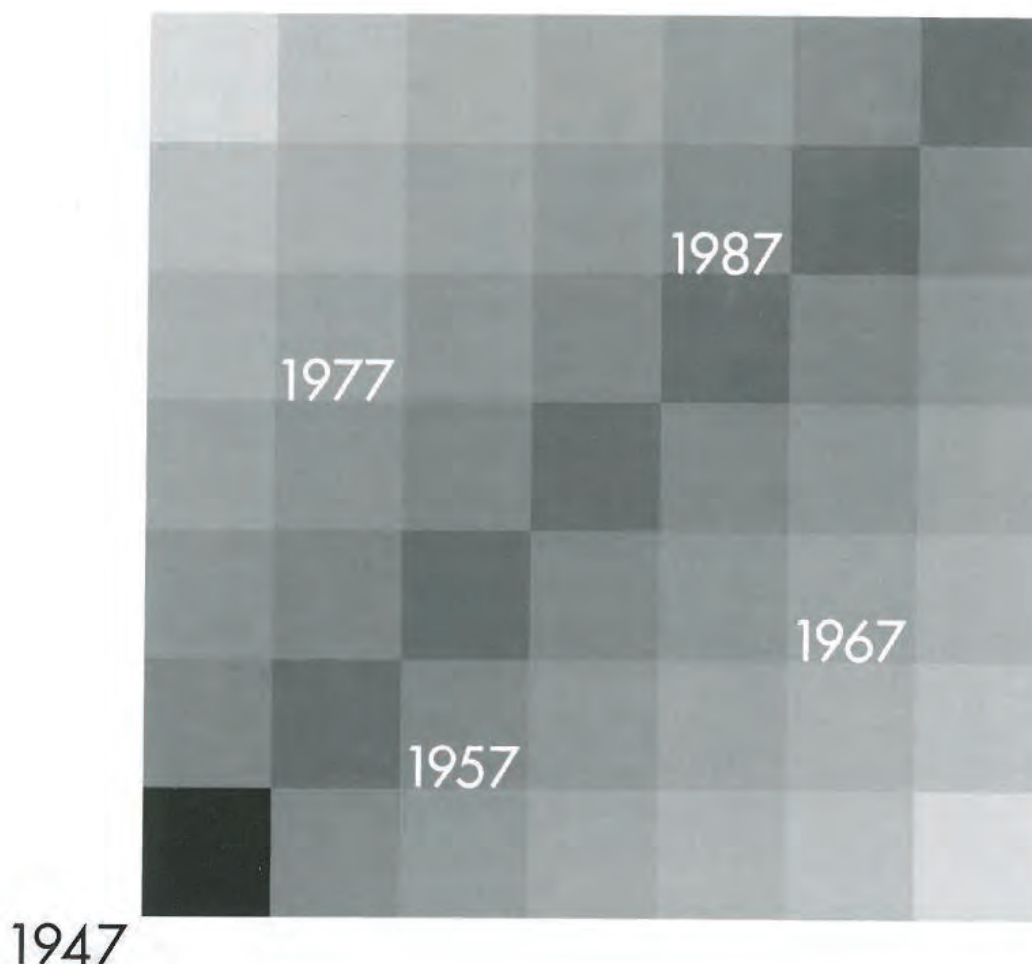
Von der
»Neuen Heimat«
zur
»Familienheim«

Geschichte des
»Siedlungswerkes Baden e.V.«
und seiner Mitgliedsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg

**50 Jahre
Hausbau
für die
Familie**



1997



Zur Interpretation der Umschlaggestaltung:

»50 Jahre Hausbau für die Familie«

Unter diesem Motto hielt das Siedlungswerk Baden e.V. – Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg – im Mai 1997 Rückblick auf ein halbes Jahrhundert erfolgreicher Tätigkeit.

Bei der Gestaltung der Festschrift zu diesem Anlass hatte der Acherner Grafik-Designer und Schriftgestalter Reinhard Lorenz eine außergewöhnliche Idee: Auf dem Quadrat des Firmenzeichens des Siedlungswerkes aufbauend, entwickelte er ein aus $7 \times 7 = 49$ gleichen Feldern bestehendes großes Quadrat, dem er als 50. Feld ein weiteres Quadrat in Gestalt des Firmenzeichens anfügte.

50 Felder für 50 Jahre. Doch entwickelte sich die Jubiläumszahl nicht aus dem Dezimalsystem, aus 5×10 Jahren. Reinhard Lorenz hat vielmehr in einer kreativen Sternstunde auf alte, biblische Zahlensymbolik zurückgegriffen, um den tiefen Sinn des fünfzigsten als Jubiläumsjahr auszudrücken.

Grundzahl der Gestaltung ist die Sieben. Schon seit der Antike heilige Zahl, ist sie in der babylonischen und israelitischen Religion das Zeichen der Vollkommenheit, der Ganzheit und Fülle. In diese Verständnislinie stellen sich das Neue Testament und die christliche Tradition. Die Sieben gilt aber auch als aktivierende (ungerade) Zahl, die Fruchtbare bewirkt. Aus 7×7 ergeben sich 49 Sabbatjahre, denen als Vollendung ein weiteres Jahr hinzugefügt wird. Das 50. galt als das große Jahr, als Heilszeit. In diesem Verständnis feierten die Hebräer jedes 50. Jahr als Jubeljahr (Jobel = Signalhorn. Jubel hat sich in unserem Wort "Jubel" erhalten), in dem Leibeigene freigelassen, verpfändetes Gut wieder zurückgegeben und Schulden erlassen wurden. Als Zahl der Freude gilt die 50 auch in der Bibel. Der fünfzigste Tag nach Ostern bestimmte die zeitliche Festlegung des Pfingstfestes und dessen Freudencharakter.

Die Zahlensymbolik, als Deutung der Zahl über ihren Rechenwert hinaus, geht auf früheste Zeiten menschlichen Nachsinnens und Suchens zurück. Sie ist der Versuch, die Zahl als Maßstab für Raum und Zeit und die kosmische Ordnung zu verstehen. Durch das Mittel der geometrischen Figur ist es dem Grafiker gelungen, im harmonischen Zusammenklang der $7 \times 7 + 1 = 50$ Jahresfelder einen Zeitraum zu beschreiben und durch die sichtbar gewordene Zahlensymbolik eine Beziehung zwischen der Lebensphase unseres Siedlungswerkes



Hans Dietmar Sauer

Vorwort

Von der „Neuen Heimat“ zur „Familienheim“: Geschichte des „Siedlungswerkes Baden e. V.“ und seiner Mitgliedsunternehmen der Erzdiözese Freiburg

Deutschland ist heute aufgerufen, einen neuen Aufbruch zu schaffen. Schwung zur Erneuerung, die Bereitschaft, Risiken einzugehen und eingefahrene Wege zu verlassen, der Versuch, Neues zu wagen, werden immer deutlicher gefordert. Gleichzeitig werden Mutlosigkeit und ein Gefühl der Lähmung, das über unserer Gesellschaft liege, konstatiert. Der Blick zurück in die Zeit der Nachkriegsjahre, zu dem uns das 50jährige Jubiläum des Siedlungswerkes Baden e. V. am 12. und 13. Mai 1997 in Freiburg

veranlaßte und den Frank Schillinger mit seiner gelungenen Magisterarbeit zur Geschichte unseres Siedlungswerkes und seiner Mitgliedsunternehmen in fundierter Form ermöglicht, hat mit selbstgefälliger Beschaulichkeit nichts zu tun. Er erinnert viel mehr daran, welche Kräfte wir in Krisenzeiten mobilisieren können und welcher Pioniergeist uns zu kaum vorausgesehenen Leistungen beflügeln kann. Das Jubiläum muß Anlaß sein, den Schwung früherer Jahre neu zu entfachen und die heutigen Aufgaben aus eigener Kraft anzupacken. Für eine familien- und bedarfsgerechte Wohnversorgung einzutreten, ist heute so aktuell wie eh und je. Angesichts seiner Überforderung können die Hilfen des Staates nicht gesteigert werden. Um so mehr sind wirtschaftlich gut situierte Einrichtungen wie unsere Wohnungsbaugenossenschaften dazu aufgerufen, in die Bresche zu springen und initiativ zu werden. Der neue Vorstoß des Siedlungswerkes Baden e. V. für kostensparendes Bauen setzt hier ein beispielgebendes Zeichen.

Ideen brauchen Hände. Die Verwirklichung christlicher Werte ist heute, wie 1947, ein Ziel, für das es sich einzusetzen lohnt.

In diesem Sinne übergebe ich dieses Buch der Öffentlichkeit und wünsche dem Siedlungswerk Baden e. V. und seinen Mitgliedsgenossenschaften weiterhin eine glückliche Hand.

Hans Dietmar Sauer

Präsident des Siedlungswerkes Baden e.V., Karlsruhe
– Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg –

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Einleitung	5
II.	„Als Überlebende... blicken wir über eine Verwüstung ohnegleichen“: Die Ausgangslage in der Erzdiözese Freiburg nach 1945	12
III.	„Die Entscheidung über die Zukunft des Christentums in Deutschland fällt auf der sozialen Ebene“: Beweggründe für ein aktives Engagement der katholischen Kirche im Wohnungswesen nach dem Zweiten Weltkrieg	17
IV.	„Lassen wir diese heilige Caritasstunde, die nun da ist, nicht unbenutzt vorüberrennen“: Die Gründung des Siedlungswerkes „Neue Heimat“ in der Erzdiözese Freiburg im Oktober 1946	19
V.	„Die Vereinigung zu gegenseitiger Hilfe: Dies ist wahrer Genossenschaftsgeist“: Die Formierung der Baugenossenschaften „Neue Heimat“ in der Erzdiözese Freiburg zwischen 1946 und 1950	26
VI.	„Die lange Leitung nach Freiburg ist untragbar“: Festlegen der Aufgaben und die organisatorische Entwicklung des Siedlungswerkes bis 1952	41
VII.	„Heute besteht ein absoluter Mangel an allem“: Erste Bauvorhaben der „Neuen Heimaten“ und Strategien zur Überwindung des Mangels vor der Währungsreform vom Sommer 1948	49
VIII.	„Die Währungsumstellung hat alle Kassen geleert“: Die Entwicklung des Siedlungswerkes und der „Neuen Heimaten“ vom Sommer 1948 bis zum Erlaß des II. Wohnungsbaugesetzes von 1956	60
IX.	„Miethaus oder Eigenheim“: Weltanschauliche Grundlagen der katholischen Siedlungsbewegung und das II. Wohnungsbaugesetz von 1956	80
X.	„Die Ära des Vorbereitens und Experimentierens...(ist) vorbei“: Das Siedlungswerk und die „Neuen Heimaten“ Ende der fünfziger Jahre	93
XI.	„Wir stehen an einer Wende der Wohnungsbaupolitik. Die Forderung der Stunde lautet: Vom Wohnungsbau zum Städtebau“: Das Siedlungswerk und seine Mitgliedsunternehmen in den sechziger Jahren	99

XII.	„Es ist längst eine Binsenweisheit, daß sich die Wohnungsgemeinnützigkeit nicht mehr als Naturschutzpark ohne Wettbewerb verwirklicht“: Das Siedlungswerk und seine Mitgliedsunternehmen in den siebziger Jahren	111
XIII.	„Deutliche nachfragebedingte Wellenbewegungen auf dem Wohnungsmarkt“: Die katholische Siedlungsbewegung Badens in den achtziger Jahren	127
XIV.	„Nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes werden die Unternehmen weiterhin sozial verantwortlich handeln und ihren gemeinnützigen Zielsetzungen treubleiben“: Das Siedlungswerk und seine Mitgliedsunternehmen in den neunziger Jahren	144

Von der „Neuen Heimat“ zur „Familienheim“: Geschichte des „Siedlungswerkes Baden e.V.“ und seiner Mitgliedsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg

Von Frank Schillinger

I. Einleitung

Seit jeher stellt das Wohnen eine *conditio humana*, eine menschliche Grundbedingung dar. Die Bedeutung des Wohnens geht jedoch weit über den Rang eines bloßen physiologischen Grundbedürfnisses hinaus. Das Haus bietet nicht nur Schutz, es ist vielmehr zentraler Ort fundamentaler Lebensvorgänge:

„Ein Haus ist eben nicht ein bloßer Aufbau von Steinen und Holz, sondern es ist eine Wohnung, in der Menschen geboren werden, aufwachsen, schaffen, lieben und leiden und schließlich sterben... So ist das Haus kein bloßes „Gehäuse“, sondern Menschen-Wohnung. Vom Menschen her muß darum das Haus gesehen, von ihm aus der Problembereich beantwortet werden, der sich hier ergibt.“¹

Eben diese umfassende Bedeutung des Wohnraumes als Lebensraum für den Menschen gilt es im Auge zu behalten, will man aus der behaglichen Atmosphäre eines global gesättigten Wohnungsmarktes auch nach über 50 Jahren die in Deutschland unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg vorherrschende Wohnungsnot in ihrem ganzen Ausmaß und ihren gravierenden Auswirkungen verstehen.² Für breite Bevölkerungsschichten verwandelte sich der bereits vor dem Zweiten Weltkrieg angelegte Wohnungsmangel im Gefolge verheerender Kriegsverwüstungen in eine existentielle Wohnungsnot. Eine gewaltige Zuspitzung erfuhren diese katastrophalen Verhältnisse, als seit 1945 Millionen Heimatvertriebene und Flüchtlinge aus den östlichen Teilen Europas in das

¹ Felix zu Löwenstein: Miethaus oder Eigenheim?, in: Stimmen der Zeit 145 (1949/50), S. 442.

² Nach Kriegsende standen in den drei westdeutschen Besatzungszonen 15,37 Mio. Ein- oder Mehrpersonenhaushalten lediglich 9,44 Mio. „Normalwohnungen“ gegenüber. Es herrschte mithin ein rechnerisches Defizit von rund 5,9 Mio. Wohneinheiten (Günther Schulz: Wiederaufbau in Deutschland. Die Wohnungsbaupolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957. Düsseldorf 1994, S. 40).

von den Alliierten besetzte Rumpfdeutschland strömten.³ In den zerstörten Städten und den vor Vertriebenen und Evakuierten berstenden Dörfern Deutschlands mutierte das Wohnen zum bloßen Hausen: Weite Teile der Bevölkerung mußten in überbelegten Zimmern, feuchten Kellerlöchern, fensterlosen Bunkern, überfüllten Lagern oder in einem ähnlich gearteten Notbehelf ihr Dasein fristen.

In diesem sozialen, wirtschaftlichen und politischen Chaos der unmittelbaren Nachkriegszeit, in diesem Zustand der suspendierten deutschen Staatlichkeit und einer weitverbreiteten Resignation des einzelnen schlug nun die Stunde der katholischen Kirche. Ausgestattet mit einem weitgehend intakten Organisationsapparat und einem beträchtlichen Guthaben an moralischer Integrität sagte die Kirche samt ihren Verbänden der alles prägenden Wohnungsnot den Kampf an. Wie in den anderen westdeutschen Diözesen kam es im Oktober 1946 auch in der Erzdiözese Freiburg⁴ dank der maßgeblichen Initiative des damaligen Erzbischofs Conrad Gröber zur Gründung eines Siedlungswerkes, das als Dachorganisation die auf katholischer Seite vielerorts aufkeimenden Bestrebungen im Wohnungswesen bündeln sollte. In einem vorbildlichen Zusammenspiel zwischen Klerus und verantwortungsbewußten katholischen Laien entstand bis 1950 im badischen Teil der Freiburger Erzdiözese ein flächendeckendes Netz von 28 gemeinnützigen Baugenossenschaften, die von dem neu geschaffenen Siedlungswerk wirtschaftlich und ideell betreut wurden. Basierend auf den traditionellen genossenschaftlichen Prinzipien der Solidarität und Selbsthilfe suchten diese unter dem programmatischen Namen „Neue Heimat“ firmierenden Genossenschaften hauptsächlich Heimatvertriebene und kriegsgeschädigte Einheimische mit menschenwürdigem Wohnraum zu versorgen.

³ Die Begriffe „Vertriebener“ und „Flüchtling“ wurden in der unmittelbaren Nachkriegszeit zumeist synonym gebraucht. Allerdings dominierte in den ersten Jahren sowohl im umgangssprachlichen als auch im amtlichen Gebrauch der Terminus „Flüchtling“. Erst im Bundesvertriebenengesetz von 1953 fand eine offizielle Scheidung der beiden Begriffe statt, indem der Terminus „Flüchtling“ auf Deutsche beschränkt wurde, die aus der sowjetischen Besatzungszone stammten (Marion Frantzioch: Die Vertriebenen. Hemmnisse, Antriebskräfte und Wege ihrer Integration in der Bundesrepublik Deutschland, Berlin 1987, S. 82 f.). Mit der Verwendung des Begriffes „Vertriebener“ sollte die zwangsweise erfolgte Entfernung des Betroffenen aus der Heimat betont werden. Da es jedoch meines Erachtens zweifelhaft ist, im Gegensatz mit dem Terminus „Flüchtling“ einen eher freiwilligen Weggang aus der angestammten Heimat zu assoziieren, werden in der vorliegenden Arbeit die Begriffe „Flüchtling“ und „Vertriebener“ synonym verwendet.

⁴ 1827 aus Teilen der ehemaligen Bistümer Konstanz, Mainz, Speyer, Straßburg, Worms und Würzburg entstanden, umfaßt die Erzdiözese Freiburg insgesamt die Gebiete Baden und Hohenzollern. Im einzelnen sind die Regionen Odenwald/Tauber, Unterer Neckar, Mittlerer Oberrhein/Pforzheim, Ortenau, Breisgau-Hochschwarzwald, Hochrhein, Schwarzwald/Baar, Bodensee und Hohenzollern/Meßkirch im Erzbistum Freiburg vereint. Nach kirchlichen Erhebungen lebten 1947 1,667 Mio. Katholiken auf dem 16 212 qkm großen Gebiet der Erzdiözese. 1958 machte der katholische Teil mit über 1,9 Mio. Personen fast 60 % der Bevölkerung Badens und Hohenzollerns aus. Im selben Jahr wurden in der Freiburger Erzdiözese 1038 Pfarreien sowie 1653 Welt- und 332 Ordenspriester verzeichnet (Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg [Hg.]: Auf dem Weg durch die Zeit. 150 Jahre Erzbistum Freiburg 1827-1977. Karlsruhe 1977, S. 10; Wolfgang Müller: Freiburg im Breisgau, in: Josef Höfer/Karl Rahner [Hgg.]: Lexikon für Theologie und Kirche, Band 4. Freiburg i. Br. 21960, Sp. 314).

Mit diesen wenigen Sätzen ist bereits das zentrale Thema der vorliegenden Arbeit – die Entstehung und Entwicklung der katholischen Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg von 1945 bis zur Gegenwart – angerissen. Im Mittelpunkt des Interesses soll hierbei die Historie des Siedlungswerkes stehen. Während die einzelnen Baugenossenschaften in den vergangenen Jahren via Festschrift einem breiten Publikum ihren Werdegang nähergebracht haben, geriet die Mutterorganisation selbst bislang noch nicht zum Gegenstand wissenschaftlicher Forschung. Die im Rahmen dieser Arbeit vorgenommene Schwerpunktsetzung zugunsten des Siedlungswerkes ist somit durchaus gerechtfertigt, sie erhält überdies dank der quantitativen und inhaltlichen Fülle des relevanten Aktenmaterials eine wohlfundierte Basis. Allerdings soll mit diesem auf die Dachorganisation gerichteten Fokus keineswegs eine Ausblendung der Baugenossenschaften einhergehen, die als Exekutivorgane dem kirchlich initiierten Siedlungswesen in der Erzdiözese Freiburg erst das charakteristische Gepräge verliehen. Die Geschichte des Siedlungswerkes und seiner Mitgliedsunternehmen ist zu sehr verzahnt, um beide Elemente in strikter Isolation voneinander zu untersuchen. In der vorliegenden Arbeit wird deshalb eine komplexe Sichtweise präferiert, welche die Genossenschaften quasi als ein Gesamtphänomen wahrnimmt und nur in begründeten Ausnahmefällen auf die Daten der einzelnen Genossenschaft eingeht. Auf diese Weise wird verhindert, daß ein überbordendes Datendickicht oder nicht zu verallgemeinernde Einzelercheinungen den Blick auf die wesentlichen Entwicklungsstränge verstellen. Mit einer solchermaßen für Gesamtzusammenhänge geschärften Sicht kann man sodann von der Warte des Siedlungswerkes aus Entstehung und Werdegang, weltanschauliche Grundlagen und Ziele, Erfolge und Krisen, kurz: die durchaus wechselvolle Geschichte der Dachorganisation und der angeschlossenen Baugenossenschaften in der Erzdiözese Freiburg von 1945 bis zur Gegenwart rekonstruieren und analysieren.

Unter räumlichen Aspekten konzentriert sich die Arbeit auf den badischen Sektor der Erzdiözese Freiburg, weil die geplante Ausdehnung der gemeinnützigen „Neuen Heimaten“ auf den Hohenzollern umfassenden Teil des Erzbistums von der damals zuständigen Regierung in Tübingen nicht genehmigt wurde. In zeitlicher Hinsicht bietet sich das Jahr 1945 wegen der hiermit verbundenen Zäsur des Kriegsendes als Ausgangsbasis der Untersuchung an. Gleichwohl soll dieses Jahr nicht als starrer zeitlicher Grenzpfahl oder unüberwindbare Wasserscheide definiert werden. Gerade das kirchliche Engagement im Siedlungswesen offenbart in deutlicher Weise, daß nach dem Zusammenbruch des Deutschen Reiches keineswegs die vielbeschworene „Stunde Null“ folgte. Für die Kirche und ihre Verbände stellte der Wohnungs- und Siedlungssektor nach 1945 nämlich keineswegs eine Terra incognita dar, die Wurzeln einer katholisch inspirierten Siedlungsbewegung in Deutschland las-

sen sich vielmehr bis ins ausgehende 19. Jahrhundert zurückverfolgen. Auch in der Erzdiözese Freiburg waren bereits in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen die ersten Knospen katholischer Siedlungsbemühungen aufgeblüht. Die Verantwortlichen des neu gegründeten Siedlungswerkes griffen nach 1945 in vielfältiger Weise auf diese einschlägigen Erfahrungen der Zwischenkriegszeit zurück. Diese bewußte Bezugnahme wurde durch den Umstand erleichtert, daß zwischen den Gründervätern des Siedlungswerkes und den Pionieren der Zwischenkriegszeit vielfach personelle Identitäten bestanden. Da dieser Erfahrungsschatz der Vergangenheit gerade in den Anfangsjahren des Siedlungswerkes so manche Entscheidung prägte, werden in dieser Arbeit auch die Kontinuitäten und Verbindungslinien zur Zwischenkriegszeit nachgezeichnet.

Die ersten acht Kapitel der Arbeit sind den Jahren von 1945 bis 1955 gewidmet. Bereits in dieser Gründer- und Anfangszeit bildeten sich die charakteristischen Strukturen und gleichsam zeitlosen Ziele der katholischen Siedlungsbewegung Badens heraus. Die Jahre zwischen 1945 und 1955 bedeuteten für die „Neuen Heimaten“ zugleich einen Zeitraum der entscheidenden Bewährungsprobe, mußte doch gerade damals ein zäher Kampf gegen Widerstände in der staatlichen Verwaltung, gegen unüberwindbar scheinende ökonomische und organisatorische Schwierigkeiten ausgefochten werden. In diesem Kontext wird auch das vom Siedlungswerk geschnürte Maßnahmenbündel eingehend beschrieben, welches diese Widrigkeiten zu überwinden half und die wirtschaftlich-finanzielle Basis sowie den ideellen Zusammenhalt der Baugenossenschaften erheblich stärkte. Wegen seines weichenstellenden Charakters wird das Dezennium von 1945 bis 1955 in der vorliegenden Arbeit breiten Raum einnehmen.

Die Probleme der Anfangszeit machten rasch klar, daß sich der Werdegang des Siedlungswerkes und seiner Mitgliedsunternehmen keineswegs in einem luftleeren Raum vollzog. Welch großen Einfluß externe Faktoren ausüben konnten, zeigte sich auch im Zusammenhang mit der staatlichen Wohnungsbauförderung, der in den kapitalarmen fünfziger Jahren vielfach eine unerläßliche Geburtshelferfunktion zukam. So waren gerade die Genossenschaften „Neue Heimat“ als Vereinigungen wirtschaftlich schwacher Personen in besonderem Maße auf staatliche Baugelder angewiesen. Gleichzeitig gingen aber von der katholischen Siedlungsbewegung Deutschlands Mitte der fünfziger Jahre erhebliche Impulse auf die Gestaltung der öffentlichen Wohnungsbauförderung aus. Wegen dieser Wechselwirkung ist es unerläßlich, den Werdegang des Siedlungswerkes und der angeschlossenen Baugenossenschaften historisch in die Entwicklung der bundesrepublikanischen Wohnungspolitik zu verorten. Dies gilt um so mehr, als gerade im zeitlichen Vorfeld des II. Wohnungsbaugesetzes von 1956 heftige Diskussionen um den künftigen Kurs der Wohnungspolitik entbrannten. Nach Beseitigung der schlimmsten Wohnungs-

not forderte die katholische Siedlungsbewegung Deutschlands eine eindeutige Schwerpunktverlagerung vom bislang geltenden Primat der Zahl hin zu den sozial-, familien- und gesellschaftspolitischen Aspekten des Wohnungsbaues. Da sich in diesen seit Anfang der fünfziger Jahre aufbrandenden Diskussionen die Motivation und das Argumentationsmuster der katholisch geprägten Siedlungsbewegung wie in einem Brennglas bündeln, werden die weltanschaulichen Grundlagen des Siedlungswerkes und der Baugenossenschaften in Kapitel 9 im Zusammenhang mit dem II. Wohnungsbaugesetz von 1956 untersucht.

Die Kapitel 10 bis 14 skizzieren schließlich in chronologischer Abfolge den Werdegang des Siedlungswerkes und seiner Mitgliedsunternehmen von den ausgehenden fünfziger Jahren bis zur Gegenwart. In diesem Teil der Arbeit soll verdeutlicht werden, daß sich die Geschichte der katholischen Siedlungsbewegung Badens keineswegs stetig-linear vollzog, sondern durchaus Schwankungen und Brüche aufwies, die eng mit den konjunkturellen Wechselfällen der jeweiligen Jahrzehnte zusammenhingen. Aus diesem Grunde wird die Geschichte der Baugenossenschaften in die gesamt- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der damaligen Zeit eingewoben. Von dem sich im Zeitablauf abspielenden Wandel blieben die Aufgaben des Siedlungswerkes ebensowenig unberührt wie die Beziehungen zwischen der Dachorganisation und den Mitgliedsunternehmen. Auch diese Änderungen in der Aufgaben- und Organisationsstruktur des Siedlungswerkes werden in den genannten Kapiteln eingehend beschrieben. Bei aller Bedeutung dieses Wandels sollen aber die Grundkonstanten, welche seit den ausgehenden vierziger Jahren die Arbeit, die Ziele und Aufgaben des Siedlungswerkes und seiner Mitgliedsunternehmen prägen, keineswegs vernachlässigt werden.

Den äußeren Anlaß für die vorliegende Arbeit lieferte zweifelsohne das fünfzigjährige Jubiläum des „Siedlungswerkes Baden e.V.“. Die offizielle Feier dieses Geburtstages wurde 1997 begangen. Nun ist die Wahl dieses Datums sicherlich nicht unumstritten, fand doch bereits im Oktober 1946 die konstituierende Sitzung des Siedlungswerkes in Freiburg statt. Der frühere Vorsitzende des Siedlungswerkes, Albert Kistner, pflegte im übrigen 1948 als Gründungsjahr zu feiern, da erst die Währungsreform als ökonomische Initialzündung eine ausgedehnte Bautätigkeit ermöglicht hatte. Die vorliegende Arbeit beschränkt sich nun aber nicht darauf, den entscheidenden Beitrag zur Findung des historisch einwandfreien Jahrestages zu leisten. Vielmehr soll dieser Arbeit Fernand Braudels Verständnis von der Geschichtsforschung „als die ausdauernde Befragung der Vergangenheit im Namen der Probleme und der Wißbegier der Gegenwart“⁵ als erkenntnisleitendes Motiv vorangestellt werden.

⁵ Fernand Braudel: *Mediterrane Welt*, in: Ders. (Hg.): *Die Welt des Mittelmeeres. Zur Geschichte und Geographie kultureller Lebensformen*. Frankfurt a. M. 1997, S. 7.

Über diesen Gegenwartsbezug hinaus will die vorliegende Untersuchung aber auch Orientierungspunkte für die Zukunft liefern, indem sie die gemeinsame Tradition und Geschichte ebenso wie die gleichsam zeitlosen Ziele und Wesensmerkmale der katholischen Siedlungsbewegung Badens herauschält und somit bewußtmacht. Das Diktum „Zukunft braucht Herkunft“⁶ gewinnt für die Baugenossenschaften des Siedlungswerkes nämlich gerade in einer Zeit der zunehmenden Ökonomisierung und des drohenden Verlustes der Unterscheidbarkeit von anderen Wohnungsunternehmen essentielle Bedeutung. Die vorliegende Arbeit will deshalb dem Siedlungswerk und seinen Mitgliedsunternehmen durch die exakte Klärung der gemeinsamen Herkunft auch einen gewissen Orientierungsrahmen für das Wirken in der Zukunft liefern.

Um die Geschichte des Siedlungswerkes und der assoziierten Baugenossenschaften zuverlässig zu rekonstruieren, wurde auf vielfältiges Quellenmaterial zurückgegriffen. Als Grundstock fungierten hierbei die im Karlsruher Archiv des Siedlungswerkes lagernden Aktenbestände, die den Werdegang der Dachorganisation von 1946 bis zur Gegenwart nachzeichnen. Darüber hinaus stellt das vom Siedlungswerk zwischen 1952 und 1969 publizierte Mitteilungsblatt „Neue Heimat“ eine hochkarätige Quelle dar. Als Zeitdokument erlaubt dieses Medium nicht nur interessante Rückschlüsse auf die weltanschaulichen Grundlagen des Siedlungswerkes, es vermag vielmehr auch die Funktion und Bedeutung des Wohnungsbaues im Deutschland der fünfziger und sechziger Jahre zu klären.

Als sehr ergiebig präsentierten sich auch die im Erzbischöflichen Archiv in Freiburg lagernden Sachakten, die unter dem Rubrum „Siedlungswerk ‚Neue Heimat‘“ firmieren und den Zeitraum von 1947 bis in die neunziger Jahre abdecken. Dieser Bestand dokumentiert die tragende Rolle und die vielfältigen Unterstützungsformen, welche die Erzdiözese Freiburg der katholisch geprägten Siedlungsbewegung Badens von Anfang an zuteil werden ließ.

Erheblich komplizierter gestaltete sich die Suche nach Material, welches den Part des Freiburger Diözesan-Caritasverbandes bei der Formierung des Siedlungswerkes hätte konkretisieren können. Die beim Diözesan-Caritasverband in Freiburg erwartungsfroh gestartete Suche nach einschlägigen Aktenstücken erwies sich mangels Registratur als hoffnungsloses Unterfangen. Mit Hilfe der Gründungsakten des Siedlungswerkes konnten die Verdienste der Caritas jedoch hinreichend rekonstruiert werden. Auch das Archiv des Deutschen Caritasverbandes in Freiburg enthielt für die Zwecke der Untersuchung verwertbares Material. Mit Hilfe dieser Unterlagen ließen sich die historischen Vorläufer und die zur Zwischenkriegszeit bestehenden Kontinuitäten der katholischen Siedlungsbewegung Deutschlands und Badens herausarbeiten.

⁶ Odo Marquard: Apologie des Zufälligen. Stuttgart 1986, S. 125.

Eine gewisse Abrundung erfuhr das im Rahmen der Untersuchung verwandte schriftliche Quellenmaterial durch die Einsichtnahme von Aktenbeständen im Freiburger Staatsarchiv und Karlsruher Generallandesarchiv. Im Staatsarchiv fanden insbesondere die Faszikel Berücksichtigung, die thematisch mit dem südbadischen Wohnungs- und Siedlungswesen der Zeit von 1945 bis 1952 zusammenhängen. Der Wohnungssektor bestimmte auch den Blickwinkel, mit dem die im Generallandesarchiv verwahrten Bestände der Inneren Verwaltung und des Landeskommissars für das Flüchtlingswesen in Nordbaden eingesehen wurden.⁷ Auf diese Weise ergaben sich zum einen tiefere Einblicke in die Problematik des nordbadischen Flüchtlingswohnungsbaues nach 1945. Zum anderen verdeutlichten diese Quellen aber auch die Entscheidungsprozesse innerhalb der Karlsruher Verwaltung, welche die Anfangszeit der nordbadischen „Neuen Heimaten“ maßgeblich beeinflussen.

Will man Aussagen über den Stellenwert des deutschen Wohnungsbaues in der öffentlichen Meinung und Debatte der einzelnen Nachkriegsjahrzehnte treffen, bietet sich die Analyse von Presseartikeln der jeweiligen Zeit an. Zu diesem Zwecke wurde auch Archivmaterial der Pressedokumentation im Deutschen Bundestag in Bonn eingesehen. Um die gesamt- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung im Zeitablauf zu skizzieren, wurde auf die Geschäftsberichte der Landeskreditbank Baden-Württemberg und wohnungswirtschaftliche Jahrbücher zurückgegriffen. Wichtige Informationen lieferte überdies die Zeitschrift „Bauen und Siedeln“ des Katholischen Siedlungsdienstes in Köln.

Nach vorheriger sorgfältiger Abgleichung mit vorhandenem Aktenmaterial wurden die schriftlichen Quellen überdies mit mündlichen Informationen von „Männern der ersten Stunde“ angereichert. Welche Möglichkeiten die Befragung lebender Zeitzeugen zu bieten vermag, zeigte sich in besonderer Weise beim Interview mit Franz Nadler, dem ehemaligen Diözesanleiter des Katholischen Männerwerkes der Erzdiözese Freiburg. Naders Ausführungen bestätigten nicht nur den gewichtigen Anteil des Männerwerkes an der Wiederaufbauarbeit in der Nachkriegszeit. Sie verdeutlichten vielmehr noch einmal die entscheidende Bedeutung des auf katholischer Seite existierenden unerlässlichen Beziehungsgeflechtes, das bei der Gründung der „Neuen Heimaten“ positiv zum Tragen kam. Die Quellenbasis der vorliegenden Arbeit ist somit im ganzen durch eine quantitative und inhaltliche Fülle charakterisiert, welche das Erreichen der formulierten Erkenntnisziele möglich macht. Einer detaillierten Schilderung der Geschichte des Siedlungswerkes und seiner Mitgliedsunternehmen steht somit nichts mehr im Wege.

⁷ Für die Zwecke der Arbeit werden die benutzten Archive wie folgt abgekürzt: Archiv Siedlungswerk Karlsruhe (ASW), Archiv Deutscher Caritasverband Freiburg (ADCV), Erzbischöfliches Archiv Freiburg (EAF), Generallandesarchiv Karlsruhe (GLAK), Staatsarchiv Freiburg (STAF).

Bei der Abfassung der vorliegenden Arbeit habe ich in vielfältiger Weise Unterstützung erfahren. Besonderen Dank schulde ich Herrn Professor Hugo Ott für die Vermittlung und hilfreiche Betreuung des Projektes sowie seine stets konstruktive Kritik. Gedankt sei auch den Mitarbeitern des Lehrstuhls für Wirtschafts- und Sozialgeschichte an der Universität Freiburg i. Br. für die angenehme Arbeitsatmosphäre. Zu danken ist überdies dem Vorstand des Siedlungswerkes und Frau Marianne Schimassek für die freundliche Zusammenarbeit und den unkomplizierten Zugriff auf die Archivbestände in Karlsruhe. Des weiteren bedanke ich mich bei Frau Waltraut Werner sowie den Herren Fritz Baier, Rudi Fischer, Johannes Mühlhan, Horst Jürgen Müller, Franz Nadler, Friedrich Ohlhäuser, Wolfgang Schwarz und Otto Unglenk für die Erteilung mündlicher Auskünfte und die Bereitstellung privater Materialien. Eine große Hilfe waren überdies die Mitarbeiter des Archivs des Deutschen Caritasverbandes Freiburg, des Erzbischöflichen Archivs Freiburg, des Generallandesarchivs Karlsruhe, der Pressedokumentation im Deutschen Bundestag in Bonn und des Staatsarchivs Freiburg. Nicht minder zu danken ist den Mitarbeitern der Caritas- und Universitätsbibliothek Freiburg sowie des Johannes-Künzig-Instituts für Ostdeutsche Volkskunde in Freiburg. Eine große Dankeschuld besteht auch gegenüber Ulrike Metelmann und Manfred Schillinger, die sich der mühseligen Aufgabe unterzogen haben, das Manuskript der Arbeit zu korrigieren.

II. „Als Überlebende... blicken wir über eine Verwüstung ohnegleichen“: Die Ausgangslage in der Erzdiözese Freiburg nach 1945

Die bedingungslose Kapitulation der deutschen Wehrmacht am 8. Mai 1945 besiegelte keineswegs nur das formale Ende eines von deutscher Seite ausgehenden Weltkrieges, der weite Teile Europas mit Tod und Zerstörung überzogen hatte. Mit der totalen militärischen Niederlage war zugleich der Verlust jeglicher staatlichen Souveränität des Deutschen Reiches verbunden, die oberste Regierungsgewalt ging gemäß der „Berliner Deklaration“ vom 5. Juni 1945 auf die Siegermächte USA, UdSSR, Großbritannien und Frankreich über.

Das um Gebietsabtretungen reduzierte Rumpfdeutschland wurde von den Siegermächten in vier Zonen aufgeteilt, an deren Spitze jeweils eine Militärregierung stand. Als Koordinationsinstanz für gesamtdeutsche Fragen sollte ein in Berlin eingerichteter Alliiertes Kontrollrat die bei der Potsdamer Konferenz im Sommer 1945 beschlossene Wahrung der wirtschaftlichen Einheit Deutschlands garantieren. Unterschiedliche politische Intentionen der Besatzungs-

* Reinhold Schneider: Der Mensch vor dem Gericht der Geschichte. Augsburg 1946, S. 5.

mächte ließen diese Zielsetzung jedoch bald obsolet werden, so daß die jeweiligen Zonen schon früh ein faktisches Eigenleben entwickelten. Dieser Prozeß der wechselseitigen Zonenabschottung machte sich in der Erzdiözese Freiburg besonders schmerzlich bemerkbar, da dieses Gebiet unmittelbar von der Teilung der ehemals eigenständigen Länder Baden und Württemberg in jeweils getrennte nördliche und südliche Landesteile und Besatzungszonen betroffen war. Der nordbadische Sektor der Erzdiözese, der die Stadt- und Landkreise Pforzheim, Karlsruhe, Bruchsal, Sinsheim, Heidelberg, Mannheim, Mosbach, Buchen und Tauberbischofsheim umfaßte, bildete seit September 1945 gemeinsam mit Nordwürttemberg das amerikanisch besetzte Land Württemberg-Baden. Im Innenverhältnis dieses neu geschaffenen territorialen Gebildes bekam Nordbaden als Landesbezirk Baden eine weitreichende Verwaltungsautonomie zugestanden.⁹ Südlich der Autobahn Karlsruhe – Stuttgart – Ulm, welche sich die Amerikaner aus strategischen Gründen als Zonengrenze ausbedungen hatten, lagen mit dem Land (Süd-)Baden und dem mit Südwürttemberg ein Land bildenden Hohenzollern die französisch besetzten Gebiete der Erzdiözese.

Die nach dem totalen Zusammenbruch gezogene Zwischenbilanz wies für ganz Baden einen eindeutigen Passivsaldo aus: Während die südbadische Bevölkerung 1946 im Vergleich zu 1939 um etwa 3,2 % zurückgegangen war, verzeichneten die Statistiken in Nordbaden Ende 1945 sogar ein Minus von rund 11,4 %.¹⁰ Darüber hinaus prägten ein eklatanter Mangel an allem Lebensnotwendigen und ein hoher Zerstörungsgrad die Zeit unmittelbar nach Kriegsende. Die Verwüstungen des Krieges offenbarten sich mit besonderer Schärfe im sensiblen Bereich der Wohnraumversorgung. Allein im nordbadischen Teil der Erzdiözese Freiburg hatte rund ein Viertel des Vorkriegswohnungsbestandes totale oder schwere Schäden erlitten, in Mitleidenschaft gezogen waren hier vor allem die Städte Pforzheim, Mannheim, Karlsruhe und Bruchsal.¹¹ Aber auch in Südbaden herrschten beengte Wohnverhältnisse vor, deren Ursachen in zerstörtem¹² oder von der französischen Besatzungsmacht requirier-

⁹ Uwe Uffelmann: Württemberg-Baden, in: Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hg.): Der Weg zum Südweststaat. Karlsruhe 1991, S. 78 ff.

¹⁰ Paul-Ludwig Weinacht/Paul Sauer: Die politische Nachkriegsentwicklung und die Auseinandersetzungen um den Südweststaat, in: Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hg.): Badische Geschichte. Vom Großherzogtum bis zur Gegenwart. Stuttgart 1979, S. 249; Werner Abelshäuser: Wirtschaft im Südwesten 1949–1952, in: Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hg.): Der Weg zum Südweststaat. Karlsruhe 1991, S. 99.

¹¹ In Pforzheim waren 63,6 % des Wohnungsbestandes von 1939 entweder total zerstört oder schwer beschädigt worden. Während Mannheim einen Zerstörungsgrad von 48,9 % aufwies, betrug die relevanten Ziffern in Karlsruhe 36,7 %, in Bruchsal sogar 61,8 % (Uta Hohn: Die Zerstörung deutscher Städte im Zweiten Weltkrieg. Regionale Unterschiede in der Bilanz der Wohnungstotalschäden und Folgen des Luftkrieges unter bevölkerungsgeographischem Aspekt. Dortmund 1991, S. 118, 120).

¹² So hatte zum Beispiel Freiburg einen Wohnungszerstörungsgrad von 22,2 % zu beklagen (Hohn: Zerstörung, wie Anm. 11, S. 118).

tem Wohnraum wurzelten. Auf dem Lande war die Lage überdies durch die noch zu Kriegszeiten erfolgte Aufnahme von städtischen Evakuierten angespannt.

Einem raschen Wiederaufbau standen vielfältige Hindernisse im Wege: Als besonders nachteilig erwies sich die Entwicklung der Besatzungsgebiete „zu zwangsweise autarken Wirtschaftszonen“¹³, die keinerlei Rücksicht auf die im deutschen Südwesten gewachsene arbeitsteilige Wirtschaftsstruktur und deren bisherige wechselseitige Verflechtung nahm. Innerhalb der einzelnen Zonen und Länder bewirkten die weitgehende Zerstörung der Infrastruktur und die massiven Transportprobleme ebenso wie der lähmende Rohstoffmangel und eine anfangs nur noch rudimentär vorhandene Industrieproduktion¹⁴ empfindliche Versorgungsschwierigkeiten.

Trotz dieser verheerenden Krisensymptomatik hatte die „deutsche Katastrophe“ (Friedrich Meinecke) noch keineswegs ihren Höhepunkt erreicht. Bereits auf den Konferenzen von Teheran im November 1943 und Jalta im Februar 1945 hatten die Alliierten die Vertreibung der Deutschen aus dem künftig von Polen verwalteten ehemaligen Reichsgebiet östlich der Oder und Neiße beschlossen. Auf der Potsdamer Konferenz im Juli/August 1945 konkretisierten die beteiligten Siegermächte das Ausmaß und Prozedere der Vertreibung. Gemäß Artikel XIII des „Potsdamer Abkommens“ waren nicht nur die Deutschen aus Polen, sondern auch aus der Tschechoslowakei und Ungarn „in ordnungsgemäßer und humaner Weise“ nach Rumpfdeutschland auszuweisen.¹⁵ Der vom Alliierten Kontrollrat konzipierte Ausweisungsplan vom November 1945 rechnete insgesamt mit 6,65 Millionen Vertriebenen, von denen 2,75 Millionen in die sowjetische, 1,5 Millionen in die britische, 2,25 Millionen in die amerikanische und 150 000 in die französische Zone umgesiedelt werden sollten.¹⁶

Die Aufteilung Badens in zwei Besatzungszonen ließ die Flüchtlingsfrage für die einzelnen Gebiete der Erzdiözese Freiburg ganz unterschiedliche Bedeutung gewinnen. Der Ausweisungsplan vom November 1945 hatte der französischen Zone nur einen verhältnismäßig geringen Teil der Vertriebenen zugemessen. Frankreich sah sich jedoch mangels Teilnahme an der Potsdamer Konferenz in diesem Fall nicht an die dort getroffenen Beschlüsse gebunden

¹³ Abelshäuser: Wirtschaft im Südwesten, wie Anm. 10, S. 93.

¹⁴ Im Juli 1945 hatten in Württemberg-Baden weniger als 10 % der Industrieanlagen wieder ihren Betrieb aufgenommen (Abelshäuser: Wirtschaft im Südwesten, wie Anm. 10, S. 95). In Südbaden, das im Vergleich zu Württemberg-Baden ein wesentlich niedrigeres industrielles Ausgangsniveau zu verzeichnen hatte, waren im Sommer 1945 noch rund 35 % der Industriekapazität funktionsfähig (Weinacht/Sauer: Nachkriegsentwicklung, wie Anm. 10, S. 210).

¹⁵ Zitiert nach: Das Flüchtlingsproblem in der amerikanischen Besatzungszone. Ein Bericht des Länderrats an General Clay. Stuttgart 1948, S. 2.

¹⁶ Flüchtlingsproblem, wie Anm. 15, S. 3.

und schottete seine Zone deshalb weitgehend gegen die Ausgewiesenen ab. In den französisch besetzten Teilen der Erzdiözese Freiburg bildeten die Heimatvertriebenen vor 1949 folglich eine zu vernachlässigende Größe. Mit 23 200 Personen stellten die Vertriebenen 1946 lediglich einen Bevölkerungsanteil von 1,9 %.¹⁷ Gänzlich verschieden bot sich die Lage in Nordbaden dar: Die amerikanische Militärregierung eröffnete dem im August 1945 eingesetzten Ministerpräsidenten Württemberg-Badens, Reinhold Maier, daß das knapp drei Millionen Einwohner zählende Land mit einer Zuteilung von rund 460 000 Flüchtlingen zu kalkulieren habe.¹⁸ Insbesondere seit Februar 1946 begannen die chaotisch und inhuman ablaufenden Massentransporte im Südwesten einzutreffen.¹⁹ Ende 1946 befanden sich bereits rund 523 000 Vertriebene in Württemberg-Baden, davon entfielen über 187 000 auf den nordbadischen Landes- teil. Im September 1950 hatte sich dort die Zahl der Deutschen aus dem Osten auf mehr als 210 000 Personen erhöht.²⁰ Gemäß den Vorgaben der amerikanischen Militärregierung waren die Ausgewiesenen aufgrund des hohen Zerstörungsgrades der Städte und des damals vorherrschenden Wunsches nach Intensivierung der Landwirtschaft vornehmlich in ländlichen Gemeinden unterzubringen.²¹ Aus diesem Grunde konzentrierte sich in Nordbaden die Ansiedlung der Vertriebenen in den ersten Jahren auf die landwirtschaftlich geprägten und industriearmen nordöstlichen Landkreise. In den hauptsächlich betroffenen Landkreisen Tauberbischofsheim, Mosbach, Sinsheim und Buchen betrug der Bevölkerungsanteil der Heimatvertriebenen im Herbst 1946 zwischen 24 und 27,3 %, während der Gesamtdurchschnitt in Nordbaden zur selben Zeit bei 13,5 % lag.²²

Angesichts derartiger Größenordnungen bedeutete die Aufnahme der Ausgewiesenen für die deutsche Nachkriegsmangelgesellschaft eine erhebliche Belastung. Für die im Herbst 1945 in Nordbaden geschaffene Flüchtlingsverwaltung geriet neben der Organisation ausreichender Mengen von Nahrung und Kleidung die Wohnraumversorgung der Vertriebenen zum Hauptproblem. Da die amerikanische Besatzungsmacht eine Politik der schnellstmöglichen Assimilation verfolgte, sollte der Aufenthalt der Ausgewiesenen in den Zwischenlagern nicht länger als 14 Tage dauern.²³ Um die angestrebte baldige Un-

¹⁷ Immo Eberl: Flucht - Vertreibung - Eingliederung. Baden-Württemberg als neue Heimat. Sigma- ringen 1993, S. 119.

¹⁸ Sylvia Schraut: Flüchtlingsaufnahme in Württemberg-Baden 1945-1949. Amerikanische Besatzungsziele und demokratischer Wiederaufbau im Konflikt. München 1995, S. 31.

¹⁹ Schraut: Flüchtlingsaufnahme, wie Anm. 18, S. 175.

²⁰ Sämtliche Zahlen bei Eberl: Flucht, wie Anm. 17, S. 119.

²¹ Schraut: Flüchtlingsaufnahme, wie Anm. 18, S. 47 f.

²² Erwin Müller: Die Heimatvertriebenen in Baden-Württemberg. Berlin 1962, S. 19; Eberl: Flucht, wie Anm. 17, S. 119.

²³ Schraut: Flüchtlingsaufnahme, wie Anm. 18, S. 48.

terbringung der Vertriebenen in privatem Wohnraum zu realisieren, war eine resolute Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestandes vonnöten. Mit dem am 8. März 1946 erlassenen Wohnungsgesetz²⁴ lieferten die Besatzungsmächte den deutschen Behörden eine rechtliche Grundlage für eine staatliche Wohnraumlenkung. Das Wohnungsgesetz sah eine umfassende Wohnraumerhebung und die gegebenenfalls erzwungene Einweisung von Personen in den privaten Wohnungsbestand vor. Insbesondere die zwangsweise Einquartierung von Vertriebenen in Privatwohnungen provozierte in den ländlichen Gemeinden Nordbadens, die häufig schon mit Evakuierten aus den Städten überlastet waren²⁵, ernsthafte Konflikte zwischen Alt- und Neubürgern. Zum neuralgischen Punkt geriet vor allem die gemeinsame Küchennutzung, die manchem Einheimischen und Vertriebenen die Wahrheit des Sprichwortes „Eigener Herd ist Goldes wert“ in aller Härte offenbarte. Ein vom Deutschen Caritasverband in Auftrag gegebenes Gutachten des Kieler Instituts für Weltwirtschaft beschrieb die deutsche Wohnraumsituation im März 1946 – mithin zu einem Zeitpunkt, als sich die Massenausweisungen noch in vollem Gange befanden – wie folgt:

„Die Unterbringung der Flüchtlinge stellt eine kaum noch tragbare Belastung der Gemeinden sowie der einzelnen Familien dar. Mußten die Flüchtlinge zum Teil zuerst in Notunterkünften wie Ställen, Scheunen usw. untergebracht werden, so ist es durch die Preisgabe der geschlossenen Bauernhaushalte und durch Überbelegung ihrer Wohnräume gelungen, eine Zwischenlösung zu finden, die jedoch auf die Dauer unhaltbar sein wird. In den meisten Fällen haben die Flüchtlingsfamilien keine eigenen Kochstellen und bereiten zum Teil noch mit anderen Familien zusammen auf dem Herde des Bauern ihr Essen zu, wobei ihnen der Bauer auch sein Geschirr zur Verfügung stellen muß.“²⁶

Des weiteren wurde in dem Bericht betont, „daß diese Zusammenpressung der Bevölkerung auf die Dauer die schwersten sozialen Schäden“ bewirken müsse, man dachte hierbei hauptsächlich an steigende Kriminalitätsraten, eine politische Radikalisierung sowie eine drohende Gefährdung der Sittlichkeit.²⁷ Angesichts dieses Krisenszenarios, das die Zukunft der westdeutschen Ge-

²⁴ Heinrich Hans: Das Wohnungsgesetz. Gesetz Nr. 18 des Alliierten Kontrollrats vom 8. März 1946 mit Erläuterungen. Münster 1949.

²⁵ Schon während des Zweiten Weltkrieges war in Württemberg-Baden eine förmliche Stadtfucht zu konstatieren gewesen: Die Bombardierung der Städte sowie die hiermit verbundene Evakuierung von Bevölkerungsteilen hatten bis 1945 die Einwohnerschaft der Stadtkreise im Vergleich zu 1939 um 28 % schrumpfen lassen, während in den Landkreisen ein Bevölkerungsanstieg von rund 9 % zu verzeichnen war (Schraut: Flüchtlingsaufnahme, wie Anm. 18, S. 227).

²⁶ Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel: Das deutsche Flüchtlingsproblem in seinen wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhängen. Kiel 1946, S. 8.

²⁷ Institut für Weltwirtschaft: Flüchtlingsproblem, wie Anm. 26, S. 15.

sellschaft in düsteren Farben malte, konnte auch die katholische Kirche als bedeutende gesellschaftliche Kraft mit einer spezifischen sozialen Tradition nicht untätig verharren.

III. „Die Entscheidung über die Zukunft des Christentums in Deutschland fällt auf der sozialen Ebene“²⁸: Beweggründe für ein aktives Engagement der katholischen Kirche im Wohnungswesen nach dem Zweiten Weltkrieg

Trotz vielfältiger Verfolgungen, Verbote und Schikanen durch die nationalsozialistischen Machthaber hatte die katholische Kirche die Schreckensjahre des „Dritten Reiches“ besser als erwartet überstanden. Nach den Worten des Historikers Karl Forster bildeten die Kirchen in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg „zunächst nahezu die einzigen Gruppen und Institutionen des öffentlichen Lebens, die auch in ihrer Struktur und Organisation intakt geblieben waren.“²⁹ Gleichzeitig gerieten die beiden bedeutendsten Glaubensgemeinschaften ob ihrer Rolle im „Dritten Reich“ zur Verkörperung des „besseren Deutschlands.“³⁰ Vertreter der katholischen Kirche avancierten deshalb insbesondere in der amerikanischen und französischen Zone schon früh zu anerkannten und mit relativ großzügigen Handlungsspielräumen ausgestatteten Ansprechpartnern der westlichen Besatzungsmächte.³¹ Aber auch in der deut-

²⁸ Paulus Sladek: Kirche, Flüchtlingsnot und soziale Frage, in: Frankfurter Hefte 2 (1947), S. 102.

²⁹ Karl Forster: Kirche und Öffentlichkeit, in: Hans Maier (Hg.): Deutscher Katholizismus nach 1945. Kirche, Gesellschaft, Geschichte. München 1964, S. 40. Der deutsche Jesuit Ivo Zeiger, der im Auftrag Papst Pius' XII. im September 1945 eine Reise durch die westlichen Besatzungszonen unternahm, berichtete von einem Fall, der die Verfaßtheit des deutschen Staates unmittelbar nach Kriegsende deutlich offenlegte. So habe der bayerische Innenminister den Landesbischöfen mitgeteilt, die Regierung sei mit dem Flüchtlingsproblem völlig überfordert und habe deshalb „alles der katholischen Caritas“ übergeben, „mit der innigen Bitte zu helfen“. Für Zeiger war dieses Ereignis Anlaß für ein klares Resümee: „Das ist ein geschichtlich hochinteressantes Zeugnis für die Kapitulation des Staates vor der Kirche und für das Ansehen, das die katholische Caritas genießt“ (Ivo Zeiger: Kirchliche Zwischenbilanz 1945. Bericht über die Informationsreise durch Deutschland und Österreich im Herbst 1945. Eingeleitet und kommentiert von Ludwig Volk, in: Stimmen der Zeit 193 [1975], S. 308).

³⁰ Anselm Döring-Manteuffel: Kirche und Katholizismus in der Bundesrepublik der Fünfziger Jahre, in: Historisches Jahrbuch 102 (1982), S. 114.

³¹ So war zum Beispiel das Verhältnis zwischen dem Freiburger Erzbischof Conrad Gröber und dem französischen Gouverneur für das Land Baden, Jacques Schwartz, den Gröber als einen guten Katholiken bezeichnete, von wechselseitigem Respekt geprägt (Bruno Schwalbach: Erzbischof Conrad Gröber und die deutsche Katastrophe. Sein Ringen um eine menschliche Neuordnung. Karlsruhe 1994, S. 37). Gerade im Bereich der Publizistik war die katholische Kirche wesentlich geringeren Reglementierungen unterworfen als die übrigen Institutionen des öffentlichen Lebens. So erschien bereits am 12. Mai 1945 wieder die erste Nummer des „Amtsblattes für die Erzdiözese Freiburg“, am 3. Juni 1945 das „Freiburger überparteiliche Katholische Kirchenblatt“ sowie am 27. Januar 1946 das „St. Konradsblatt“ (Heiko Haumann: Sorge ums Überleben – wenig Zeit für Politik. Probleme der ersten Nachkriegsjahre in Freiburg, in: Arbeitskreis Regionalgeschichte Freiburg [Hg.]: Alltagsnot und politischer Wiederaufbau. Zur Geschichte Freiburgs und Südbadens in den ersten Jahren nach dem 2. Weltkrieg. Freiburg 1986, S. 14).

schen Öffentlichkeit stand die katholische Kirche nach den Erfahrungen mit der inhumanen und dezidiert antichristlichen Ideologie des Nationalsozialismus in hohem Ansehen und erlebte in den ersten Nachkriegsjahren eine ungeahnte Renaissance.³²

Wollte die katholische Kirche der an sie gerichteten Erwartungshaltung gerecht werden, ihre Glaubwürdigkeit bewahren und gleichzeitig ihr angestrebtes Oberziel der Wiederverchristlichung von Staat und Gesellschaft³³ realisieren, durfte sie sich nicht nur dem „zentralen Bereich des Glaubenslebens“³⁴ widmen und mit einer „Religion der Innerlichkeit“ zufriedengeben.³⁵ Schon 1891 hatte Papst Leo XIII. in seiner Sozialzyklika „Rerum novarum“ mit dem Hinweis auf die jahrtausendealte kirchliche Tradition der tätigen Nächstenliebe und Hilfe für die sozial Schwachen ein aktives Engagement der Kirche bei der Behebung gesellschaftlicher Mißstände angemahnt: Eine Lösung der immer brisanter werdenden sozialen Frage stehe ohne Hilfe von Religion und Kirche nicht zu erwarten.³⁶ In der deutschen Mangelgesellschaft der Nachkriegszeit fand die katholische Kirche ein weites Betätigungsfeld in bezug auf die anvisierte Lösung der sozialen Frage, die angesichts der Aufnahme von Millionen entwurzelter und expropriierter Vertriebenen heftiger denn je aufzubrechen drohte. Neben vielfältigen anderen Aufgaben rückte für den deutschen Katholizismus insbesondere die Beseitigung der gravierenden Wohnungsnot an die Spitze der sozialen Prioritätenskala.

Die Beschäftigung der deutschen Katholiken mit der Wohnungsproblematik als wesentlichem Teil der sozialen Frage stellte jedoch nicht nur einen bloßen Reflex auf die in der Nachkriegszeit vorherrschende katastrophale Wohnungssituation dar. Bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert hatte sich

³² Ivo Zeiger konnte nach seiner Informationsreise Papst Pius XII. mitteilen, daß das Verlangen vieler Deutscher nach Religion und Seelsorge enorm sei: „Die noch erhaltenen Kirchen sind sonn- und werktags überfüllt... Es herrscht ein Hunger nach religiöser Belehrung und Lesung.“ Die während der Informationsreise gemachten Erfahrungen veranlaßten Zeiger zu einer optimistischen Prognose: „Das religiöse Bild berechtigt zu guten Hoffnungen für eine neue Blütezeit“ (Zeiger: Zwischenbilanz, wie Anm. 29, S. 302 f.). Nur kurze Zeit später warnte jedoch der Publizist Otto B. Roegel vor einer Überbewertung dieser religiösen Renaissance: „Man darf sich über den Charakter dieser Hinwendung zum Christentum allerdings keiner Illusion hingeben: neben echter, in aller Tiefe vollzogener Umkehr wirkten sich dabei nur zu oft Opportunismus und Konjunktur-Rittertum mit wenig innerer Verwandlung, Einsicht, moralischer Reue aus“ (Otto B. Roegel: Der deutsche Katholizismus im sozialen Chaos, in: Hochland 41 [1948/49], S. 208).

³³ Doering-Manteuffel: Kirche, wie Anm. 30, S. 115. Der Freiburger Erzbischof Conrad Gröber, der die antichristliche Ideologie des Nationalsozialismus für die „deutsche Katastrophe“ verantwortlich machte, forderte bereits am Tag der militärischen Kapitulation des Deutschen Reiches in einem Hirten schreiben eine „Umkehr durch Verchristlichung“ (Conrad Gröber: Rückblick und Ausschau. Hirten schreiben vom 8. Mai 1945. Heidelberg 1945, S. 16).

³⁴ Lorenz Kardinal Jäger zur kirchlichen Wohnbauarbeit, in: Bauen und Siedeln 15 (1973), Heft 3, S. 71.

³⁵ Bischof van der Velden auf der Siedlungstagung vom 14. Januar 1948 in Köln, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 1 (1947–1954).

³⁶ Rerum novarum Nr. 13, in: Gustav Gundlach (Hg.): Die sozialen Rundschreiben Leos XIII. und Pius' XI. Paderborn 1933, S. 15.

eine katholische Siedlungsbewegung zu formieren begonnen, die sich auf Papst Leos XIII. Ausführungen in „Rerum novarum“ stützte. Unter maßgeblicher Beteiligung der katholischen Arbeiter- und Kolpingbewegung entstanden seit Mitte der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts die ersten katholischen Bau- und Sparvereine, die jedoch mit Ausnahme Bayerns vor dem Ersten Weltkrieg nur einen lokalen Wirkungskreis aufwiesen. Erst 1926 etablierte sich in Mönchengladbach mit dem „Verband Wohnungsbau, Arbeitsgemeinschaft katholischer Verbände zur Förderung des Wohnungsbaues e. V.“ eine überregionale Organisation, die sich zwei Jahre später in „Verband für Wohnungsbau und Siedlung“ umfirmierte.³⁷ 1930 wurde dieser Verband von der Fuldaer Bischofskonferenz als „Katholischer Siedlungsdienst“ offiziell als Hauptarbeitsstelle für kirchlichen Wohnungsbau und Siedlungsfragen anerkannt, die fortan unter der Leitung von Maximilian Kaller, dem Bischof von Ermland, stand.³⁸ Unter der Ägide des unermüden Kaller konzentrierte sich diese Institution bis zu ihrer Auflösung durch die Nationalsozialisten hauptsächlich auf die Förderung und Betreuung landwirtschaftlicher Siedlungen in Mittel- und Ostdeutschland, die Errichtung von Siedlerschulen sowie die Propagierung des Siedlungsgedankens in der Öffentlichkeit.³⁹ 1947 wurde der Katholische Siedlungsdienst als Dachorganisation der katholischen Diözesan-Siedlungswerke in Westdeutschland reaktiviert, wobei jedoch im Aufgabenbereich eine deutliche Akzentverschiebung von der landwirtschaftlichen Siedlung der Zwischenkriegszeit hin zur Beteiligung der katholischen Siedlungswerke am sozialen Wohnungsbau unter besonderer Förderung des Eigenheimes zu konstatieren war.⁴⁰

IV. „Lassen wir diese heilige Caritasstunde, die nun da ist, nicht unbenutzt vorüberrennen“⁴¹; Die Gründung des Siedlungswerkes „Neue Heimat“ in der Erzdiözese Freiburg im Oktober 1946

Seit 1932 stand der Freiburger Erzdiözese mit Conrad Gröber ein wortge-

³⁷ Franz Wosnitza: Das Anliegen der Siedlung für Gegenwart und Zukunft, in: Begegnung 11 (1956), Sondernummer, 1. Ausgabe: Die große Begegnung, S. 92.

³⁸ Wosnitza: Anliegen, wie Anm. 37, S. 92.

³⁹ Wosnitza: Anliegen, wie Anm. 37, S. 92. Als Quellen sehr instruktiv in bezug auf die katholische Siedlungsarbeit in der Zwischenkriegszeit: Maximilian Kaller: Wir Katholiken und Wohnbau mit Siedlung, Freiburg i. Br. 1933. Johannes van Acken: Zum katholischen Wohnungs- und Siedlungswesen. A: Weltanschaulich beeinflusstes Wohnbau- und Siedlungswesen. O. O. 1929, in: ADCV CA XVIII, 1A: Wohnungs- und Siedlungswesen.

⁴⁰ Nach seiner Wiedergründung wurde der Katholische Siedlungsdienst wie in den Jahren zuvor von Maximilian Kaller geleitet, der zugleich als päpstlicher Sonderbeauftragter für das Flüchtlingswesen fungierte. Dank dieser personellen Identität gelang es, den kirchlichen Wohnungsbau und die Sorge um die Heimatvertriebenen effizient miteinander zu verbinden.

⁴¹ Conrad Gröber: Fastenhirtenbrief vom 22. Februar 1946, abgedruckt in: Schwalbach: Gröber, wie Anm. 31, S. 283 f.

waltiger Erzbischof vor, der im „Dritten Reich“ wiederholtermaßen in seinen Predigten die antichristliche Politik der Nationalsozialisten öffentlich geißelt hatte. Nach dem Zusammenbruch des totalitären Regimes meldete sich Gröber bereits am 8. Mai 1945 wieder in einem Hirten Schreiben zu Wort, in dem er die Vorreiterrolle der katholischen Kirche beim geistigen und materiellen Wiederaufbau des neuen Deutschlands betonte:

„Man spricht davon, daß wir fürderhin auf dem kirchlichen und religiösen Gebiet wieder uneingeschränkte Freiheit besitzen. Benützen wir sie und bauen wir mit heiligem Eifer wieder auf!... Vom vergangenen Jahrzehnt aber gilt: ‚Wenn der Herr nicht baut, dann bauen die Bauleute vergebens‘. So bauen wir jetzt als Christen mit dem Herrn und für den Herrn! Es wird ein ausgedehntes Aufbauen sein, wie noch zu keiner Zeit vorher, denn ringsum erschrecken uns Verwüstungen und Trümmer in den Städten, in den Dörfern und in den Seelen. Es wird ein mühsames Bauen unter Schweiß und Tränen sein, ob es nun ein neues Wohnhaus zum Ziele hat oder eine neue Kirche mit einem feierlichen Hochaltar, einem weithin schauenden Turm und mit Glocken, die wieder Gottes Lob ins friedliche Land hinausläuten, oder unser eigenes deutsches Volk. Bei all diesem Bauen aber sei der Grundriß und die letzte Bekrönung Christi Kreuz, in dem allein Heil ist. Und in keinem andern! Amen.“⁴²

Als seit Anfang 1946 die Massentransporte der Ausgewiesenen im nordbadischen Teil der Erzdiözese eintrafen, nahm der Freiburger Kirchenobere im Fastenhirtenbrief vom 22. Februar 1946⁴³ eingehend Stellung zum Problem der Vertreibung und den hieraus zu ziehenden Konsequenzen. Nach der Verurteilung des Vertreibungsunrechts kam Gröber auf die Bedeutung von Heimat zu sprechen:

„Sie (d. h. die Heimat, F. S.) bedeutet für uns ein Verwurzelt- und Verwachsen sein mit den Eltern und Voreltern, mit dem Ort und der Gegend, in der wir geboren wurden, eine kleine Welt, der wir damit angehören, die aber auch uns gehört.“⁴⁴

Gröber betonte, daß die oftmals aus jahrhundertealten deutschen Siedlungsgebieten im Osten stammenden Vertriebenen am meisten unter dem Verlust der Heimat litten. Es sei deshalb die vornehmliche Pflicht seiner Erzdiözesanen, Solidarität mit den Ausgewiesenen zu üben und ihnen eine neue Heimat zu bieten:

⁴² Gröber: Rückblick, wie Anm. 33, S. 27 f.

⁴³ Gröber: Fastenhirtenbrief, wie Anm. 41, S. 265–285. Gröbers Hirtenbrief wurde nicht wie üblich im „Amtsblatt für die Erzdiözese Freiburg“ abgedruckt, sondern lediglich in den Pfarrgemeinden verlesen. Die französische Besatzungsmacht wollte den Fastenhirtenbrief zunächst ab der ihm innewohnenden Brisanz verbieten, unterließ diese Brückierung Gröbers dann jedoch (Schwalbach: Gröber, wie Anm. 31, S. 37 f.).

⁴⁴ Gröber: Fastenhirtenbrief, wie Anm. 41, S. 267.

„Wir wollen sie alle herzlich in Christo begrüßen, den Leidgebeugten freundlich die Hand drücken und ihnen sagen, daß wir aufrichtig teilnehmen an ihrem Geschick und uns ehrlich bemühen werden, es zu erleichtern, indem wir ihnen bei uns im Süden eine neue Heimat schaffen... Wir haben ja noch Gott sei Dank unsere schöne badische Heimat, wenn auch zerschnitten, zerzaust(!) und zerstört, aber sie ist doch noch da und wird von neuem aufblühen und erstarken, denn nun sind der wirkenden Arme noch viel mehr als zuvor, um die Trümmer wegzuräumen und Platz zu schaffen für ein Neues.“⁴⁵

Gröbers Fastenhirtenbrief vom Februar 1946 enthielt somit schon das Leitmotiv der in seiner Erzdiözese aufkeimenden katholischen Siedlungsbewegung, die nur wenige Monate später unter dem bezeichnenden Namen „Neue Heimat“ offiziell aus der Taufe gehoben werden sollte.

Wie die meisten Deutschen der unmittelbaren Nachkriegsepoche glaubte der Freiburger Erzbischof geraume Zeit an eine mögliche Rückgängigmachung der Vertreibung. Noch im Februar 1947 hatte Gröber gegenüber dem badischen Landesbezirkspräsidenten Heinrich Köhler die Meinung geäußert, die am 10. März 1947 in Moskau beginnende Außenministerkonferenz biete eine willkommene Gelegenheit, einen Vorstoß in Sachen Rückkehr der Vertriebenen zu unternehmen: „Eine Ansiedlung bei uns ist nach meiner persönlichen Überzeugung völlig unmöglich.“⁴⁶ Ungeachtet dieser pessimistischen Privatmeinung Gröbers in bezug auf die Kapazitäten der badischen Aufnahmegeellschaft nahm der Freiburger Oberhirte die Katholiken seines Zuständigkeitsgebietes und insbesondere den Diözesan-Caritasverband bei der Nothilfe für die bereits angekommenen und noch zu erwartenden Flüchtlinge in die Pflicht:

„Ich fordere namentlich die Caritas meiner Erzdiözese auf, alles, auch das Äußerste, aufzubieten, um den Ostflüchtlingen, den Kindern und den Kranken und den Alten zumal zu helfen. Lassen wir diese heilige Caritasstunde, die nun da ist, nicht ungenutzt vorüberrennen...“⁴⁷

Nicht weniger eindringlich klang Gröbers Aufruf Ende April 1946, wonach „sowohl der Klerus als auch die ganzen katholischen Gemeinden nunmehr der Pflicht der Nächstenliebe bis zum Äußersten entsprechen müssen. Es wäre mir außerordentlich peinlich, wenn von verschiedenen Teilen meiner Erzdiözese Klagen einlaufen würden, die beweisen, daß man die Pflicht der Stunde noch

⁴⁵ Gröber: Fastenhirtenbrief, wie Anm. 41, S. 282, 284.

⁴⁶ Schreiben Gröber an Köhler vom 16. Februar 1947, in: GLAK 69 N – 8: Heinrich Köhler.

⁴⁷ Gröber: Fastenhirtenbrief, wie Anm. 41, S. 283 f. Ivo Zeiger zeichnete nach seiner im Herbst 1945 unternommenen Informationsreise durch die westlichen Besatzungszonen, die ihn auch zu den einzelnen Diözesan-Caritasverbänden und in die Freiburger Zentrale des Deutschen Caritasverbandes geführt hatte, ein sehr positives Bild von der Organisation und Leistungskraft der deutschen Caritas: „Der Caritas-Verband... steht voll auf den Beinen und arbeitet mit Tausenden von freiwilligen Helfern als die stärkste Hilfsorganisation des Landes“ (Zeiger: Zwischenbilanz, wie Anm. 29, S. 308).

nicht erkannt hat. Geben wir ein gutes Beispiel und lassen wir uns von anderen nicht übertreffen.⁴⁸ Besonderes Augenmerk war nach Meinung des Kirchenoberen auf die Wohnungsfrage zu richten, welche sich als besonders brisant erwies und die noch frischen Beziehungen zwischen Alt- und Neubürgern zu vergiften drohte: Gerade auch „die aufnehmenden Familien leiden oft nicht weniger unter diesen Verhältnissen als die Gastfamilien.“⁴⁹ Gegenüber dem Diözesan-Caritasverband betonte Gröber, daß man in der Lösung der Wohnungsfrage nicht warten dürfe, bis von anderer Seite Hilfe komme, sondern vielmehr selbst Hand anlegen müsse.⁵⁰ Am 15. Oktober 1946 forderte der Erzbischof die Pfarrämter seiner Erzdiözese auf, in unbenutzten Pfarrscheuern Wohnungen für Vertriebene einzubauen.⁵¹ Mit dieser Maßnahme gab man sich jedoch kirchlicherseits noch nicht zufrieden. Es galt, wie vom Erzbischof gewünscht, möglichst schnell Vorbereitungen zu einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnraumversorgung insbesondere im nordbadischen Teil der Erzdiözese in die Wege zu leiten. Des weiteren war darauf zu achten, daß mit dieser verantwortungsvollen Aufgabe Männer und Institutionen betraut wurden, die über hinreichende Erfahrung im katholischen Siedlungs- und Wohnungswesen verfügten.

Mit dem Domkapitular und Prälaten Thomas Aschenbrenner hatte das Freiburger Erzbischöfliche Ordinariat⁵² einen Mann in seinen Reihen, dessen Vita ein jahrelanges Engagement im Bau- und Siedlungssektor aufwies und der zur Erfüllung der geplanten einschlägigen Aufgaben geradezu prädestiniert schien. Der 1885 in Sasbach am Kaiserstuhl geborene Aschenbrenner war 1926 vom damaligen Freiburger Erzbischof Carl Fritz zum Baureferenten ernannt worden, eine „umfangreiche und verantwortungsvolle“⁵³ Tätigkeit, die er 35 Jahre lang ausüben sollte.⁵⁴ In die Ära Fritz, der „so etwas wie die soziale Komponente in der Liste der Freiburger Oberhirten“⁵⁵ verkörperte, fiel auch die Anfang 1930 unter maßgeblicher Beteiligung Aschenbrenners erfolgte Gründung der Freiburger gemeinnützigen Baugenossenschaft „Familienheim“. Diese war in unmittelbarem Zusammenhang mit dem im Frühherbst 1929 in

⁴⁸ Amtsblatt für die Erzdiözese Freiburg, Stück 8, Freiburg i. Br., 26. April 1946, Nr. 78, S. 117.

⁴⁹ Schreiben Gröber an Diözesan-Caritasverband Freiburg vom 21. Oktober 1946, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

⁵⁰ Schreiben Gröber vom 21. Oktober 1946, wie Anm. 49.

⁵¹ Amtsblatt für die Erzdiözese Freiburg, Stück 17, Freiburg i. Br., 24. Oktober 1946, Nr. 178, S. 166.

⁵² Unter dem Begriff Ordinariat wird die bischöfliche Zentralbehörde verstanden, die unter der Leitung eines Generalvikars für die Durchführung sämtlicher Angelegenheiten der Diözesanverwaltung verantwortlich zeichnet (Georg May: Ordinariat, in: Josef Höfer/Karl Rahner [Hgg.]: Lexikon für Theologie und Kirche, Band 7, Freiburg i. Br. 1962, Spalte 1209).

⁵³ Otto Bechtold: Thomas Aschenbrenner, in: Bernd Ottnad (Hg.): Badische Biographien, Neue Folge, Band 1, Stuttgart 1982, S. 20.

⁵⁴ Franz Vetter: Thomas Aschenbrenner, in: Freiburger Diözesanarchiv 89 (1969), S. 507.

⁵⁵ Hugo Ott: Festansprache zum 50jährigen Bestehen der Baugenossenschaft „Familienheim“ eG, Freiburg, Freiburg i. Br., 1980, S. 7.

Freiburg abgehaltenen 68. Deutschen Katholikentag entstanden. Getreu dessen Motto von der „Rettung der christlichen Familie“ hatte sich die katholisch geprägte Baugenossenschaft die Schaffung von ausreichendem und möglichst billigem Wohnraum für minderbemittelte Familien in die Satzung geschrieben.⁵⁶ Da insbesondere die kinderreichen Familien unter der im Deutschen Reich seit 1930 immer stärkere Sogkraft entwickelnden Weltwirtschaftskrise und der im Freiburger Raum vorherrschenden Wohnungsnot litten, avancierten diese zur Hauptzielgruppe der „Familienheim“, deren Gründerväter ihre Arbeit als Reformtätigkeit an der Familie verstanden.⁵⁷ Die Wohnungen der „Familienheim“ wurden teils als Eigenheime, teils als Mietwohnungen erstellt. Ihr Meisterstück legte die junge Baugenossenschaft 1932 und 1933 mit der Errichtung der Erwerbslosensiedlung St. Josef im Freiburger Mooswald ab. Dank eines beträchtlichen Selbsthilfeanteils der Siedler und der Unterstützung durch Reichsdarlehen, welche die ansonsten einer strikten Austeritätspolitik verpflichtete Regierung Brüning zur Förderung der vorstädtischen Kleinsiedlung bereitgestellt hatte, konnten 100 minderbemittelten und kinderreichen Familien einfache Wohnhäuser mit Kleintierstall und Landzulage zu tragbaren Preisen verschafft werden.⁵⁸

Der langjährige „Familienheim“-Vorsitzende Aschenbrenner verfügte somit nicht nur über das im Wohnungs- und Siedlungswesen unabdingbare Maß an theoretischen Kenntnissen; vielmehr zeichnete er sich auch durch einen reichen praktischen Erfahrungsschatz in Bezug auf das bei gemeinnützigen Baugenossenschaften erforderliche Gründungsprozedere sowie in Sachen Finanzierung und Bauplanung aus. Angesichts dieser persönlichen Voraussetzungen nimmt es nicht wunder, daß das Erzbischöfliche Ordinariat im Herbst 1946 Thomas Aschenbrenner mit der Schaffung eines Siedlungswerkes betraute.⁵⁹ Dieses sollte in der Erzdiözese Freiburg als Dachorganisation die Gründung von rechtlich und wirtschaftlich selbständigen gemeinnützigen Baugenossenschaften mit dem programmatischen Namen „Neue Heimat“ in die Wege leiten und für deren Betreuung verantwortlich zeichnen. Da sich die Vertriebenen als Kernzielgruppe der „Neuen Heimat“ hauptsächlich in der amerikanischen besetzten Zone befanden und dort die brennendste Wohnungsnot herrschte, konzentrierte sich die Tätigkeit des Siedlungswerkes zunächst auf den nordbadischen Teil der Erzdiözese Freiburg.⁶⁰

⁵⁶ Thomas Aschenbrenner: Katholische Siedlungsarbeit in Freiburg i. Br., in: Jahrbuch der Caritaswissenschaft 7 (1933), S. 216.

⁵⁷ Aufruf der „Familienheim Gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH“ an die hochwürdigen Herren Geistlichen der Stadt Freiburg und Umgebung vom 1. Februar 1930, in: ADCV R 539: Gemeinnützige Baugenossenschaft (1916-1960).

⁵⁸ Aschenbrenner: Siedlungsarbeit, wie Anm. 56, S. 218.

⁵⁹ Tätigkeitsbericht SW Freiburg vom 15. Januar 1952, in: ASW SW Freiburg 1949-1952.

⁶⁰ Protokoll konstituierende Sitzung SW Freiburg vom 7. Oktober 1946, in: ASW I 4: Protokolle.

Am 7. Oktober 1946 fand in den Räumlichkeiten der Freiburger „Familienheim“ in der Falkensteinstraße die konstituierende Sitzung des Siedlungswerkes „Neue Heimat“ statt. Der räumliche Zusammenhang mit der „Familienheim“ sollte bis zum 1. Oktober 1950 wahren, erst zu diesem Zeitpunkt erhielt das Siedlungswerk eine eigene Geschäftsstelle.⁶¹ Nach dem Protokoll vom 7. Oktober 1946 nahmen an der Gründungssitzung neben dem zum Vorsitzenden ernannten Prälaten Thomas Aschenbrenner August Schmidle, Professor Johannes Künzig und Domkapitular Alois Eckert teil.⁶² Zieht man die Biographien dieser vier Gründerväter zu Rate, ergeben sich zwei eindeutige Herkunftsstränge. Besonders auffällig ist die enge personelle Verbindung mit der „Familienheim“: Neben Aschenbrenner rekrutierte sich auch der Geschäftsführer August Schmidle, den Franz Vetter einmal als den „getreuen Helfer“ des Domkapitularen bezeichnet hat⁶³, aus den Reihen der Freiburger Baugenossenschaft. Alois Eckert hatte überdies 1929 in seiner Funktion als Caritasdirektor bei den Gründungsvorbereitungen für die „Familienheim“ mitgewirkt.⁶⁴ Eine zweite Augenfälligkeit manifestiert sich zudem in der tragenden Rolle des Freiburger Diözesan-Caritasverbandes, der mit Künzig und Eckert zwei Mitglieder zur Gründung des Siedlungswerkes entsandt hatte.⁶⁵ Die beiden aus Pflfringen im badischen Franken stammenden Caritasvertreter folgten bei ihrer Teilnahme zum einen dem allgemeinen Aufruf ihres Erzbischofs zum Dienste an den Vertriebenen. Dieses Motiv galt in besonderer Weise für den Professor für Volkskunde, Johannes Künzig, der sich in seiner Eigenschaft als Flüchtlingsreferent des Diözesan-Caritasverbandes für eine verbesserte Wohnraumversorgung der Vertriebenen einsetzte.⁶⁶ Künzig hatte seit 1930 mehrfach Studienreisen in deutsche Siedlungsgebiete in Ost- und Südosteuropa unternommen und wollte nach der Vertreibung der Deutschen diesen die

⁶¹ Jahresbericht SW Freiburg vom 1. Oktober 1950, in: ASW I 4: Protokolle.

⁶² Protokoll SW vom 7. Oktober 1946, wie Anm. 60.

⁶³ Vetter: Aschenbrenner, wie Anm. 54, S. 509.

⁶⁴ Ott: Familienheim, wie Anm. 55, S. 7. Auch an den folgenden Sitzungen des Siedlungswerkes nahmen immer wieder Personen aus dem Umfeld der „Familienheim“ teil. So engagierten sich zum Beispiel der Aufsichtsratsvorsitzende Josef Ruby und Caritasdirektor Baumeister, der wie Eckert zum Vorbereitungszirkel der Freiburger Genossenschaft gehört hatte, im engeren Kreis des Siedlungswerkes.

⁶⁵ Der in der Anfangszeit des Siedlungswerkes maßgebliche Einfluß des Diözesan-Caritasverbandes wird bei der Lektüre der einschlägigen Protokolle deutlich. Neben Caritasdirektor Baumeister nahmen auch der spätere Präsident des Deutschen Caritasverbandes, Albert Stehlin, sowie Caritasdirektor Friedrich Fritz als Leiter des Diözesan-Caritassekretariats für Nordbaden an den Sitzungen des Siedlungswerkes in Freiburg und Karlsruhe teil.

⁶⁶ Johannes Künzig war bereits 1924 und 1925 Leiter der Pressestelle des Deutschen Caritasverbandes, bevor er dann in den höheren Schuldienst wechselte und seit den dreißiger Jahren Karriere als Professor für Volkskunde machte. Von 1946 bis 1950 hatte er dann die Tätigkeit des Flüchtlingsreferenten des Diözesan-Caritasverbandes Freiburg inne. Peter Assion beschrieb dessen Tätigkeit wie folgt: „Künzig war bei der Ankunft der Flüchtlingstransporte zugegen, vermittelte caritative Hilfe und rief öffentlich zu verstärkten Hilfsmaßnahmen auf.“ (Peter Assion: Johannes Künzig, in: Bernd Otnad (Hg.): Badische Biographien, Neue Folge, Band 2. Stuttgart 1987, S. 174 ff.).

damals erfahrene Gastfreundschaft zurückgeben.⁶⁷ Mit Künzig gewann das Siedlungswerk einen Experten, der dank seines Wissens um die Kultur und die Nöte der Entwurzelten glaubhaft um Verständnis für die Vertriebenen werben konnte.

Die Beteiligung der Caritas am Siedlungswerk wies jedoch auch historisch bedingte Motivationsstränge auf. Nachdem die Fuldaer Bischofskonferenz 1930 den Katholischen Siedlungsdienst als Arbeitsstelle für kirchlichen Wohnungsbau und Siedlungsfragen offiziell anerkannt hatte, erhielt dieser seine hauptamtliche Geschäftsstelle in den Räumen des Deutschen Caritasverbandes (DCV) in Berlin.⁶⁸ Der DCV hatte den Katholischen Siedlungsdienst bis zu dessen Zerschlagung im „Dritten Reich“ finanziell unterstützt und die Diözesan-Caritasverbände angewiesen, Beratungsstellen mit einem Diözesan-Siedlungsreferenten zu schaffen, dessen Hauptaufgabe in der Beratung von Siedlungswilligen lag.⁶⁹ In der Erzdiözese Freiburg hatte in den dreißiger Jahren Caritasdirektor Alois Eckert dieses Amt des Siedlungsreferenten innegehabt. Der spätere DCV-Präsident Eckert, 1946 bereits zum Domkapitular und Vorsitzenden des Freiburger Diözesan-Caritasverbandes avanciert⁷⁰, verfügte somit ebenfalls über jahrelange Erfahrung in der Siedlungs- und Wohnungsmaterie.

Die Lebensläufe der an der konstituierenden Sitzung teilnehmenden Persönlichkeiten verdeutlichen nachdrücklich, daß das Siedlungswerk „Neue Heimat“ in der Erzdiözese Freiburg keineswegs als ein Produkt wohnungspolitischer Dilettanten entstand. Im Gegenteil hatten sich die für das Siedlungswerk verantwortlichen Gründergestalten entweder bereits in der Zwischenkriegszeit auf vielfältige Weise im Wohnungs- und Siedlungssektor profiliert oder sie zeichneten sich wie Künzig durch eine intime Kenntnis in Bezug auf die Kultur der Vertriebenen und deren Befindlichkeit nach dem Zwangsexodus aus.

⁶⁷ Waltraud Werner: Bibliographie der volkskundlichen Veröffentlichungen von Johannes Künzig 1922–1967, Freiburg i. Br. 1967, S. 35.

⁶⁸ Der DCV war bereits 1928 dem „Verband für Wohnungsbau und Siedlung“ beigetreten (Der Katholische Siedlungsdienst, in: ADCV R 531 a: Katholischer Siedlungsdienst, Fasz. 4: 1936–1941/1947–1950; Wosnitza: Anliegen, wie Anm. 37, S. 92).

⁶⁹ Aus dem Bericht über die Vereinigte Sitzung des Zentralvorstandes und Zentralrates des DCV am 19. Mai 1932 in Augsburg, in: ADCV R 531: Ansiedlung und Kolonisation/Siedlungswesen, Fasz. 3: 1931–1947.

⁷⁰ Karl Borgmann: Alois Eckert, in: Bernd Otnad (Hg.): Badische Biographien, Neue Folge, Band 1. Stuttgart 1982, S. 103.

V. „Die Vereinigung zu gegenseitiger Hilfe: Dies ist wahrer Genossenschaftsgeist“⁷¹: Die Formierung der Baugenossenschaften „Neue Heimat“ in der Erzdiözese Freiburg zwischen 1946 und 1950

Auf der Agenda des frisch gegründeten Siedlungswerkes „Neue Heimat“ stand zunächst die „Schaffung geeigneter Organisationen für die Unterbringung der Ostflüchtlinge“.⁷² Die Entscheidung zugunsten gemeinnütziger Genossenschaften als Rechtsträger der künftigen Bautätigkeit fiel bereits vor der konstituierenden Sitzung vom 7. Oktober 1946. Das Erzbischöfliche Ordinariat hatte schon vor diesem Zeitpunkt von Aschenbrenner Vorschläge betreffs der zweckdienlichsten Organisationsform erwartet:

„Es erhob sich die Frage, soll in der Erzdiözese der kirchliche Wohnungsbau von einer Zentrale aus betrieben werden... oder sollte er auf genossenschaftlicher Grundlage erfolgen, d. h. so, daß an möglichst vielen Orten Baugenossenschaften gegründet werden, die für einen bestimmten Bezirk selbständig den Wohnungsbau durchführten.“⁷³

Aschenbrenner präferierte mit rechtlich und wirtschaftlich selbständigen Genossenschaften eindeutig eine dezentralisierte Organisationsstruktur, da es auf diese Weise möglich war, „eine große Anzahl von Aktionszentren zu schaffen und so den Wohnungsbau rasch in der ganzen Erzdiözese in Fluß zu bringen.“⁷⁴ Der spätere Bauleistungsvergleich zwischen den dezentral strukturierten Baugenossenschaften „Neue Heimat“ der Erzdiözese Freiburg und den zentral organisierten anderen Diözesan-Siedlungswerken in Deutschland belegte in aller Deutlichkeit, daß man die richtige Wahl getroffen hatte. Aschenbrenner war bei seiner Entscheidungsfindung maßgeblich von der erfolgreichen Tätigkeit der Freiburger „Familienheim“ beeinflusst worden, der nun diözesanweiter „Modellcharakter“⁷⁵ für die neu zu gründenden „Neuen Heimaten“ zukam.

Für die Genossenschaft als Rechtsform sprachen jedoch dessen ungeachtet noch weitere gewichtige Gründe: Zum einen galt sie mit dem im Genossenschaftsgesetz verbürgten Grundsatz des gleichen Stimmrechts für alle Mitglieder gerade nach den Erfahrungen des totalitären NS-Regimes als ein „Muster demokratischer Selbstverwaltung.“⁷⁶ Zum anderen fanden in den Genossenschaften mit dem Solidaritäts- und Subsidiaritätsprinzip die beiden Struktur-

⁷¹ Anton Wopperer: Der Fall Deutschland – Beobachtungen über das Leben der Gesellschaft in Deutschland und Anregungen zur Selbstordnung. Bericht an den Zentralrat des DCV am 17. Oktober 1946, S. 26, in: ADCV.

⁷² Protokoll SW vom 7. Oktober 1946, wie Anm. 60.

⁷³ Tätigkeitsbericht SW vom 15. Januar 1952, wie Anm. 59.

⁷⁴ Tätigkeitsbericht SW vom 15. Januar 1952, wie Anm. 59.

⁷⁵ Ott: Familienheim, wie Anm. 55, S. 5.

⁷⁶ Wolfgang Schwarz: Lob der Genossenschaft, in: Bauen und Siedeln 10 (1968), Heft 6, S. 4.

grundsätze der katholischen Soziallehre Erfüllung: Traditionell schlossen sich gerade in wirtschaftlichen Notzeiten kapitalschwache Einzelpersonen in Genossenschaften zusammen, um im Wege kollektiver Selbsthilfe und wechselseitiger Solidarität bestimmte Ziele zu realisieren, die sich für den einzelnen als unerreichbar erwiesen hatten. Schon Leo XIII. hatte in „Rerum novarum“ die Bedeutung derartiger Selbsthilfegemeinschaften herausgestellt:

„Wenn einmal der Mensch die Schwäche seiner eigenen Kraft erfahren hat, so treibt dies ihn mächtig an, daß er sich mit anderen zur gegenseitigen Hilfe verbindet.“⁷⁷

Die dem Genossenschaftsprinzip implizite Trias der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung verkörperte zudem das Subsidiaritätsprinzip, wie es Papst Pius XI. 1931 in der Sozialzyklika „Quadragesimo anno“ klassisch formuliert hatte:

„Wie dasjenige, was der Einzelmensch aus eigener Initiative und mit seinen eigenen Kräften leisten kann, ihm nicht entzogen und der Gesellschaftstätigkeit zugewiesen werden darf, so verstößt es gegen die Gerechtigkeit, das, was die kleineren und untergeordneten Gemeinwesen leisten und zum guten Ende führen können, für die weitere und übergeordnete Gemeinschaft in Anspruch zu nehmen; zugleich ist es überaus nachteilig und verwirrt die ganze Gesellschaftsordnung. Jedwede Gesellschaftstätigkeit ist ja in ihrem Wesen und Begriff nach subsidiär; sie soll die Glieder des Sozialkörpers unterstützen, darf sie aber niemals zerschlagen oder aufsaugen.“⁷⁸

Der Genossenschaftsgedanke korrelierte des weiteren hervorragend mit dem Bemühen der katholischen Soziallehre um eine Mittelstellung zwischen Individualismus und Kollektivismus:

„Man erkannte, daß die Genossenschaft die Form der Organisation war, durch die der Individualismus überwunden und der Sozialismus verhindert werden konnte. Zwischen der Atomisierung der Gesellschaft, wohin das schrankenlose System des Liberalismus steuern mußte, und dem Sozialismus, der die Freiheit vernichten würde, stand das genossenschaftliche Prinzip der freien Ordnung. Der einzelne war nicht mehr allein, sondern verband sich unter Wahrung seiner individuellen Verantwortlichkeit mit anderen zu einer wirtschaftlichen Gruppe. Das Prinzip dieser Verbindung war die gegenseitige Hilfe, die Solidarität.“⁷⁹

Dieser Schnittmenge von Genossenschaftswesen und katholischer Soziallehre kam mithin bei der erfolgten Wahl der Baugenossenschaften als am besten geeignete Rechts- und Organisationsform der katholischen Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg entscheidende Bedeutung zu.

⁷⁷ Rerum novarum Nr. 37, in: Gundlach: Rundschreiben, wie Anm. 36, S. 49.

⁷⁸ Quadragesimo anno Nr. 79, in: Gundlach: Rundschreiben, wie Anm. 36, S. 113.

⁷⁹ Helmut Faust: Geschichte der Genossenschaftsbewegung. Frankfurt a. M. 31972, S. 35.

Nachdem die Frage des Rechtsträgers für die künftige Bautätigkeit geklärt worden war, rückte das räumliche Zuständigkeitsgebiet der „Neuen Heimaten“ in den Mittelpunkt der Überlegungen. Aschenbrenner tendierte eindeutig in Richtung Kreisbaugenossenschaften:

„Da eine BG. (d. h. Baugenossenschaft, F. S.), die sich lediglich auf eine Dorfgemeinde beschränken würde, nicht lebensfähig wäre und auch keine Aussicht auf die Erlangung der staatlichen Anerkennung hätte, empfehlen wir, den Wirkungsbereich der BG. auf einen ganzen Landkreis auszudehnen.“⁸⁰

Für den Landkreis als Organisationseinheit sprach zudem, daß die Kreisgrenzen auch nach Kriegsende intakt geblieben waren und bei der Formierung der Besatzungszonen eine entscheidende Rolle gespielt hatten.⁸¹ Aufgrund der anfänglich katastrophalen Verkehrs- und Versorgungssituation hatten die nordbadischen Land- und Stadtkreise in der unmittelbaren Nachkriegszeit ein „starkes Eigenleben“⁸² entwickelt. In der deutschen Verwaltung stellte der Landrat nach dem Zusammenbruch der staatlichen Autorität anfangs „die letzte und höchste“ Instanz dar.⁸³ Wie die späteren Auseinandersetzungen um den Gemeinnützigkeitsstatus der „Neuen Heimaten“ zeigen sollten, hatte der erfahrene und vorausschauende Aschenbrenner auch bei der Wahl der Landkreise als räumlichen Wirkungsbereich die richtige Entscheidung getroffen.

Nachdem der organisatorisch-rechtliche Rahmen abgesteckt worden war, konnte nun die Bildung der Baugenossenschaften in den einzelnen nordbadischen Landkreisen in Angriff genommen werden. Bereits am 29. September 1946 waren die Pfarrämter im nordbadischen Teil der Erzdiözese über die bevorstehende Gründung der „Neuen Heimaten“ informiert worden. Den Pfarrämtern wurde hierbei die Aufgabe zugewiesen, gemeinsam mit den Bauausschüssen die organisatorischen Vorarbeiten für den geplanten Wohnungsbau zu leisten.⁸⁴ Auch Erzbischof Gröber forderte die nordbadischen Pfarrämter am 21. Oktober 1946 zur aktiven Mithilfe zugunsten der im Entstehen begriffenen Genossenschaften auf. Als Formen der Unterstützung nannte der Freiburger Oberhirte den Erwerb der Mitgliedschaft bei den „Neuen Heimaten“ und den persönlichen Einsatz bei der vor Ort erfolgenden Bautätigkeit.⁸⁵ Gleichzeitig stellte Gröber die Übernahme von jeweils 50 Geschäftsanteilen

⁸⁰ Schreiben Aschenbrenner vom 7. Oktober 1946, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften. Auch Heinrich Magnani, der Gründer der ersten badischen „Neuen Heimat“, präferierte den Landkreis als Wirkungsbereich der neuen Baugenossenschaften (Schreiben Magnani vom 4. Oktober 1946, in: ASW I 1: Organisation und Satzung).

⁸¹ Sämtliche badischen Landkreise, die entweder nördlich der Autobahn Karlsruhe – Stuttgart – Ulm lagen oder von dieser durchschnitten wurden, gehörten zur amerikanischen Besatzungszone.

⁸² Weinacht/Sauer: Nachkriegsentwicklung, wie Anm. 10, S. 233.

⁸³ Reinhold Maier: Ein Grundstein wird gelegt. Die Jahre 1945–1947. Tübingen 1964, S. 72.

⁸⁴ Tätigkeitsbericht SW vom 15. Januar 1952, wie Anm. 59.

⁸⁵ Schreiben Gröber vom 21. Oktober 1946, wie Anm. 49.

bei den Genossenschaften in Aussicht, um auf diese Weise sein „persönliches und aktives Interesse an diesen Bestrebungen zu bekunden.“⁸⁶

Mit der eigentlichen Gründungstätigkeit wurden auf der konstituierenden Sitzung vom 7. Oktober 1946 die Caritassekretariate der nordbadischen Landkreise betraut.⁸⁷ Die Caritas empfahl sich für diese Aufgabe, da sie als einziger großer katholischer Verband im „Dritten Reich“ aufgrund ihrer wichtigen sozialen Funktion nicht mit einem Verbot belegt worden war und somit über eine weitgehend intakte Infrastruktur verfügte, die zudem nach 1945 eine sukzessive Anpassung an die neuen Notwendigkeiten erfahren hatte: Als Reaktion auf die zumeist im ländlichen Raum erfolgte Ansiedlung der Vertriebenen wurden zusätzlich zu den schon längere Zeit in den größeren badischen Städten bestehenden Caritassekretariaten in allen Landkreisen Kreis Caritasverbände eingerichtet.⁸⁸ Auf diese Weise war die Caritas direkt vor Ort präsent und konnte steten Kontakt zu den entscheidenden Instanzen Landrat und Bürgermeister nebst deren Verwaltung halten.

Am 29. Oktober 1946 trafen sich in Heidelberg Vertreter der Caritassekretariate Nordbadens, um über die Behebung der Wohnungsnot und die Gründung gemeinnütziger Baugenossenschaften zu beraten.⁸⁹ Spätestens zu diesem Zeitpunkt wurden sie mit dem Aufbauwerk des Hettinger Pfarrers Heinrich Magnani bekannt gemacht. Magnani, der gleichzeitig als Vorsitzender des Kreis Caritasverbandes Buchen fungierte, hatte schon Ende 1945 in Erwartung der großen Vertriebenenströme die „Notgemeinschaft Hettingen“ gegründet, aus der dann im Dezember 1946 die gemeinnützige Baugenossenschaft „Neue Heimat“ für den Landkreis Buchen hervorgehen sollte. Die „Notgemeinschaft“ organisierte Wohnmöglichkeiten und begann nach Ankunft der Vertriebenen mit dem in Selbsthilfe praktizierten Bau von Häusern. Bereits im Dezember 1946 konnte Magnani Aschenbrenner die Fertigstellung der ersten zehn Häuser vermelden.⁹⁰ Dem Hettinger Pfarrer lag das Bauen und Organisieren gewissermaßen im Blut: Sein Vater, ein lombardischer Bauführer, leitete bereits die Bauprojekte der 1922 von Dekan Augustin Kast in Ettligen gegründeten katholisch geprägten Bezugs- und Baugenossenschaft „Alba“.⁹¹ Für die badische katholische Siedlungsbewegung erwies sich Heinrich Magnani, der den Prototyp des Caritas-Pfarrers verkörperte und sich mit der 1947 er-

⁸⁶ Schreiben Gröber vom 21. Oktober 1946, wie Anm. 49.

⁸⁷ Protokoll SW vom 7. Oktober 1946, wie Anm. 60.

⁸⁸ Albert Stehlin: Der Aufbau des Diözesan-Caritasverbandes, in: Ders. (Hg.): Fünfzig Jahre Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg i. Br. 1903–1953. Freiburg i. Br. 1953, S. 47 ff..

⁸⁹ Schreiben Gröber vom 21. Oktober 1946, wie Anm. 49.

⁹⁰ Schreiben Magnani an Aschenbrenner vom 26. Dezember 1946, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

⁹¹ Seit 1985 ist die „Alba“ Mitglied im Siedlungswerk (Geschäftsbericht Vorstand SW 1985 vom 26. Juni 1986, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990; Alba Baugenossenschaft eG. 75 Jahre. Ettligen 1997, S. 11).

folgten Gründung des Kinder- und Jugenddorfes Klinge bei Seckach im Odenwald ein Denkmal setzte, als ein Aktionszentrum, dessen Strahlkraft auf die gesamte Erzdiözese wirkte. Aschenbrenner, der seit Oktober 1946 in stetem brieflichen Kontakt mit Magnani stand, würdigte dessen Vorbildfunktion und Pioniertätigkeit im Siedlungswesen bereits Ende 1946:

„Es ist Ihr großes Verdienst, dieses Problem mutig und erfolgreich angepackt und die Wohnungsfürsorge-Aktion für die Flüchtlinge ins Rollen gebracht zu haben.“⁹²

Zwischen Magnani und Aschenbrenner gab es jedoch im Herbst 1946 durchaus unterschiedliche Auffassungen über die genaue Vorgehensweise. Während der rührige Hettinger Pfarrer auf eine möglichst rasche Bautätigkeit drängte, warnte der besonnene und realistisch denkende Freiburger Domkapitular vor einem überhasteten Vorgehen:

„Was nun die Bautätigkeit der neuen Genossenschaften betrifft, so müßte meines Erachtens der Betrieb langsam angekurbelt werden, damit die Personen, die mit der Leitung der Genossenschaft betraut sind, Zeit haben, sich in ihre Tätigkeit einzuarbeiten und Erfahrungen zu sammeln. Erst später sollte dann eine stärkere Bautätigkeit einsetzen. Es muß berücksichtigt werden, daß die Organisation der Selbst- und Nachbarhilfe von Anfang an große Anforderungen stellt, die viel Arbeit verursacht.“⁹³

Nach Aschenbrenners Meinung war es zunächst die wichtigste Aufgabe des Siedlungswerkes, die organisatorische und juristische Gründung der „Neuen Heimaten“ in den einzelnen Landkreisen möglichst schnell voranzutreiben. In diesen nach einheitlichen Grundsätzen ausgerichteten Baugenossenschaften sollten sich sämtliche von katholischer Seite ausgehenden Bestrebungen um eine Beseitigung der Wohnungsnot in Baden bündeln. Nur auf diese Weise konnte eine wirkungsvolle und erfolgversprechende Organisation entstehen und drohender Wildwuchs vermieden werden. Daß innerhalb des katholischen Lagers nach 1945 unterschiedliche Konzeptionen über die Ausgestaltung und den Wirkungskreis der Baugenossenschaften existierten und die Befürchtungen Aschenbrenners vor einem Zersplittern der Kräfte durchaus fundiert waren, belegt die Kontroverse zwischen Aschenbrenner und dem Ladenburger Pfarrer Otto Häußler vom Januar 1947. Häußler hatte zu diesem Zeitpunkt eine Baugenossenschaft gegründet, deren hauptsächlicher Arbeitsbereich in Ladenburg liegen sollte. Mit einem festgesetzten Geschäftsanteil von 1000 RM wandte sich die junge Genossenschaft eher an einen bemittelten Personenkreis, allerdings sollte die Hälfte des neu geschaffenen Wohnraumes Flüchtlingen zur

⁹² Schreiben Aschenbrenner an Magnani vom 21. Dezember 1946, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

⁹³ Schreiben Aschenbrenner an Magnani vom 15. Oktober 1946, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

Verfügung gestellt werden. Beim Bau der zweigeschossigen Wohnhäuser sollte weitgehend auf Selbsthilfe verzichtet werden. Mit der ebenfalls im Januar 1947 in Hockenheim gegründeten Baugenossenschaft „Neue Heimat“ für den Landkreis Mannheim wollte Häußler aus verkehrstechnischen Gründen nicht fusionieren.⁹⁴ Aschenbrenner lobte Häußlers Engagement, kritisierte aber den geplanten Verzicht auf Selbsthilfe und den seiner Ansicht nach überhöhten Geschäftsanteil. Des weiteren bat Aschenbrenner um eine Überführung der Ladenburger in die für den Mannheimer Raum zuständige Genossenschaft in Hockenheim, da es nicht sinnvoll sei, wenn sich die katholisch geprägten Genossenschaften wechselseitig Konkurrenz machten.⁹⁵ Aschenbrenner setzte sich schließlich durch, die Ladenburger Baugenossenschaft schloß sich im September 1947 mit der „Neuen Heimat“ des Landkreises Mannheim zusammen.⁹⁶

Um das Ziel einer sich an einheitlichen Prinzipien orientierenden Ausrichtung der „Neuen Heimaten“ zu realisieren, stellte Aschenbrenner schon im Oktober 1946 im Namen des Siedlungswerkes Richtlinien auf, die bei der Gründung der Baugenossenschaften zu beachten waren: Der Wirkungsbereich sollte sich auf einen Landkreis erstrecken, der Geschäftsanteil 300 Reichsmark betragen, zur Herstellung einer „Corporate identity“ wurde für alle Genossenschaften der gemeinsame Namen „Neue Heimat“ empfohlen:

„Die BG., die jetzt aus der gleichen Veranlassung heraus in Tätigkeit treten, sollten durch diese Firmenbezeichnung auch nach außen hin ihre Zusammengehörigkeit zum Ausdruck bringen.“⁹⁷

Des weiteren erteilte Aschenbrenner Auskünfte über das Prozedere bei der juristischen Gründung und staatlichen Anerkennung der Baugenossenschaften.⁹⁸

Ausgestattet mit diesen Richtlinien und praktischen Hinweisen begannen nun in den einzelnen nordbadischen Landkreisen die konkreten Vorbereitungen für die Gründung der Baugenossenschaften anzulaufen. Wie im übrigen Deutschland war auch in der Erzdiözese Freiburg die katholische Siedlungsbewegung nach 1945 durch ein enges Miteinander von katholischen Pfarrern und Laien charakterisiert.⁹⁹ Die bei der Gründung der „Neuen Heimaten“ in

⁹⁴ Schreiben Häußler an Aschenbrenner vom 31. Januar 1947, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

⁹⁵ Schreiben Aschenbrenner an Häußler vom 7. Februar 1947, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

⁹⁶ Schreiben Kölmel an SW Freiburg vom 1. Oktober 1947, in: ASW Freiburg 1949–1952.

⁹⁷ Schreiben Aschenbrenner vom 7. Oktober 1946, wie Anm. 80.

⁹⁸ Schreiben Aschenbrenner vom 7. Oktober 1946, wie Anm. 80.

⁹⁹ Auch an der Gründung der „Alba“ in Etlingen und der „Familienheim“ in Freiburg waren sowohl der katholische Klerus als auch eine beträchtliche Zahl engagierter Laien beteiligt (Ott: Familienheim, wie Anm. 55, S. 7; Alba 75 Jahre, wie Anm. 91, S. 8).

Nordbaden zu konstatierende maßgebliche Beteiligung der katholischen Geistlichkeit wurzelte zum einen darin, daß die von Pfarrern geleiteten Caritassekretariate mit dieser Aufgabe betraut worden waren. Überdies war das katholische Genossenschafts- und Siedlungswesen traditionell gerade in der Gründerzeit durch ein federführendes Engagement von Priestern charakterisiert.¹⁰⁰ Zum anderen gruppierten sich die katholischen Vereine nach dem Zweiten Weltkrieg wesentlich stärker als zuvor um den Bischof, Dekan oder Pfarrer.¹⁰¹ In der Erzdiözese Freiburg konnten sich die geistlichen Initiatoren der „Neuen Heimaten“ auf ein katholisches Verbands- und Vereinswesen stützen, welches trotz der im „Dritten Reich“ erlittenen Verfolgungen und Verbote in der unmittelbaren Nachkriegszeit wieder aufgeblüht war. Die Beseitigung der existentiellen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg wurde auch als ein substantielles Betätigungsfeld des katholischen Laienapostolates verstanden. In der entscheidenden Anfangsphase der nordbadischen „Neuen Heimaten“ machte sich neben der Caritas insbesondere das Katholische Männerwerk der Erzdiözese Freiburg verdient.¹⁰² Angehörige dieser Organisation führten das rechtliche Gründungsprozedere durch und zahlten das unentbehrliche Startkapital ein. An den Gründungsversammlungen nahmen zudem oft Mitglieder der Kolpingbewegung und aufgeschlossene Vertreter der politischen Gemeinden teil.

Trotz dieses vielfältigen Engagements zog sich die Gründung der Baugenossenschaften in die Länge. Als Aschenbrenner Anfang Januar 1947 eine erste Zwischenbilanz zog, schlugen nur die beiden im Dezember 1946 gegründeten „Neuen Heimaten“ in den Landkreisen Buchen und Tauberbischofsheim als Aktivum zu Buche. Für den Vorsitzenden des Siedlungswerkes bestand somit Anlaß, die Caritassekretariate zur Eile anzumahnen:

„Es ist zunächst nicht wichtig, daß der Siedlungsgedanke in weiteren Krei-

¹⁰⁰ Oswald von Nell-Breuning: Die soziale Enzyklika. Erläuterungen zum Weltrundschreiben Papst Pius' XI. über die gesellschaftliche Ordnung. Köln 1932, S. 33.

¹⁰¹ Joachim Köhler: Die katholische Kirche zwischen Restauration und Neuaufbruch, in: Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hg.): Der Weg zum Südweststaat. Karlsruhe 1991, S. 227 f.

¹⁰² Das Katholische Männerwerk stellt eine Organisation „zur Durchgliederung der gesamten Männerseelsorge“ dar. In der Erzdiözese Freiburg wird die Männerseelsorge von einem eigens durch den Erzbischof bestellten Priester geleitet. Diesem Diözesanmännerseelsorger steht mit dem Diözesanleiter ein Laienhelfer zur Seite. Beratende Unterstützung wird den beiden durch einen Arbeitskreis zuteil, der sich aus erfahrenen Priestern und Laien konstituiert. Dieses für das Männerwerk charakteristische Zusammenspiel zwischen Klerus und Laien setzt sich auf Dekanats- und Gemeindeebene fort. Aufgrund dieser dezentralisierten Organisationsstruktur bot sich die Mitarbeit des Katholischen Männerwerkes bei der Gründung der „Neuen Heimaten“ an. Überdies existierten auch bei dieser Institution Kontinuitäten zum Siedlungswesen der Zwischenkriegszeit. So errichtete der Vorläufer des Männerwerkes, der Katholische Jungmännerverband, in den dreißiger Jahren in Mecklenburg eine eigene Siedlerschule (Pressedienst Katholischer Siedlungsdienst Nr. 5/1951 vom 7. Juni 1951; Seelsorge in der Zeit. Werkblätter für die Seelsorge in der Erzdiözese Freiburg 1 (1946), Heft 2, S. 31 f.; Amtsblatt für die Erzdiözese Freiburg, Stück 2, Freiburg i. Br., 14. Januar 1946, Nr. 11, S. 88 f.).

sen propagiert und für den Beitritt zur Genossenschaft geworben wird, da ohnehin im laufenden Jahre nur in bescheidenem Umfang gebaut werden kann. Was jetzt gewünscht und dringend notwendig ist, ist der juristische Akt der Gründung und die alsbaldige Anmeldung beim Registergericht. Denn es ist damit zu rechnen, daß für einen Landkreis nicht mehr als eine gemeinnützige Baugenossenschaft genehmigt wird... Es wäre wünschenswert, wenn die Gründung der Baugenossenschaft beschleunigt werden könnte, da uns von verschiedener Seite Nachrichten zugegangen sind, daß auch von anderen Stellen die Gründung von Siedlungsgesellschaften ins Leben gerufen würden.“¹⁰³

Aschenbrenners Bitte um ein höher angeschlagenes Tempo fruchtete: Bereits im Januar 1947 wurden für die Landkreise Mosbach und Mannheim, im Februar für den Landkreis Sinsheim jeweils eine Baugenossenschaft errichtet. Im September folgte die „Neue Heimat“ für den Landkreis Karlsruhe, während die Baugenossenschaft für den Raum Bruchsal im Dezember 1947 ins Leben gerufen wurde. Mit der noch vor der Währungsreform im Juni 1948 datierten Gründung der „Neuen Heimaten“ Heidelberg (Januar 1948) und Pforzheim (Mai 1948) existierten somit in sämtlichen Landkreisen Nordbadens katholisch geprägte Baugenossenschaften, die dem Siedlungswerk „Neue Heimat“ in Freiburg angeschlossen waren.¹⁰⁴

Aschenbrenners Bemühungen um eine beschleunigte juristische Gründung der Baugenossenschaften waren wohlbegründet. Seit Anfang 1947 verdichteten sich nämlich die Hinweise, daß die staatliche Anerkennung des begehrten Gemeinnützigkeitsstatus' mit erheblichen Schwierigkeiten behaftet war. Man beanspruchte für die „Neuen Heimaten“ das Attribut „gemeinnützig“, da deren künftige Tätigkeit entscheidende Schnittstellen mit dem Wirkungsbereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft aufwies: Traditionell konzentrierten sich die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf die Versorgung wirtschaftlich und sozial schwacher Personen mit angemessenem und günstigem Wohnraum. Des weiteren zeichneten sich die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften seit jeher durch einen reformerischen Impetus hinsichtlich Größe und Ausstattung der Wohnungen minderbemittelter Schichten aus. Aufgrund dieser bedeutenden sozialen und wohlfürsorglicherischer Funktion gewährte der Staat der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Vergünstigungen im Steuer- und Gebührenbereich, legte ihr jedoch im Gegenzug mit der Baupflicht, einem partiellen Gewinnverzicht sowie gewissen Zweck- und Vermögensbindungen durchaus erhebliche Bürden auf.¹⁰⁵ 1930 hatten die bislang in

¹⁰³ Schreiben Aschenbrenner an die Caritassekretariate in Nordbaden vom 11. Januar 1947, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

¹⁰⁴ Protokoll SW Karlsruhe vom 28. Mai 1948, in: ASW Protokolle bis 1953.

¹⁰⁵ Friedrich Lütge: Wohnungswirtschaft. Eine systematische Darstellung unter besonderer Berücksichtigung der deutschen Wohnungswirtschaft. Stuttgart 21949, S. 249 ff.

einer Vielzahl von Einzelvorschriften verstreuten einschlägigen Bestimmungen in der Verordnung über die „Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ eine erste Zusammenfassung erfahren. Zehn Jahre später fand die gesamte Thematik dann im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) von 1940 eine endgültige Form.¹⁰⁶ Gemäß § 15 des nach einigen Korrekturen auch nach Kriegsende weiter geltenden WGG war zu Beginn des Anerkennungsverfahrens eingehend zu prüfen, ob das potentielle gemeinnützige Wohnungsunternehmen einem Bedürfnis entsprach. Bereits 1931 waren in einem Erlaß Richtlinien über das Vorliegen eines diesbezüglichen Bedürfnisses aufgestellt worden, die auch nach 1945 im Kern Gültigkeit beanspruchen durften.¹⁰⁷ Ein Bedürfnis war hiernach an Orten anzunehmen, in denen ein Mangel an gesunden und preiswerten Kleinwohnungen vorherrschte. Das neue gemeinnützige Wohnungsunternehmen sollte nicht nur einen wesentlichen quantitativen Beitrag zur Linderung dieses Mangels leisten, sondern auch eine Verbesserung der qualitativen Wohnungsverhältnisse vor Ort bewirken:

„In kleineren Städten und Landgemeinden wird in der Regel ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zur Befriedigung des Bedürfnisses ausreichen. Wo an einem Ort schon mehrere gemeinnützige Wohnungsunternehmen bestehen, die den Kleinwohnungsbau betreiben, ist die Bedürfnisfrage und die Leistungsfähigkeit der bestehenden Unternehmen besonders sorgfältig zu prüfen. Gegebenenfalls ist auf den Zusammenschluß leistungsschwacher Unternehmen oder deren Anschluß an bewährte Unternehmen hinzuwirken.“¹⁰⁸

Angesichts der nach Kriegsende vorherrschenden Wohnungsnot mutet eine derartig sorgfältige Bedürfnisprüfung auf den ersten Blick unnötig und paradox an. Als sich jedoch nach der Währungsreform von 1948 die Bautätigkeit im Rahmen eines eklatanten Kapitalmangels entfalten mußte, zeigte sich rasch die Berechtigung dieser Maßnahme: Durch die eingehende Bedürfnisklärung wurde garantiert, daß nur leistungsstarke Wohnungsunternehmen den begehrten Rechtsstatus der Gemeinnützigkeit erhielten und die damit verbundenen Vergünstigungen einen möglichst effizienten Einsatz fanden.

Bereits am 4. Januar 1947 hatte ein Vertreter des Verbandes oberrheinischer Wohnungsunternehmen, der in Nordbaden als Betreuungs- und Prüfungsorgan der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft fungierte, mit dem Siedlungswerk Kontakt aufgenommen und seine prinzipielle Aufgeschlossenheit gegenüber dem Projekt „Neue Heimat“ bekundet:

¹⁰⁶ Ernst Bodien (Hg.): Das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940 mit den Durchführungsvorschriften und sonstigen einschlägigen Bestimmungen. Hamburg 1952, S. XII f.

¹⁰⁷ Erlaß des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 17. April 1931, in: Bodien: Gemeinnützigkeit, wie Anm. 106, S. 141.

¹⁰⁸ Erlaß vom 17. April 1931, wie Anm. 107, S. 142.

„Die Gründung neuer Baugenossenschaften in Landkreisen, in denen noch keinerlei Baugenossenschaften bestehen, begrüßen wir ausserordentlich.“¹⁰⁹

Gleichzeitig wies er auf mögliche Schwierigkeiten bei der gemäß § 15 WGG erfolgenden Bedürfnisprüfung hin, für die im Landesbezirk Baden die Innere Verwaltung als Anerkennungsbehörde verantwortlich zeichnete:

„In solchen Gegenden, in denen sich aber bereits gemeinnützige Baugenossenschaften befinden, würden wir für zweckmässig halten, wenn die bestehenden Baugenossenschaften entsprechend ausgebaut werden, damit diese die neuen Aufgaben mit übernehmen könnten... Falls... bereits eine gemeinnützige Baugenossenschaft bestehen sollte, wie dies z. B. in Ladenburg und Ettlingen der Fall ist, müssen wir erst nachweisen, dass die bereits bestehende Genossenschaft nicht in der Lage ist, die neuen Aufgaben mit zu übernehmen. Dies dürfte in vielen Fällen nicht möglich sein.“¹¹⁰

Das vom Verband geforderte Zusammengehen mit bereits bestehenden Baugenossenschaften erwies sich jedoch als nicht praktikabel: Zum einen löste der Vorschlag zur Fusion zwischen den oft sozialdemokratisch geprägten bestehenden Genossenschaften und der im katholischen Raum wurzelnden Siedlungsbewegung wechselseitig keinerlei Begeisterung aus.¹¹¹ Zum anderen konzentrierten sich die etablierten Baugenossenschaften zunächst auf den Wiederaufbau ihres zerstörten Wohnungsbestandes und die Versorgung ihrer „alten“ Mitglieder. Von seiten der bestehenden Genossenschaften stand somit ein umfassender Wohnungsneubau, der für die adäquate Unterbringung der Vertriebenen vonnöten gewesen wäre, auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

Diese Tatsache veranlaßte schließlich auch den Verband oberrheinischer Wohnungsunternehmen, unter gewissen Bedingungen die angestrebte Anerkennung der Gemeinnützigkeit für die „Neuen Heimaten“ zu unterstützen. Am 27. Januar 1947 trafen sich in Freiburg Aschenbrenner und Schmidle mit dem Verbandsvertreter Buck zu einer Besprechung, um die vorhandenen Schwierigkeiten auszuräumen. Die Ergebnisse dieser Sitzung wurden in einer Vereinbarung festgehalten, welche als „unmittelbare Veranlassung und hauptsächliches Arbeitsgebiet der neuen Baugenossenschaften“ die „Behebung der Wohnungsnot in den Flüchtlingsgemeinden Nordbadens“ fixierte.¹¹² Der Tätigkeitsbereich der „Neuen Heimaten“ sollte wie geplant jeweils einen

¹⁰⁹ Schreiben Verband oberrheinischer Wohnungsunternehmen an DCV vom 4. Januar 1947, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

¹¹⁰ Schreiben Verband vom 4. Januar 1947, wie Anm. 109.

¹¹¹ Exemplarisch ist die Äußerung des Ladenburger Pfarrers Häußler in bezug auf einen Zusammenschluß mit einer bereits bestehenden Baugenossenschaft: „Jene BG steht ziemlich unter sozialistischem Einfluss... Weder der Erzb. Stuhl noch der Caritasverband werden ihre Zuschüsse zu einer solchen roten BG geben wollen“ (Schreiben Häußler vom 31. Januar 1947, wie Anm. 94).

¹¹² Vereinbarung zwischen SW und dem Verband oberrheinischer Wohnungsunternehmen vom 27. Januar 1947, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

Landkreis umfassen. In einem Vorentwurf der Vereinbarung hatte das Siedlungswerk zwar auf eine Aktivität in den Stadtkreisen Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Pforzheim „ausdrücklich verzichtet“¹¹³, die endgültige Fassung beinhaltete eine derartige Einschränkung jedoch nicht mehr.

Mit dieser Abgrenzung des Arbeits- und Tätigkeitsgebietes war ein wesentlicher Schritt in Richtung Gemeinnützigkeit getan: Die Zuständigkeit der einzelnen „Neuen Heimaten“ für einen ganzen Landkreis sowie die Konzentration auf den Wohnungsbau für Vertriebene boten ein räumliches und fachliches Betätigungsfeld, welches ein wirtschaftlich solides Wirken ermöglichte und gleichzeitig Konflikte mit den etablierten Genossenschaften auf ein Minimum reduzierte. Die Einigung mit dem Verband oberrheinischer Wohnungsunternehmen bedeutete zwar eine wichtige Weichenstellung, es galt jedoch noch eine wesentliche Hürde zu überwinden. Im Juli 1947 meldete Oberregierungsrat Staiger von der Inneren Verwaltung in Karlsruhe Zweifel an, „ob die vorgesehene allgemeine Gründung für jeden Landkreis zweckmäßig und erforderlich ist.“¹¹⁴ In dieser entscheidenden Phase zählten sich nun die engen Verbindungen der katholischen Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg mit dem Präsidenten des Landesbezirks Baden, Heinrich Köhler, aus. Köhler war in der Weimarer Republik als Zentrumspolitiker unter anderem zum Badischen Staatspräsidenten und Reichsfinanzminister avanciert und hatte seit seinem von August 1943 bis 1945 währenden evakuierungsbedingten Aufenthalt im Odenwaldort Mudau eine „enge persönliche Bindung“¹¹⁵ zu dem nur einige Kilometer entfernt wirkenden Hettinger Pfarrer Heinrich Magnani aufgebaut. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges erkannte Köhler die Bedeutung des katholischen Siedlungswesens in Baden und ließ insbesondere dem Hettinger Pilotprojekt seine ganze Unterstützung angedeihen.¹¹⁶ Im Rahmen einer Besprechung mit Magnani soll Köhler bereits Ende 1946 die Gründung katholisch geprägter Baugenossenschaften als eine „dringende Notwendigkeit“ bezeichnet haben.¹¹⁷ Diesem entschiedenen Wohlwollen des badischen Landesbezirkspräsidenten zugunsten der „Neuen Heimaten“ konnte sich auch die Innere Verwaltung nicht verschließen: Auf einer für den 1. Sep-

¹¹³ Vorentwurf vom 27. Januar 1947, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

¹¹⁴ Schreiben Staiger an SW Freiburg vom 19. Juli 1947, Nr. 31 808, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

¹¹⁵ Schreiben Magnani an Köhlers Nachfolger Kaufmann vom 19. Mai 1950, in: GLAK 481/751: Baugenossenschaft „Neue Heimat“; Klaus Lindemann/Franz Zilken (Hgg.): Heinrich Köhler. Politiker und Staatsmann 1878–1949. Karlsruhe 1992, S. 109.

¹¹⁶ So hatte Köhler im Herbst 1948 der Hettinger Siedlung einen Besuch abgestattet und für öffentliche Finanzhilfen zugunsten der dort begonnenen Bauvorhaben gesorgt, die nach der Währungsreform wegen Kapitalmangels ins Stocken geraten waren (Fritz Baier: Finanzminister Dr. Köhler in Hettingen, in: Rhein-Neckar-Zeitung vom 26. Oktober 1948. Privatarchiv Fritz Baier).

¹¹⁷ Schreiben Magnani vom 26. Dezember 1946, wie Anm. 90.

tember 1947 anberaumten Besprechung zwischen Vertretern des Siedlungswerkes und Oberregierungsrat Staiger wurden die letzten Zweifel in bezug auf die Gemeinnützigkeit beseitigt.¹¹⁸ Zwei Wochen später bestätigte der Landesdirektor des Inneren, Gustav Zimmermann, die Anerkennung der Gemeinnützigkeit für die nordbadischen „Neuen Heimaten“.¹¹⁹

Am 2. Oktober 1947 genehmigte schließlich das für die Zulassung von Wohnungsunternehmen zuständige Wirtschaftsministerium Württemberg-Badens die Gründung der nordbadischen „Neuen Heimaten“ nach dem Militärregierungsgesetz Nr. 2 und dem Lizenzierungsgesetz vom November 1946.¹²⁰ Des weiteren erteilte das Ministerium den Baugenossenschaften gemäß § 1 des Gesetzes Nr. 64 über die Errichtung gewerblicher Unternehmungen vom 5. November 1946 die Erlaubnis, „ein Unternehmen zu errichten, das zu angemessenen Preisen den Bau und die Betreuung von gesunden und zweckmäßig eingerichteten Kleinwohnungen“ im Sinne des WGG betreiben sollte.¹²¹

Mit der Zulassung der gemeinnützigen Baugenossenschaften „Neue Heimat“ für Nordbaden war im Oktober 1947 die erste und wichtigste Aufgabe des Siedlungswerkes zu einem erfolgreichen Abschluß gekommen. Dem im Auftrag des Erzbischöflichen Ordinariates in Freiburg tätigen Prälaten Thomas Aschenbrenner und seinen Mitarbeitern kam hierbei das Verdienst zu, die nach Kriegsende an vielen Orten Nordbadens aufkeimenden Bemühungen der katholischen Seite um eine Linderung der Wohnungsnot systematisiert und in einen überlokalen Zusammenhang gesetzt zu haben, der auch von der zuständigen staatlichen Verwaltung als erfolgversprechend anerkannt worden war. Angesichts der Hoffnungen und Erwartungen, welche die Gründung der „Neuen Heimaten“ nicht nur in Nordbaden ausgelöst hatte, mehrten sich seit 1947 die Stimmen, welche der Bildung derartiger Baugenossenschaften auch in Hohenzollern und Südbaden das Wort redeten. Dem Versuch des Siedlungswerkes, seine Tätigkeit auf den hohenzollerischen Teil der Erzdiözese auszuweiten, war jedoch kein Erfolg beschieden, da das zuständige Ministerium in Tübingen die Bedürfnisfrage im Sinne von § 15 WGG verneinte.¹²² Für Aschenbrenner waren die in Nordbaden und Hohenzollern gemachten Erfahrungen mit der gestrengen Bedürfnisprüfung Anlaß genug, bei der Schaffung von „Neuen Heimaten“ im südbadischen Teil der Erzdiözese vorsichtig und

¹¹⁸ Protokoll SW Freiburg vom 17. Oktober 1947, in: ASW I 4: Protokolle.

¹¹⁹ Schreiben Zimmermann an SW Freiburg vom 15. September 1947, Nr. 44 669, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

¹²⁰ Schreiben Wirtschaftsministerium Württemberg-Baden an Verband oberrheinischer Wohnungsunternehmen vom 2. Oktober 1947, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

¹²¹ Schreiben Wirtschaftsministerium vom 2. Oktober 1947, wie Anm. 120.

¹²² Jahresbericht SW vom 1. Oktober 1950, wie Anm. 61.

geduldig vorzugehen. Er betonte deshalb im Dezember 1947, daß in Südbaden angesichts der hier bereits existierenden Vielzahl gemeinnütziger Baugenossenschaften und der sehr niedrigen Vertriebenenquote eine Genehmigung der staatlichen Stellen noch nicht zu erwarten stand:

„In Südbaden liegen die Verhältnisse insofern anders, als die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge noch sehr gering ist. Es ist aber wohl mit Bestimmtheit damit zu rechnen, daß auch die französische Zone noch eine große Anzahl von Flüchtlingen aufnehmen muß. Sobald dieser Zuwachs erfolgt ist, ist der Zeitpunkt gekommen, auch in Südbaden wegen Gründung von neuen Baugenossenschaften die erforderlichen Schritte zu unternehmen.“¹²³

Als sich in der französischen Zone seit Frühjahr 1948 die Anzeichen auf eine erhöhte Zuweisung von Vertriebenen verdichteten, teilte Aschenbrenner dem Erzbischöflichen Kapitelsvikariat mit, daß nun konkrete Vorbereitungen hinsichtlich der geplanten Ausdehnung der „Neuen Heimaten“ auf Südbaden zu treffen seien.¹²⁴ Mit der Gründung dieser Baugenossenschaften wurde der Diözesanleiter des Katholischen Männerwerkes, Franz Nadler, beauftragt.¹²⁵ Nadler war im April 1947 dank der persönlichen Bekanntschaft zwischen dem Freiburger Diözesanmännerseelsorger Alois Stiefvater und Heinrich Magnani mit dem Aufbauwerk des Hettinger Pfarrers bekannt geworden.¹²⁶ Begeistert von der Idee der Selbsthilfe nahm er Kontakt zu Aschenbrenner auf und bot sich für die Organisation der gemeinnützigen Baugenossenschaften in Südbaden an. Das Männerwerk war bereits an der Gründung der nordbadischen „Neuen Heimaten“ maßgeblich beteiligt gewesen und stellte seit Sommer 1947

¹²³ Schreiben Aschenbrenner vom 19. Dezember 1947, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften. Tatsächlich betrug 1947 der Anteil der Vertriebenen in Südbaden aufgrund des strikten Aufnahmeverbotes der französischen Besatzungsmacht lediglich 2,3 % der Gesamtbevölkerung. Erst im Mai 1949 hob der französische Militärgouverneur infolge des immer massiver werdenden Drängens der Briten und Amerikaner das bisherige Zuzugsverbot auf und genehmigte die Aufnahme von Vertriebenen in Südbaden und Württemberg-Hohenzollern. Im Gefolge von Umsiedlungsprogrammen stieg der Anteil der Vertriebenen in Südbaden sukzessiv von 5 % im Jahre 1949 auf 8,6 % in 1950 und 11,4 % in 1954 (Eberl: Flucht, wie Anm. 17, S. 119, 159).

¹²⁴ Schreiben Aschenbrenner an Erzbischöfliches Kapitelsvikariat vom 17. April 1948, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

¹²⁵ Die offizielle Auftragserteilung erfolgte aufgrund der damaligen Sedisvakanz durch Weihbischof Wilhelm Burger. Erzbischof Conrad Gröber war am 14. Februar 1948 verstorben, sein Nachfolger Wendelin Rauch wurde erst am 28. Oktober 1948 konsekriert und in sein Amt eingesetzt (Heinrich Bauer (Hg.): Das Katholische Jahrbuch 1948/49. Heidelberg/Waibstadt 1948, S. 209). In einem Runderlaß vom 29. Mai 1948 forderte das Erzbischöfliche Kapitelsvikariat die südbadischen Pfarrämter auf, die katholische Siedlungsbewegung in diesem Teil der Erzdiözese organisatorisch zu unterstützen (Runderlaß des Erzbischöflichen Kapitelsvikariat Nr. 7730 vom 29. Mai 1948, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 1. (1947–1954)). Über das Wesen und die Struktur des Männerwerkes siehe auch Fußnote 102.

¹²⁶ Stiefvater und Magnani kannten sich aus ihrer gemeinsamen Kaplanszeit in Waldshut. Nach der Jahrestagung des Katholischen Männerwerkes in Fulda hatte die Freiburger Delegation mit Stiefvater und Nadler an der Spitze auf der Rückfahrt Magnanis Bautätigkeit in Hettingen besichtigt (Mündliche Information Franz Nadler vom 20. Februar 1997).

mit Alois Stiefvater, Ernst Prestel und Franz Nadler drei Vertreter im Vorstand des Freiburger Siedlungswerkes.¹²⁷ Insbesondere Nadler entpuppte sich für das Siedlungswerk als Glücksgriff: Bereits von 1935 bis 1939 hatte er als Diözesanleiter des dann von den Nationalsozialisten verbotenen Katholischen Jungmännerverbandes, dem Vorläufer des Männerwerkes, fungiert. Dank dieser Tätigkeit hatte sich Nadler ein dichtgewobenes Netz von Freunden und Bekannten geschaffen, auf das er 1948 zurückgreifen konnte. Aus diesem Netzwerk rekrutierten sich insbesondere die für das juristische Gründungsprozedere und die Besetzung der Genossenschaftsorgane benötigten Personen. Mit Hilfe seiner Beziehungen zu fast allen südbadischen Landräten und unter Rückgriff auf alte Jungmänner- und Kolpingfreunde gelang es Nadler, bis Sommer 1950 in sämtlichen Landkreisen Südbadens Baugenossenschaften zu errichten. Am 14. August 1950 konnte Nadler dem Erzbischöflichen Ordinariat den Vollzug seines Auftrages melden und mitteilen, daß neben der für den Land- und Stadtkreis Freiburg zuständigen „Familienheim“ in den Kreisen Baden-Baden, Bühl, Donaueschingen, Emmendingen, Kehl, Konstanz, Lahr, Lörrach, Müllheim, Neustadt, Offenburg, Rastatt, Säckingen, Stockach, Überlingen, Villingen, Waldshut und Wolfach „Neue Heimaten“ gegründet worden seien.¹²⁸

Schon während die Vorbereitungen zur Gründung der katholisch geprägten Baugenossenschaften in Südbaden liefen, bemühten sich die Verantwortlichen des Siedlungswerkes um die Anerkennung der Gemeinnützigkeit für die „Neuen Heimaten“ in diesem Teil der Erzdiözese. Bereits am 19. Mai 1948 hatte der Badische Minister des Innern eine optimistisch stimmende Verlautbarung abgegeben:

„Ihre Absicht, Baugenossenschaften in einzelnen Landkreisen ins Leben zu rufen zwecks Erstellung von Wohnstätten auf dem Lande im Wege der Selbst- und Nachbarhilfe, findet vom Standpunkt des Wiederaufbaues unsere volle Zustimmung, da wir uns bewußt sind, daß in der nächsten Zeit, insbesondere nach der zu erwartenden Währungsreform, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in zusammengefaßter Organisation und überhaupt die soziale Wohnungswirtschaft die Hauptträger der Wohnungsproduktion darstellen werden.“¹²⁹

In Südbaden fiel jedoch die sachliche Zuständigkeit in bezug auf die Anerkennung der Gemeinnützigkeit in das Ressort des Badischen Ministeriums der

¹²⁷ Protokoll SW Freiburg vom 4. Juli 1947, in: ASW I 4: Protokolle.

¹²⁸ Franz Nadler/Wolfgang Schwarz: Aus zwei Wurzeln ein Ganzes. Die Geschichte von Süd und Nord, in: Bauen und Siedeln 15 (1973), Heft 3, S. 77. Siehe auch Jahresbericht SW vom 1. Oktober 1950, wie Anm. 61.

¹²⁹ Schreiben Badischer Minister des Innern an SW Freiburg vom 19. Mai 1948, zitiert nach einer Mitteilung Aschenbrenners vom 5. Oktober 1948, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

Wirtschaft und Arbeit. Am 30. August 1948 teilte ein Vertreter dieses Ministeriums Aschenbrenner mit, daß man den Anträgen auf Anerkennung der Gemeinnützigkeit für die in den südbadischen Landkreisen geplanten Baugenossenschaften entsprechen werde, soweit die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt seien.¹³⁰ Trotz dieses allgemeinen Placets kam es zwischen Anerkennungsbehörde und Siedlungswerk zu Differenzen hinsichtlich des künftigen Wirkungsbereiches der „Neuen Heimaten“. Ein Mitarbeiter des Ministeriums wollte lediglich einer auf die Landgemeinden beschränkten Bautätigkeit seine Zustimmung geben.¹³¹ Auch der in Südbaden als Organ staatlicher Wohnungspolitik fungierende Verband badischer Wohnungsunternehmen hatte die größeren Städte nicht als Betätigungsfeld der „Neuen Heimaten“ vorgesehen.¹³² Für das Siedlungswerk war eine derartige Einschränkung des Tätigkeitsgebietes nicht akzeptabel, weil die im Entstehen begriffenen Baugenossenschaften auf diese Weise von einem Wirken „am Brennpunkt des Wohnungsbedarfs“ abgehalten wurden.¹³³ Nadler bat den für die „Neuen Heimaten“ sehr aufgeschlossenen Ministerialrat im Badischen Ministerium der Wirtschaft und Arbeit, Franz Xaver Rappenecker, keine derartige Beschneidung des Wirkungskreises der katholisch geprägten Baugenossenschaften zu verfügen.¹³⁴ Rappenecker machte sich nun um die katholische Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg verdient, indem er nicht nur die Widerstände innerhalb seines Ministeriums ausräumte, sondern auch die geplanten Beschränkungen des Verbandes badischer Wohnungsunternehmen beseitigte:

„Das Siedlungswerk „Neue Heimat“ ist bei uns vorstellig geworden und hat gebeten, die Beschränkungen, die ihm von seiten Ihres Verbandes in bezug auf die Bautätigkeit in bestimmten Städten auferlegt wurden, zu beseitigen. Wir beabsichtigen, diesem Antrag stattzugeben, da es sich hier um eine sehr rührige Baugenossenschaft(!) handelt, die durch ihre bisherige Tätigkeit in Nordbaden

¹³⁰ Schreiben Badisches Ministerium der Wirtschaft und Arbeit an SW Freiburg vom 30. August 1948, zitiert nach einer Mitteilung Aschenbrenners vom 5. Oktober 1948, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

¹³¹ Schreiben Nadler an Rappenecker vom 5. April 1949, in: ASW I 2: Gründung von Baugenossenschaften.

¹³² Schreiben Rappenecker an Verband badischer Wohnungsunternehmen vom 18. August 1949, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

¹³³ Schreiben Nadler vom 5. April 1949, wie Anm. 131.

¹³⁴ Schreiben Nadler vom 5. April 1949, wie Anm. 131. Auch die Biographie von Franz Xaver Rappenecker unterstreicht die Bedeutung des Beziehungsgeflechtes, welches die Formierung der katholischen Siedlungsbewegung Badens nach 1945 wesentlich erleichterte und beschleunigte. Der 1894 in Freiburg i. Br. geborene Rappenecker hatte zwischen 1923 und 1946 verschiedene Funktionen im Deutschen Caritasverband inne. Zuerst fungierte er als Leiter des Caritasverlages, um dann seit 1927 als Dozent an den Schulen des Caritasverbandes zu lehren. Rappenecker avancierte 1930 zum Leiter des Seminars für Wohlfahrtspfleger. Seit Mai 1946 war er dann im damaligen Badischen Arbeitsministerium in Freiburg tätig. 1948 wurde er zum Ministerialrat des Badischen Ministeriums der Wirtschaft und Arbeit ernannt (StAF F 30/1, Nr. 1661, 1662: PA Franz Xaver Rappenecker).

und jetzt auch schon in Südbaden bewiesen hat, daß sie Wesentliches zur Behebung der Wohnungsnot beitragen will. Die einschränkenden Bestimmungen können angesichts der ungeheuren Wohnungsnot keine Anwendung mehr finden. Von einer Zersplitterung kann ebenfalls nicht die Rede sein, da diese Genossenschaft ihrem Wesen und ihren Leistungen nach die Garantie für solide Wohnbautätigkeit gibt.“¹³⁵

Die Diskussion um den Wirkungsbereich und die Gemeinnützigkeit der „Neuen Heimaten“ in Südbaden war somit bereits im Sommer 1949 zu deren Gunsten geklärt. Daß die Verantwortlichen des Siedlungswerkes gut daran getan hatten, die Gründung und Zulassung der Mitgliedsunternehmen möglichst schnell zu erreichen, belegten im Frühjahr 1951 die Vorgänge um die von Heimatvertriebenen in Südbaden angestrebte Bildung eigener Baugenossenschaften. Das Badische Ministerium der Wirtschaft und Arbeit verweigerte einem derartigen Ansinnen wegen der bereits existierenden Vielzahl von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Zustimmung: Die Vertriebenen sollten sich vielmehr bestehenden Genossenschaften, namentlich den „Neuen Heimaten“, anschließen.¹³⁶

Nachdem im Sommer 1950 die Gründungstätigkeit erfolgreich abgeschlossen und die Zulassung der gemeinnützigen Baugenossenschaften unter Dach und Fach gebracht worden war, bestand hinreichender Anlaß für eine erste Zwischenbilanz: In ganz Baden existierten 1950 mithin 28 dem Siedlungswerk „Neue Heimat“ assoziierte Baugenossenschaften.¹³⁷ Mit dem Abschluß des Gründungsprozesses hatte man die zunächst wichtigste Aufgabe erfüllt. Die bereits begonnene oder bald zu erwartende Bautätigkeit der „Neuen Heimaten“ beinhaltete jedoch für die Dachorganisation neue und schwierige Herausforderungen. Seit 1947 wurden deshalb die Überlegungen intensiviert, wie der zur künftigen Aufgabenbewältigung erforderliche Organisationsrahmen beschaffen sein mußte und welche Tätigkeitsschwerpunkte in den nächsten Jahren die Arbeit des Siedlungswerkes bestimmen würden.

VI. „Die lange Leitung nach Freiburg ist untragbar“¹³⁸: Festlegen der Aufgaben und die organisatorische Entwicklung des Siedlungswerkes bis 1952

Obwohl im Frühsommer 1947 in Nordbaden erst fünf Baugenossenschaf-

¹³⁵ Schreiben Rappenecker vom 18. August 1949, wie Anm. 132.

¹³⁶ Schreiben Badisches Ministerium der Wirtschaft und Arbeit, Direktion Arbeit, an Verband badischer Wohnungsunternehmen vom 24. März 1951, in: STAF Bestand 36/1: Badisches Ministerium der Wirtschaft und Arbeit, A 7 1956/5, Az. 550: Gemeinnütziger sozialer Wohnungsbau (1947–1952).

¹³⁷ Jahresbericht SW vom 1. Oktober 1950, wie Anm. 61.

¹³⁸ Schreiben Magnani an Aschenbrenner vom 9. März 1948, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

ten „Neue Heimat“ existierten, zeichnete sich bereits zu diesem frühen Zeitpunkt ein wesentliches Strukturproblem ab: Bei den allmählich anlaufenden Bauvorbereitungen der Genossenschaften erwiesen sich die Größe und die Teilung der Erzdiözese Freiburg in unterschiedliche Besatzungszonen als sehr hinderlich in bezug auf die vom Freiburger Siedlungswerk geplanten Betreuungsmaßnahmen. Der schlechte Zustand der Verkehrswege und die lähmende Treibstoffrationierung machten im Verbund mit der mühsamen Beschaffung von Passierscheinen die Besuche von Vertretern der Freiburger Dachorganisation bei den nordbadischen „Neuen Heimaten“ zu einem beschwerlichen Unterfangen. Um die Betreuung der Baugenossenschaften in Nordbaden unter diesen ungünstigen Rahmenbedingungen nicht leiden zu lassen, mehrten sich seit Frühjahr 1947 die Stimmen, welche die Einrichtung einer Zweigstelle des Siedlungswerkes im amerikanisch besetzten nördlichen Teil der Erzdiözese forderten. Bereits am 27. Mai 1947 wurde in Karlsruhe die Gründung einer solchen Filiale beschlossen.¹³⁹ Die Teilnehmer der formellen Gründungsversammlung vom 16. Dezember 1947, bei der das „Siedlungswerk ‚Neue Heimat‘ für Nordbaden e. V.“ mit Sitz in Karlsruhe offiziell aus der Taufe gehoben wurde, wählten den Karlsruher Bücherrevisor Rudolf Kölmel zum Vorsitzenden des Vereins. In den Vorstand berufen wurden zudem der Karlsruher Versicherungsdirektor Robert Schäfer, der Pfarrer der Albtalgemeinde Busenbach, Friedrich Ohlhäuser, der Karlsruher Kaufmann Willi Brohm sowie Heinrich Magnani.¹⁴⁰ Als Geschäftsführer fungierte der aus Oberschlesien stammende Architekt Georg Ueberreiter. Kölmel, Ueberreiter, Schäfer und Ohlhäuser sollten in den folgenden Jahren auch die Geschicke der im September 1947 gegründeten Karlsruher Baugenossenschaft „Neue Heimat“ maßgeblich lenken. Magnanis Mitarbeit in der nordbadischen Dachorganisation war insbesondere Aschenbrenners Verdienst, der den vielbeschäftigten Hettinger Pfarrer hartnäckig gebeten hatte, dem Leitungsgremium des Siedlungswerkes beizutreten. Man könne auf sein „hervorragendes Organisationstalent“, seine „reiche Erfahrung“ und persönlichen Beziehungen zu den staatlichen Stellen nicht verzichten.¹⁴¹

Die Gründung eines eigenen Siedlungswerkes für Nordbaden war jedoch keineswegs unumstritten. Insbesondere Aschenbrenner stand diesem Vorhaben zunächst skeptisch gegenüber. Seine Zweifel wurzelten hauptsächlich in den zusätzlichen Kosten für eine zweite Dachorganisation.¹⁴² Des weiteren implizierte für ihn die Errichtung einer nur für Nordbaden zuständigen Institution die Gefahr, daß die Spaltung der Erzdiözese Freiburg dauerhaften Cha-

¹³⁹ Protokoll SW Karlsruhe vom 27. Mai 1947, in: ASW Protokolle bis 1953.

¹⁴⁰ Protokoll SW Karlsruhe vom 16. Dezember 1947, in: ASW Protokolle bis 1953.

¹⁴¹ Schreiben Aschenbrenner an Ohlhäuser vom 12. November 1947, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

¹⁴² Protokoll SW Freiburg vom 20. Juni 1947, in: ASW I 4: Protokolle.

rakter gewann. Auf der anderen Seite konnte sich Aschenbrenner den mit der Gründung des Karlsruher Siedlungswerkes geschaffenen Tatsachen und deren positiven Aspekten kaum verschließen: Das Umgehen der hinderlichen Zonengrenzen machte eine intensivere Betreuung der „Neuen Heimaten“ möglich. Auf diese Weise konnte die Tätigkeit der Baugenossenschaften in die vom Siedlungswerk gewünschten Bahnen gelenkt und die Gefahr eines drohenden Wildwuchses reduziert werden. Nach Aschenbrenners Meinung waren jedoch die jeweiligen Wirkungsbereiche und Kompetenzen der beiden Siedlungswerke klar voneinander abzugrenzen. Das Verhältnis zwischen den beiden Institutionen wurde als eine „Delegation“¹⁴³ von Aufgaben der Freiburger Zentrale an den Karlsruher Zweigverein interpretiert. Die Filiale in Karlsruhe zeichnete unter Wahrung der Freiburger Richtlinienkompetenz für die Durchführung der Aufgaben im nordbadischen Raum verantwortlich:

„Das Siedlungswerk „Neue Heimat“ für Nordbaden ist als verlängerter Arm der Zentrale zu betrachten. Die Aussenstelle in Karlsruhe soll in ihrer Initiative und Selbständigkeit nicht gehemmt werden. Doch soll diese Tätigkeit nach den Grundsätzen und Richtlinien erfolgen, die von der Zentrale aufgestellt werden.“¹⁴⁴

Um das angestrebte Ziel einer deutlichen Kompetenzabgrenzung zwischen den beiden Siedlungswerken zu realisieren, waren zunächst der Zweck und die Aufgaben zu definieren, die das Siedlungswerk als Gesamteinstitution erfüllen sollte. Als 1946 das Freiburger Siedlungswerk ins Leben gerufen worden war, hatten die Gründerväter weder eine Satzung aufgestellt noch eine sonstige detaillierte offizielle Verlautbarung in bezug auf die künftigen Aufgaben dieser Einrichtung getätigt, da die schnellstmögliche Vorbereitung der praktischen Hilfe eindeutige Priorität vor theoretischen Reflexionen genossen hatte. Erst die auf der Gründungsversammlung des Karlsruher Zweigvereins am 16. Dezember 1947 verabschiedete Satzung umschrieb in § 3 den Zweck des Siedlungswerkes näher, indem sie folgende Aufgaben festlegte:

- „1. Alle Freunde des Siedlungsgedankens zur Mitarbeit an der Beschaffung von Wohnungen für alle Heimlosen, vor allem Flüchtlinge und Ausgebombte, aufzurufen.
2. Zu diesem Zwecke gemeinnützige Baugenossenschaften in den einzelnen Landkreisen Nordbadens als Träger des Siedlungsunternehmens zu gründen und diese bei den Behörden und zuständigen Dienststellen sowie beim Verband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zu vertreten.
3. Die Vertretung der Kreisbaugenossenschaften und alle Interessen, wel-

¹⁴³ Schreiben Magnani vom 9. März 1948, wie Anm. 138.

¹⁴⁴ Protokoll SW vom 4. Juli 1947, wie Anm. 127.

che für die Aufrechterhaltung der einzelnen Baugenossenschaften erforderlich sind, wahrzunehmen.“¹⁴⁵

Weitere Informationen über die angestrebte Zielsetzung lieferte § 2 der am 17. Juli 1949 im Rahmen der Ersten Mitgliederversammlung des Freiburger Siedlungswerkes aufgestellten Satzung:

- „1. Das Siedlungswerk, das auf Anregung des Erzbischöflichen Ordinariates ins Leben gerufen worden ist, verfolgt den Zweck
 - a) den Bau billiger Wohnungen, insbesondere für Ostvertriebene, Ausgebombte und Heimkehrer im Wege des sozialen Wohnungsbaues zu fördern,
 - b) dazu in den Stadt- und Landkreisen der Erzdiözese Freiburg gemeinnützige Baugenossenschaften ins Leben zu rufen.
2. Das Siedlungswerk bevorzugt das Eigenheim mit Gartenland, in dem es die ideale Heimstätte für die Familie erblickt.
3. Um tragbare Lasten zu erzielen, ist das Siedlungswerk bestrebt, die von ihm zu fördernden Heimstätten weitgehendst im Wege der Selbst- und Nachbarhilfe errichten zu helfen.“¹⁴⁶

Die Satzung vom Juli 1949, die als Organisationsrahmen auch in den folgenden Jahren Bestand hatte, enthielt überdies in § 4 eine umfassende Aufzählung und Definition der dem Siedlungswerk zugeschriebenen Aufgaben:

- „1. Das Siedlungswerk ist die Dachorganisation der in den einzelnen Stadt- und Landkreisen von ihm gegründeten oder ihm angegliederten Baugenossenschaften.
2. Als Dachorganisation will das Siedlungswerk die allgemeinen Interessen des sozialen Wohnungsbaues und der Baugenossenschaften wahrnehmen. Das soll in folgender Weise geschehen:
 - a) Es berät die Baugenossenschaften bei der Erlangung von Bauplätzen, führt die zentralen Verhandlungen zur Landbeschaffung und stellt seine Erfahrungen für die Durchführung der einzelnen Siedlungsprojekte zur Verfügung.
 - b) Es berät die Baugenossenschaften bei der Beschaffung von Baukrediten.
 - c) Es sucht durch die Mithilfe bei der Beschaffung von Baumaterialien die Baukosten für die Siedlungshäuser zu verringern.
 - d) Es läßt Musterpläne für die Siedlungshäuser anfertigen und stellt sie den Baugenossenschaften zur Verfügung.
 - e) Es verfolgt die technischen Fortschritte auf dem Gebiete des Bauens, um sie für den Siedlungsbau nutzbar zu machen.

¹⁴⁵ Satzung SW Karlsruhe vom 16. Dezember 1947, in: ASW Protokolle bis 1953.

¹⁴⁶ Satzung SW Freiburg vom 17. Juli 1949, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

f) Es veranstaltet Konferenzen und Kurse zum gegenseitigen Austausch der gemachten Erfahrungen und gibt zum gleichen Zwecke regelmäßige „Mitteilungen“ heraus.

g) Es versucht darüber hinaus, durch fortgesetzte Einwirkung auf alle beteiligten behördlichen und privaten Stellen und durch Zusammenarbeit mit gleichgerichteten überdiözesanen Bestrebungen den Siedlungsgedanken als solchen zu fördern und bestmögliche ideelle und wirtschaftliche Verbesserungen zu erzielen.“¹⁴⁷

Nach dieser detailreichen Absteckung des Aufgabenfeldes wurden in Anlage 1 zur Satzung vom Juli 1949 die Zuständigkeiten zwischen den beiden Siedlungswerken eindeutig verteilt. Hiernach sollte die in § 4 Absatz 2 a) bis c) der Satzung genannte Unterstützung bei der Bauland-, Kredit- und Materialbeschaffung in Nordbaden durch die Karlsruher Zweigstelle, in Südbaden durch den Freiburger Hauptverein erfolgen. Dagegen zeichnete für die in den Ziffern d) bis g) erwähnten übergeordneten Aufgaben der Anfertigung von Musterplänen, der Verfolgung technischer Fortschritte im Bauwesen sowie der Fortbildung und Öffentlichkeitsarbeit die Freiburger Zentrale allein verantwortlich.¹⁴⁸

Dank dieser Zuweisung der dezentral und vor Ort zu lösenden Aufgaben an das jeweils regional zuständige Siedlungswerk konnte die Betreuung der Baugenossenschaften merklich intensiviert werden. Dagegen förderte die im Rahmen der Arbeitsteilung beschlossene alleinige Verantwortlichkeit der Freiburger Zentrale für die übergeordneten Aufgaben die angestrebte Schaffung einer „Corporate identity“ zwischen den nord- und südbadischen Baugenossenschaften.

In § 5 der Satzung vom Juli 1949 wurde zudem das Verhältnis zwischen dem Siedlungswerk und den assoziierten Genossenschaften thematisiert:

- „1. Die Mitglied-Baugenossenschaften sind die rechtlichen Träger der Siedlungsbauten in ihrem Land- oder Stadtkreis.
2. Zum Aufgabenbereich der Baugenossenschaften gehören u. a.: die Erwerbung von Baugelände, die Baufinanzierung, die Bestellung der Bauausschüsse, die Durchführung des Siedlungsbaues im Wege der Selbst- und Nachbarhilfe, die Betreuung der Siedlerstellen nach ihrer Fertigstellung.
3. Die Baugenossenschaften unterstehen hinsichtlich der ideellen Zwecke der Wohnbauförderung dem Siedlungswerk, in genossenschaftsrechtlicher Hinsicht dem gesetzlichen Prüfungsverband.“¹⁴⁹

¹⁴⁷ Satzung SW Freiburg vom 17. Juli 1949, wie Anm. 146.

¹⁴⁸ Anlage 1 zur Satzung SW Freiburg vom 17. Juli 1949, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

¹⁴⁹ Satzung SW Freiburg vom 17. Juli 1949, wie Anm. 146.

Bei den Baugenossenschaften handelte es sich mithin um rechtlich und ökonomisch selbständige Wohnungsunternehmen, die vom Siedlungswerk wirtschaftlich und insbesondere ideell betreut wurden. Die Genossenschaften hatten die Beschlüsse der Mitgliederversammlung des Siedlungswerkes zu akzeptieren und der Dachorganisation ihre Bau- und Finanzierungspläne zur Prüfung und Begutachtung vorzulegen. Des Weiteren war ein halbjährlich zu erstellender Tätigkeitsbericht zu übersenden.¹⁵⁰ Zwischen der Freiburger Dachorganisation und den „Neuen Heimaten“ bestand zudem eine wichtige Querverbindung: Gemäß § 10 der Satzung vom Juli 1949 waren im zehnköpfigen Beirat des Siedlungswerkes neben dem Erzbischöflichen Ordinariat, dem Diözesan-Caritasverband, dem Katholischen Männerwerk und dem Zweigverein Karlsruhe, die als Mitglieder der Freiburger Hauptstelle über jeweils einen Vertreter verfügten, die Baugenossenschaften mit vier Abgesandten stimmberechtigt repräsentiert.¹⁵¹ Dieses Gremium sollte gemeinsam mit dem Vorstand „alle grundlegenden Vereinsangelegenheiten“ beschließen und als Kontrollorgan fungieren.¹⁵² Die Genossenschaften, welche zudem auch einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung des Siedlungswerkes leisten sollten, besaßen somit nach der Satzung durchaus die Möglichkeit, Einfluß auf den Kurs der Dachorganisation zu nehmen.

Der Ersten Mitgliederversammlung des Freiburger Siedlungswerkes vom 17. Juli 1949 kam jedoch nicht nur wegen der dort aufgestellten Satzung richtungweisende Bedeutung zu: Das Plenum wählte mit dem ersten Vorsitzenden Thomas Aschenbrenner, der schon in der Vergangenheit die Sitzungen der Freiburger Zentrale geleitet hatte, und den beiden Stellvertretern Franz Nadler und Albert Kistner erstmals einen kompletten Vorstand für das Freiburger Siedlungswerk¹⁵³, welches am 3. Januar 1950 als Verein ins Register des Freiburger Amtsgerichtes eingetragen wurde.¹⁵⁴ Die Wahl von Albert Kistner, der bereits im Juni 1949 zum Vorsitzenden des Karlsruher Siedlungswerkes ernannt worden war¹⁵⁵, dokumentierte zum einen das angestrebte enge Verhältnis zwischen der Freiburger Zentrale und dem Karlsruher Zweigverein. Zum

¹⁵⁰ Anlage 2 zur Satzung SW Freiburg vom 17. Juli 1949, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

¹⁵¹ Komplettiert wurde der Beirat durch jeweils einen vom Vorstand zu bestellenden Bausachverständigen und Juristen, denen jedoch lediglich beratende Funktion zukam (Satzung SW Freiburg vom 17. Juli 1949, wie Anm. 146).

¹⁵² Satzung SW Freiburg vom 17. Juli 1949, wie Anm. 146.

¹⁵³ Protokoll von der Ersten Mitgliederversammlung SW Freiburg vom 17. Juli 1949, in: ASW I 4: Protokolle. Die Wahl Aschenbrenners zum Vorsitzenden des Freiburger Siedlungswerkes wurde satzungsgemäß von Erzbischof Wendelin Rauch am 22. Juli 1949 bestätigt (Bestätigung vom 22. Juli 1949, in: ASW I 1: Organisation und Satzung).

¹⁵⁴ Auszug Vereinsregister Band VIII Nr. 24 des Amtsgerichtes Freiburg vom 3. Januar 1950, in: ASW I 1: Organisation und Satzung. Im Gegensatz zur Freiburger Zentrale wurde der Karlsruher Zweigverein nie ins Vereinsregister eingetragen.

¹⁵⁵ Rundschreiben SW Karlsruhe Nr. 3 vom 25. Juni 1949, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

anderen verdeutlichte diese Wahl des damaligen Präsidialdirektors der nordbadischen Landesbezirksverwaltung die guten Kontakte zwischen der katholischen Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg und dem Büro des Landesbezirkspräsidenten Heinrich Köhler.¹⁵⁶

Kistner erwies sich schon bald als ein sehr selbstbewußter Vorsitzender des Karlsruher Zweigvereins, der die Leistungen des nordbadischen Siedlungswerkes zu betonen wußte und konsequent auf eine gewisse Selbständigkeit pochte:

„Da Nordbaden aus Zweckmässigkeitsgründen und einigen anderen Erwägungen vielfach eigene Wege gehen muss, wird es nicht zu vermeiden sein, dass das Siedlungswerk Nordbaden – im Rahmen des gesamten Siedlungswerkes – eine gewisse Selbständigkeit für sich in Anspruch nimmt.“¹⁵⁷

Kistners Anspruch auf einen relativ weitgesteckten Handlungsspielraum für die Karlsruher Filiale basierte auf der unterschiedlichen Entwicklung der Baugenossenschaften in Nord- und Südbaden. Dank ihres zeitlichen Gründungsvorsprungs konnten die nordbadischen „Neuen Heimaten“ ihre Bautätigkeit wesentlich früher als ihre südbadischen Pendanten vorbereiten und zum Teil auch beginnen. Das Karlsruher Siedlungswerk entfaltete aus diesem Grunde eine wesentlich intensivere Betreuungstätigkeit als die Freiburger Hauptstelle und verschaffte sich auf diese Weise schon bald einen erheblichen Erfahrungsvorsprung. Das Gravitationszentrum der praktischen Arbeit verlagerte sich ob dieser anfänglichen klaren Dominanz der dezentral zu erledigenden Betreuungsdienstleistungen zunächst eindeutig nach Nordbaden. Konkrete Folgen hatte diese Entwicklung, als am 27. Januar 1952 die Mitgliederversammlung des Siedlungswerkes im Zusammenhang mit der Bildung des Landes Baden-Württemberg die Fusion der beiden Dachorganisationen beschloß.¹⁵⁸ Nach Meinung der Delegierten bestand nach Fortfall der Zonen-

¹⁵⁶ Nach Auskunft von Wolfgang Schwarz sollte Köhler selbst für den Vorsitz des Karlsruher Siedlungswerkes gewonnen werden. Köhlers chronische Arbeitsüberlastung machte jedoch eine Übernahme dieses Amtes unmöglich, so daß mit Albert Kistner eine dem Landesbezirkspräsidenten nahestehende Persönlichkeit zum Vorsitzenden gewählt wurde (Mündliche Information Wolfgang Schwarz vom 24. April 1997). Albert Kistner wurde 1905 in Karlsruhe geboren. Nach seinem Jurastudium arbeitete Kistner zunächst im Badischen Ministerium des Innern und wurde 1947 zum Ministerialrat mit der Amtsbezeichnung Präsidialdirektor ernannt. Als Direktor der Präsidialkanzlei stellte Kistner gleichsam die rechte Hand des badischen Landesbezirkspräsidenten dar. 1951 wurde Kistner in die Landesbezirksdirektion der Finanzen versetzt, zwischen 1952 und 1956 arbeitete er im baden-württembergischen Innenministerium. Im Zeitraum von 1957 bis 1965 war Kistner als Präsident der Badischen Landeskreditanstalt, die er bis zu seiner Pensionierung 1971 leitete. Albert Kistner starb am 15. Mai 1979 (Personalbogen Albert Kistner, in: GLAK 431 Zug.1981/82-34: Badische Gebäudeversicherungsanstalt: Albert Kistner [1957–1965]).

¹⁵⁷ Schreiben Kistner an Aschenbrenner vom 11. November 1949, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

¹⁵⁸ Bei der Volksabstimmung vom 9. Dezember 1951 über die Schaffung eines Südweststaates hatte eine Mehrheit für die Bildung des Landes Baden-Württemberg votiert (Paul-Ludwig Weinacht: Der Weg in den Südweststaat, in: Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hg.): Der Weg zum Südweststaat. Karlsruhe 1991, S. 320); Protokoll SW vom 27. Januar 1952, in: ASW Protokolle bis 1953.

grenzen und der bald zu erwartenden Bildung des Südweststaates, der unter anderem die gesamte Erzdiözese Freiburg umfaßte, kein Anlaß mehr für das Fortbestehen zweier Siedlungswerke. Zum strittigen Punkt avancierte allerdings die Frage, ob Freiburg oder Karlsruhe Standort der fusionierten Dachorganisation werden sollte. Bereits im Oktober 1951 hatte Kistner in einer Besprechung mit Vertretern des Erzbischöflichen Ordinariates den Vorschlag unterbreitet, die beiden Siedlungswerke in einer in Karlsruhe ansässigen Geschäftsstelle zu vereinen. Aschenbrenner hatte dieses Ansinnen abgelehnt und seinerseits Freiburg als Sitz vorgeschlagen.¹⁵⁹ Kistner plädierte auf der Mitgliederversammlung eindeutig für Karlsruhe, weil das dortige Siedlungswerk eine wesentlich frühere und intensivere Betreuungstätigkeit als die Freiburger Hauptstelle entfaltet und deshalb auch die größere Erfahrung und Leistungsfähigkeit aufzuweisen habe.¹⁶⁰ Für Karlsruhe sprach nach Meinung Kistners des weiteren die unmittelbare Nachbarschaft zur Badischen Landeskreditanstalt und zum Verband badischer Wohnungsunternehmen, der seit 1949 für ganz Baden zuständig zeichnete. Die Gegenposition mit Freiburg als Sitz eines künftig für die gesamte Erzdiözese verantwortlichen Siedlungswerkes nahmen insbesondere die Vertreter der Freiburger Baugenossenschaft „Familienheim“ ein. Nach ihrer Argumentation war das Siedlungswerk in Freiburg zu belassen, da hier der Erzbischof seinen Sitz hatte.¹⁶¹ Bei der anschließenden Abstimmung setzten sich jedoch die Befürworter von Karlsruhe eindeutig durch, so daß die katholische Siedlungsbewegung der Erzdiözese Freiburg fortan ihren organisatorischen Kristallisationspunkt in der Fächerstadt besaß.¹⁶²

Auf der Mitgliederversammlung vom Januar 1952 wurde außerdem ein neuer Vorstand für das Gesamtsiedlungswerk gewählt. Prälat Thomas Aschenbrenner hatte bereits im Oktober 1951 angekündigt, nicht mehr für das Amt des Vorsitzenden zur Verfügung zu stehen.¹⁶³ Trotz dieses Verzichts auf einen Vorstandsposten engagierte sich Aschenbrenner auch in den Folgejahren für die Belange der katholischen Siedlungsbewegung Badens und bildete für das Siedlungswerk weiterhin ein unersetzliches Bindeglied zum Erzbischöflichen Ordinariat in Freiburg. Zu seinem Nachfolger ernannte das Plenum Albert Kistner¹⁶⁴, der in den nächsten zwei Jahrzehnten die Geschicke des Siedlungswerkes lenken sollte. In den durch Satzungsänderung auf neun Mitglie-

¹⁵⁹ Protokoll SW Karlsruhe vom 15. Oktober 1951, in: ASW Protokolle bis 1953.

¹⁶⁰ Protokoll SW vom 27. Januar 1952, wie Anm. 158.

¹⁶¹ Protokoll SW vom 27. Januar 1952, wie Anm. 158.

¹⁶² Protokoll SW vom 27. Januar 1952, wie Anm. 158.

¹⁶³ Protokoll SW Karlsruhe vom 15. Oktober 1951, wie Anm. 159.

¹⁶⁴ Erzbischof Wendelin Rauch bestätigte am 6. Mai 1952 die Wahl Kistners zum neuen Vorsitzenden des Siedlungswerkes (Schreiben Rauch an Kistner vom 6. Mai 1952, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“ vol. 1 [1947–1954]).

der erweiterten Vorstand wurden des weiteren Friedrich Ohlhäuser, Franz Nadler, Willi Brohm, Robert Schäfer, August Schmidle, Wolfgang Schwarz, Otto Graf und Josef Wirtz berufen. Zudem kürte die Mitgliederversammlung Thomas Aschenbrenner ob seiner Verdienste zum Ehrenvorsitzenden des Siedlungswerkes.¹⁶⁵

VII. „Heute besteht ein absoluter Mangel an allem“¹⁶⁶:

Erste Bauvorhaben der „Neuen Heimaten“ und Strategien zur Überwindung des Mangels vor der Währungsreform vom Sommer 1948

Mit der früh erfolgten Gründung der nordbadischen „Neuen Heimaten“ hatte das Siedlungswerk bereits vor der Währungsreform vom Juni 1948 die organisatorisch-rechtlichen Voraussetzungen für den angestrebten baldigen Baubeginn in diesem Teil der Freiburger Erzdiözese geschaffen. Wie sah nun das ökonomische Koordinatensystem der Nachkriegszeit aus, innerhalb dessen sich die geplante Bautätigkeit zu vollziehen hatte? Will man die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Nachkriegszeit analysieren, erscheint eine Phaseneinteilung in die Zeit vor und nach der Währungsreform als sinnvoll: Gerade im Bausektor erwiesen sich die Währungsreform und das Leitsatzgesetz vom Sommer 1948, welches die Kontingentierung und Preisbindung der meisten Produkte aufhob, als entscheidende Zäsur. Der Neubau von Wohnungen war vor dem Schwellenjahr 1948 weitgehend zum Erliegen gekommen. Bei der Forschung nach Ursachen für diesen faktischen Stillstand schied der Finanzierungssektor nahezu aus. An günstigem Kapital mangelte es vor dem Währungsschnitt vom Sommer 1948 nicht, die Finanzmärkte waren nach der im „Dritten Reich“ insbesondere für Kriegszwecke massiv praktizierten Geldschöpfung vielmehr von billigem Geld überschwemmt:

„Heute schaut das Geld zu den Kellerluken der Banken heraus.“¹⁶⁷ „Bei der grossen Menge der in Umlauf befindlichen Zahlungsmittel und bei ihrer grossen Flüssigkeit wird die Aufbringung der Gelder an sich kein Problem bilden.“¹⁶⁸

Da jedoch diesem aufgeblähten Geldvolumen auf der Wareseite auch kein annäherndes Äquivalent gegenüberstand, hatte die Reichsmark ihre Wertbeständigkeit nahezu völlig eingebüßt. Die nur gering bestückte Angebotseite geriet nun zum Problem: Im Bausektor zeichnete hauptsächlich der eklatante Mangel an Baumaterialien und Facharbeitern für die erheblich gedrosselten Aktivitäten verantwortlich:

¹⁶⁵ Protokoll SW vom 27. Januar 1952, wie Anm. 158.

¹⁶⁶ Rundschreiben Nr. 2 SW Freiburg vom 16. November 1946, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

¹⁶⁷ Rundschreiben Nr. 2 SW Freiburg vom 16. November 1946, wie Anm. 166.

¹⁶⁸ Rundschreiben Nr. 1 SW Freiburg vom 16. Oktober 1946, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

„Das Bauen wird bei dem grossen Mangel an Baustoffen und an fachlich geschulten Kräften heute auf grosse Hindernisse stossen.“¹⁶⁹

Die lähmende Baustoffknappheit leitete sich aus verschiedenen, eng miteinander verwobenen Faktoren ab: Nach Kriegsende war die gesamte Industrieproduktion auf einen geringen Restbestand geschrumpft. Der in den Anfangsjahren vorherrschende katastrophale Zustand der Infrastruktur sowie die Zerschneidung ehemals arbeitsteiliger und ökonomisch aufeinander abgestimmter Wirtschaftsräume in verschiedene Besatzungszonen machten einen überzonalen und -regionalen Austausch dringend benötigter Rohstoffe und Waren zunächst nahezu unmöglich. Zu einem neuralgischen Engpaß geriet die 1946 und 1947 chronisch unzureichende Kohleversorgung der Industrie. Dieses Faktum war weniger einer niedrigen Kohleförderung als vielmehr den mangelhaften Verkehrswegen und Transportmöglichkeiten geschuldet: Ende 1946 ließen ein strenger Winter sowie die im gesamten Verkehrswesen vorzufindenden strukturellen Defizite die Produktionsziffern der deutschen Wirtschaft, die sich seit Sommer 1945 leicht im Aufwind befunden hatte, tief einbrechen.¹⁷⁰ Besonders empfindlich getroffen wurde von dieser „Lähmungskrise“¹⁷¹ die stark kohleabhängige Baustoffindustrie der westlichen Besatzungszonen, deren Produktion im Bereich Steine und Erde einen Rückgang auf weniger als ein Drittel des Wertes von 1936 zu verbuchen hatte.¹⁷² Die Knappheit auf dem Baustoff- und Holzmarkt führte zu einer strengen Bewirtschaftung und Zuteilung des vorhandenen Materials, ein Großteil des Handels verlagerte sich in Form des Naturaltauschs auf die inoffiziellen „schwarzen“ und „grauen“ Märkte. Angesichts dieser negativen ökonomischen Rahmendaten war an eine über gewisse Ansätze hinausgehende Bautätigkeit nicht zu denken. Auch die vor der Währungsreform getätigten politischen Versuche zur Ankurbelung des Wohnungsbaues mußten angesichts dieser ökonomischen Strukturdefizite Makulatur bleiben: Im Oktober 1947 hatte der württemberg-badische Landtag den Beschluß gefaßt, ein Programm zur Wohnungsbauförderung aufzulegen. Das „Erste Gesetz über finanzielle Maßnahmen zur Förderung des Wiederaufbaus und zur Wohnraumbeschaffung“ vom 8. Oktober 1947 sah die Gewährung von verlorenen Zuschüssen bis zu 50 % der Baukosten, maximal jedoch in Höhe von 5000 RM vor.¹⁷³ Mit diesem finanziellen Anreiz suchte die

¹⁶⁹ Rundschreiben Nr. 1 SW Freiburg vom 16. Oktober 1946, wie Anm. 168.

¹⁷⁰ Werner Abelshäuser: Wirtschaftsgeschichte der Bundesrepublik Deutschland (1945–1980). Frankfurt a. M. 1983, S. 33 ff.

¹⁷¹ Abelshäuser: Wirtschaftsgeschichte, wie Anm. 170, S. 40.

¹⁷² Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 136. Im Gebiet des späteren Baden-Württemberg waren die Zahlen etwas günstiger: So betrug 1946 die Baustoffproduktion im Vergleich zu 1936 bei Zement 37 %, bei Kalk 58 %, bei Gips 49 %, bei Backsteinen 30 %, bei Dachziegeln 44% (Eberl: Flucht, wie Anm. 17, S. 102).

¹⁷³ Umfaßte die neu geschaffene Wohneinheit mehr als zwei Zimmer mit Küche, konnten in Ausnahmefällen auch mehr als 5000 RM gewährt werden (Gesetz Nr. 326: Erstes Gesetz über finanzielle Maß-

Landesregierung den Wohnungsbau zu stimulieren und die Mieten durch Baukostenzuschüsse auf ein tragbares Niveau zu senken. In der Retrospektive ist diese gesetzliche Maßnahme zur Wohnungsbauförderung in Württemberg-Baden zwar als ein wichtiges politisches Signal zu würdigen.¹⁷⁴ Ob die gewährten finanziellen Hilfen jedoch tatsächlich die erhoffte Wirkung zeitigten, muß angesichts der damaligen ökonomischen Rahmenbedingungen bezweifelt werden: Vor der Währungsreform herrschte gerade an Kapital keinerlei Mangel, die Bautätigkeit war vielmehr wegen der akuten Materialknappheit gelähmt und deshalb auch durch staatliche Finanzspritzen nicht spürbar anzukurbeln.

Die Lage auf dem Baustoffmarkt mit ihren verheerenden Folgen für den angestrebten baldigen Baubeginn bereitete auch den Verantwortlichen des Siedlungswerkes Kopfzerbrechen:

„Das Tempo des Bauens wird bestimmt durch die Menge der verfügbaren Materialien und die Zahl der Arbeitskräfte, die wir beim Wohnungsbau einzusetzen vermögen. Schwere Sorgen bereitet sodann der heutige Stand des Bauindex, der vielfach schon bei 300 angelangt ist... Es ist die Frage der tragbaren Miete, die unsere Besorgnis erregen muss. Bei dem hohen Bauindex würden Mieten entstehen, die von den Kreisen, für die wir bauen, nicht getragen werden können.“¹⁷⁵

Aschenbrenner betonte, daß im Wohnungsbau zwecks Überwindung dieser Schwierigkeiten „neue Wege“¹⁷⁶ zu beschreiten seien. Nach Meinung des Vorsitzenden war deshalb in der Nachkriegszeit auf die bewährten Strategien der kollektiven Selbsthilfe und Lehmbauweise zurückzugreifen, um die Knappheit an Baustoffen und Facharbeitern zu kompensieren und auf diese Weise den „Neuen Heimaten“ einen baldigen Baubeginn zu ermöglichen:

„Für den Alleinstehenden ist die Erstellung eines Hauses im Wege der Selbsthilfe ein schwieriges Beginnen. Aber mit vereinten Kräften gelingt oft leicht, was für den Einzelnen schwer oder unmöglich erscheinen mag. Es handelt sich nun darum, daß jemand sich findet, der alle, die bei einem solchen Vorhaben mitzuwirken bereit sind, zusammenführt, damit sie sich zum gemeinsamen Werk die Hände reichen. Diesem Zweck wollen das Siedlungswerk und die Baugenossenschaften „Neue Heimat“ dienen.“¹⁷⁷

nahmen zur Förderung des Wiederaufbaus und zur Wohnraumbeschaffung vom 8. Oktober 1947, in: Regierungsblatt der Regierung Württemberg-Baden 1947, S. 98).

¹⁷⁴ In Südbaden wurde erst im Mai 1949 ein Landesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaues aufgelegt (Landesgesetz über eine staatliche Wohnungsbauförderung vom 27. Mai 1949, in: Badisches Gesetz- und Verordnungsblatt. Regierungsblatt der Landesregierung Baden 1949, S. 354).

¹⁷⁵ Rundschreiben Nr. 1 SW Freiburg vom 16. Oktober 1946, wie Anm. 168.

¹⁷⁶ Rundschreiben Nr. 1 SW Freiburg vom 16. Oktober 1946, wie Anm. 168.

¹⁷⁷ Rundschreiben Nr. 2 SW Freiburg vom 16. November 1946, wie Anm. 166. Als besonders geeignet für die Selbst- und Nachbarschaftshilfe erwiesen sich Aushub- und Bauhilfsarbeiten, Transportleistungen, die Gewinnung von Baustoffen sowie die Herstellung von Wandbausteinen.

„Um den Mangel an Baumaterialien zu überwinden, ist die heutige Technik bemüht, neuartige Baustoffe und Bauweisen zu erfinden. Andere gehen den umgekehrten Weg. Sie kehren wieder zu alten, zwar primitiveren, aber doch bewährten Bauweisen zurück. Und zu diesen Bauweisen zählt auch der Lehm-bau... Wir möchten in der Wahl der Bauweise zum guten Alten, zur bewährten Lehm-bauweise zurückkehren, solange als das Bessere für uns nicht oder nur schwer erreichbar ist.“¹⁷⁸

Aschenbrenner rekurrierte hierbei auf Erfahrungen, welche die Freiburger „Familienheim“ Anfang der dreißiger Jahre beim Bau der Erwerbslosensiedlung St. Josef gemacht hatte:

„Eingehende Berechnungen hatten ergeben, daß ein einfaches, ausreichendes Wohnhaus mit Kleintierstall zum Preis von zirka 5000 RM erstellt werden kann, und daß sich die Baukosten für ein solches Haus ungefähr hälftig auf Baumaterial und Arbeitslöhne verteilen. Es mußte also möglich sein, wenn sämtliche Arbeiten durch Erwerbslose in eigener Regie der Baugenossenschaft ausgeführt wurden, ein Wohnhaus zum Kostenaufwand von 2500 RM zu erstellen.“¹⁷⁹

Der „Familienheim“ war es damals tatsächlich gelungen, dank des weitgehenden Einsatzes von Selbst- und Gruppenhilfe durch die Siedlungsanwärter die Baukosten um die Hälfte zu reduzieren.¹⁸⁰ Ausgehend von diesen Erfahrungen veranschlagte Aschenbrenner 1946 die im Wege der Selbsthilfe zu erzielende Ersparnis auf 50 %.¹⁸¹ Diese Marge sollte hauptsächlich durch die konsequente Anwendung der Leichtlehm-bauweise erreicht werden. Die Verwendung von Lehm besaß in Baden insbesondere beim Fachwerkbau eine lange Tradition. Während die Fundamente wie üblich mit massiven Baustoffen erstellt wurden, entstanden bei der Leichtlehm-bauweise durch die Vermengung von Lehm mit pflanzlichen Faserstoffen stabile Hauswände, denen in Verbindung mit Kalkputz eine lange Lebensdauer beschieden war:

„Die Füllmasse besteht in der Hauptsache aus Stroh. Es können auch ebenso andere Faserstoffe wie Schilf, Gräser usw. Verwendung finden. Diese Stoffe werden zunächst auf eine Länge von 10 bis 20 cm zusammengeschnitten, mit Lehm-milch übergossen, gut gemischt und dann ähnlich wie bei Beton-mauerwerk zwischen Schalbretter eingefüllt und festgestossen. Es entstehen dadurch Wände, die jenen aus Heraklithbauplatten in der Konstruktion sehr ähnlich sehen, nur dass hier der Lehm und dort der Zement das Bindemittel ist.“¹⁸²

¹⁷⁸ Rundschreiben Nr. 1 SW Freiburg vom 16. Oktober 1946, wie Anm. 168.

¹⁷⁹ Aschenbrenner: Siedlungsarbeit, wie Anm. 56, S. 216.

¹⁸⁰ Aschenbrenner: Siedlungsarbeit, wie Anm. 56, S. 217.

¹⁸¹ Schreiben Aschenbrenner vom 15. Oktober 1946, wie Anm. 93.

¹⁸² Rundschreiben Nr. 1 SW Freiburg vom 16. Oktober 1946, wie Anm. 168.

Der Leichtlehm-bauweise kamen in der Mangelgesellschaft der Nachkriegszeit vielfache Vorteile zu. Durch die in der Natur frei erhältlichen Materialien Lehm und Pflanzen ließ sich das beschwerliche Bezugs-scheinsystem umgehen. Dank der vornehmlichen Verwendung von Lehm-masse konnte vor allem der knappe Rohstoff Holz eingespart werden. Der poröse Faserlehm erwies sich des weiteren als schlechter Wärme-leiter und guter Putz-träger, so daß die hiermit fabrizierten Wände einen geeigneten Schutz gegen Kälte und Hitze boten. Besonders vorteilhaft war jedoch, daß die Leichtlehm-bauweise den Einsatz von ungelerten Arbeitskräften ermöglichte und auf diese Weise den eklatanten Fachkräftemangel kompensieren half:

„Diese Bauweise ermöglicht nämlich, auch Frauen und Jugendliche in großem Umfang zum Aufbau der Siedlungshäuser beizuziehen, da die Arbeiten keine großen Anforderungen an die menschliche Körperkraft stellen.“¹⁸³

Die Leichtlehm-bauweise bot sich mithin für die in großem Stile geplante Selbsthilfe sowie die erhoffte spürbare Baukosten-senkung an.

Daß die Umsetzung des Selbsthilfe-prinzips und die Verwendung von Lehm als Baustoff auch nach dem Zweiten Weltkrieg durchaus praktikabel waren, hatte Heinrich Magnani bereits 1946 im Rahmen seines Hettinger Bauprojektes demonstriert: Gestützt auf ein Fundament aus Rotsandstein bestand das Mauerwerk der ersten 14 Häuser der Hettinger Siedlung hauptsächlich aus luftgetrockneten Lehmsteinen. Dank einer niedrigen Dachkonstruktion gelang es, den Holzbedarf für die zweistöckigen unterkellerten Häuser mit einer Grundrißfläche von 56 qm um fast 70 % zu reduzieren.¹⁸⁴ Magnani hatte schon früh ein ausgeklügeltes System der Selbsthilfe entwickelt: Siedlungsanwärter in Hettingen mußten innerhalb von drei Jahren 3000 kostenlose Arbeitsstunden beim Bau der Häuser ableisten. Auf diese 3000 Tagewerkstunden wurde auch die Arbeitsleistung von Familienangehörigen, Verwandten, Nachbarn und sonstigen Helfern angerechnet. Mit dem Vollzug der Tagewerke erwarb sich der Siedler das Anrecht auf den späteren Kauf oder das Anmieten eines der erstellten Häuser. Kriegsversehrte Siedler oder Witwen hatten Ersatzleute für die Tagewerke zu stellen, Berufstätige konnten unter gewissen Umständen ihre Arbeitsleistung durch Geld ablösen. Alle Siedler hatten zudem jeweils 100 Arbeitsstunden zugunsten eines „Siedlerstundenfonds“ zu erbringen. Hierbei handelte es sich um einen Sozialfonds, dessen Leistungen kinderreichen Familien oder Kriegerwitwen zugute kam. Die Zuteilung der Häuser richtete sich nach einem Punktesystem, welches das Leistungsprinzip mit einer sozialen

¹⁸³ Schreiben Aschenbrenner vom 15. Oktober 1946, wie Anm. 93.

¹⁸⁴ Fritz Baier: Siedlungswerk „Neue Heimat“ – Christentum der Tat! Das Siedlungsproblem im nord-badischen Raum. O. O., o. J., in: Privatarchiv Fritz Baier.

Komponente koppelte: Den Zuschlag für das Haus erhielt grundsätzlich der Siedler, der zum Zeitpunkt der Zuteilung die meisten Tagewerke aufwies. Um die wirtschaftliche Benachteiligung der Vertriebenen und Evakuierten gegenüber den Altbürgern zumindest partiell auszugleichen, kamen diese bei der Berechnung der Tagewerke in den Genuß gewisser Vergünstigungen. Bei der Häuservergabe waren zudem die sozialen Verhältnisse und der Familienstand hinreichend zu berücksichtigen.¹⁸⁵ Auch Aschenbrenner hatte Ende 1946 im Namen des Siedlungswerkes Richtlinien für die Selbst- und Nachbarhilfe aufgestellt, die auf seinen Erfahrungen beim Bau der St.-Josef-Siedlung in Freiburg basierten und mit den von Magnani für Hettingen entwickelten Regelungen im Kern übereinstimmten.¹⁸⁶ Das Prinzip der Selbsthilfe besaß für die beiden Protagonisten der katholischen Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg zwei entscheidende Vorzüge: Zum einen konnten durch die weitreichenden Eigenleistungen der Siedler die Baukosten gesenkt und Eigenkapitalersatz gebildet werden. Aber auch unter einem anderen Aspekt erwies sich die Selbsthilfe als praktisch:

„Durch diese Methode der freiwilligen Mitarbeit scheiden sich die Faulen und Unzuverlässigen von selbst aus der Siedlergemeinschaft aus.“¹⁸⁷

Bevor die angestrebte Selbsthilfe und der Bau von Häusern in der Faserlehmtechnik in großem Stile praktiziert werden konnten, galt es vorab noch wichtige organisatorische Fragen zu klären. Bereits in der konstituierenden Sitzung des Freiburger Siedlungswerkes vom 7. Oktober 1946 war Johannes Künzig beauftragt worden, bei den zuständigen staatlichen Stellen zu eruiieren, ob die Siedler für die Zeit ihrer Tagewerkeleistungen mit materieller Hilfe rechnen konnten.¹⁸⁸ Mit den Ergebnissen durfte man zufrieden sein: Arbeitslose Siedler erhielten für ihre Tagewerkstunden Arbeitslosenunterstützung, Flüchtlinge bezogen aus einem eigens eingerichteten Fonds Entschädigungen für den Verdienstaustausch, der ihnen wegen der unentgeltlich erbrachten Arbeitsstunden am Hausbau entstand.¹⁸⁹ Im Zusammenhang mit der Selbsthilfe war überdies zu klären, ob Tagewerke ableistende Altbürger als erste von der ungeliebten Quartierlast befreit werden konnten. Auf diese Weise sollte die eingessene Einwohnerschaft zur aktiven Teilnahme am Wohnungsbau für die Heimatvertriebenen motiviert werden. Auch in diesem Fall zeigten sich Legislative und Verwaltung in Württemberg-Baden flexibel: § 5 des „Zweiten Ge-

¹⁸⁵ Sämtliche Regelungen in: Richtlinien für die Siedler der Siedlergemeinschaft Hettingen. Hettingen o. J., in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

¹⁸⁶ Rundschreiben Nr. 2 SW Freiburg vom 16. November 1946, wie Anm. 166.

¹⁸⁷ Schreiben Magnani vom 20. November 1946, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

¹⁸⁸ Protokoll SW vom 7. Oktober 1946, wie Anm. 60.

¹⁸⁹ Regelung über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Unterbringung von Flüchtlingen vom 11. November 1948, in: GLAK 466 Zug. 1981/47–1339: Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Unterbringung von Flüchtlingen.

setzes über finanzielle Maßnahmen zur Förderung des Wiederaufbaus und zur Wohnraumbeschaffung“ vom 10. März 1949 regelte, daß Bürger im Rahmen der Wohnraumbewirtschaftung bevorzugt behandelt werden sollten, wenn sie neuen Wohnraum schafften oder bei dessen Erstellung maßgeblich mitwirkten.¹⁹⁰

Um den technisch einwandfreien Bau der geplanten Lehmhäuser zu gewährleisten, wurden von seiten des Siedlungswerkes schon früh konkrete Maßnahmen zur Vorbereitung und Organisation der Leichtlehmbauweise getroffen. Aschenbrenner hatte bereits im Herbst 1946 den Kontakt mit der Geschäftsstelle des Großhessischen Lehmbaudienstes in Wiesbaden aufgenommen.¹⁹¹ Im März 1947 entsandte das Siedlungswerk einen Architekten und sieben Arbeiter zu einem Lehmbaulehrgang nach Wiesbaden.¹⁹² Um die erlernten Fertigkeiten in der Leichtlehmbauweise zu konservieren, wurde in Freiburg eigens eine Werkstätte angemietet. Praktische Anwendung fand die Faserlehmtechnik schließlich 1947 bei einem Bauvorhaben in der St.-Josef-Siedlung sowie ein Jahr später in der Albtalgemeinde Busenbach.¹⁹³ Die rasche Entspannung des Baustoffmarktes im Gefolge der Währungsreform gewährte der Lehmbauweise jedoch trotz ihrer vielfältigen Vorzüge nur die Funktion eines Lückenbüßers: Nachdem spätestens seit 1949 die meisten herkömmlichen Materialien wieder zur Verfügung standen, verlor die Faserlehmtechnik, der Aschenbrenner von Anfang an nur transitorischen Charakter zugemessen hatte, jegliche Bedeutung. Ein ähnliches Schicksal widerfuhr der geplanten Einrichtung von eigenen Regiebetrieben, die Aschenbrenner zunächst ob des akuten Baustoffmangels in Erwägung gezogen hatte:

„Es ist daran gedacht, Werkstätten zu mieten, wo die Schreinerarbeiten für unsere Häuser gefertigt werden; aufgelassene Ziegeleien zu pachten, um unseren Ziegelbedarf herzustellen, oder wenigstens mit einem größeren Unternehmen einen Kontrakt abzuschließen des Inhalts, daß das Siedlungswerk die Arbeiter stellt und dafür von den Unternehmen einen bestimmten Teil der Produktion zugewiesen erhält.“¹⁹⁴

In der Geschichte der badischen „Neue Heimaten“ spielte die Gründung von Produktivgenossenschaften wegen des hiermit verbundenen komplizier-

¹⁹⁰ Gesetz Nr. 361: Zweites Gesetz über finanzielle Maßnahmen zur Förderung des Wiederaufbaus und zur Wohnraumbeschaffung vom 10. März 1949, in: Regierungsblatt der Regierung Württemberg-Baden 1949, S. 45.

¹⁹¹ Schreiben Aschenbrenner an Großhessischen Lehmbaudienst vom 16. Oktober 1946, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

¹⁹² Schreiben Aschenbrenner an Großhessischen Lehmbaudienst vom 21. Dezember 1946, in: ASW I 1: Organisation und Satzung; Tätigkeitsbericht SW vom 15. Januar 1952, wie Anm. 59.

¹⁹³ Tätigkeitsbericht SW vom 15. Januar 1952, wie Anm. 59.

¹⁹⁴ Schreiben Aschenbrenner an Egon Eiermann vom 6. Februar 1947, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

ten Genehmigungsverfahren¹⁹⁵ und der im Zuge der Währungsumstellung erfolgten spürbaren Verbesserung der Baustoffsituation jedoch keine besondere Rolle.

Die tatkräftige Hilfestellung für die sich meist schon in der heißen Phase der Bauvorbereitungen befindlichen nordbadischen Genossenschaften machte im Aufgabenkatalog des Siedlungswerkes in der Zeit vor der Währungsreform einen wesentlichen Schwerpunkt aus. Die Unterstützung seitens des Siedlungswerkes erschöpfte sich nicht nur in der oben erwähnten Organisation der geplanten Selbsthilfemaßnahmen. Vielmehr entfaltete die Dachorganisation seit Herbst 1946 eine gezielte Beratungstätigkeit, die vor der Währungsreform hauptsächlich über das Medium der Rundschreiben erfolgte. Hierin wurden die in der Wohnungsmaterie oft noch unerfahrenen Verantwortlichen der katholischen Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg über die geplante Bauweise, das Funktionieren der Selbst- und Nachbarschaftshilfe, die organisatorische Vorbereitung der Bautätigkeit sowie über die Größe, Ausstattung und Baukosten der vorgesehenen Wohnhäuser informiert.¹⁹⁶ Bereits bei ihrer ersten Zusammenkunft im Oktober 1946 hatten die Verantwortlichen des Siedlungswerkes den Freiburger Architekten Gregor Schröder sowie den renommierten Berliner Architekten Egon Eiermann mit der Erstellung von Typenplänen beauftragt.¹⁹⁷ Nach den Vorgaben des Siedlungswerkes sollten die künftigen Siedlungshäuser eine Grundfläche von maximal 50 qm aufweisen und jeweils mit einem Wirtschaftsgebäude und Kleintierstall ausgestattet sein. Mit einer im Auftrag des Siedlungswerkes entwickelten zentralen Typenplanung und deren Anwendung durch die einzelnen Baugenossenschaften wollte Aschenbrenner zwei Ziele erreichen. Zum einen bedeutete die Konzentration auf wenige Häusertypen eine wesentliche Reduzierung des Arbeits- und Kostenaufwandes. Zum anderen sollte auf diese Weise gewährleistet werden, daß

¹⁹⁵ Nach § 6 Absatz 2 WGGDV war es gemeinnützigen Wohnungsunternehmen prinzipiell untersagt, Baurbeiten in eigener Regie auszuführen. Für die nordbadischen Baugenossenschaften bestand zwar die Möglichkeit, bei der Inneren Verwaltung in Karlsruhe entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu erwirken. Derartigen Anträgen war jedoch lange Zeit kein Erfolg beschieden: So wurden noch im Dezember 1949 seitens des Siedlungswerkes die „bislang erfolglos angestellten Bemühungen um Anerkennung eigener Regie-Betriebe“ konstatiert (Protokoll SW Freiburg vom 5. Dezember 1949, in: ASW I 4: Protokolle).

¹⁹⁶ Rundschreiben Nr. 1 bis 6 SW Freiburg vom 16. Oktober 1946 bis zum 6. Dezember 1947, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

¹⁹⁷ Egon Eiermann, 1904 in Neuendorf bei Berlin geboren, absolvierte zwischen 1923 und 1927 sein Architekturstudium an der Technischen Hochschule in Berlin. Bereits 1925 entwarf er Filmbauten für die Universum Film AG (UFA) in Babelsberg. Nach der Zerstörung seines Architektenbüros in Beelitz zog Eiermann 1945 nach Buchen in die Geburtsstadt seines Vaters und konzipierte 1946 für Heinrich Magnani die ersten Siedlungshäuser in Hettingen. Später zeichnete Egon Eiermann unter anderem für die Planung der Kaiser-Wilhelm Gedächtniskirche in Berlin, der Deutschen Botschaft in Washington und den Bau des Bonner Abgeordnetenhauses („Langer Eugen“) verantwortlich (Institut für Baugeschichte der Universität Karlsruhe (Hg.): Egon Eiermann. Briefe des Architekten 1946–1970. Stuttgart 1994, S. 254. Karin Kirsch: Die Neue Wohnung und das Alte Japan. Architekten planen für sich selbst. Stuttgart 1996, S. 159). Über die Auftragserteilung siehe Protokoll SW vom 7. Oktober 1946, wie Anm. 60.

die für die Genehmigung zuständige Landesplanungsstelle in Karlsruhe noch vor Baubeginn die vom Siedlungswerk entworfenen Häuser generell absegnete.¹⁹⁸

Bereits Mitte Oktober 1946 legte Schröder drei zweigeschossige Häusertypen vor, deren Wohnfläche ungefähr 43 qm umfaßte. Die Planung der sich im Kern sehr ähnlichen Häuser sah im Erdgeschoß zwei Wohnräume mit Küche und im Dachgeschoß zwei Kammern vor. Alle drei Typen verfügten über ein Wirtschaftsgebäude, in dem sich zum Teil auch die Abortanlage befinden sollte.¹⁹⁹ Ähnlich wie Schröder verfocht auch Egon Eiermann in seinen Plänen eine starke Typisierung nach Größe und Ausstattung:

„Es ist unsere Aufgabe, die Menschen, für die wir bauen wollen, gleich zu behandeln, d. h. die Umsiedler bzw. Neubürger genauso sozial gleichwertig einzugliedern wie die Menschen, die vorher hier waren..., d. h., dass es verboten sein muss, dass irgendjemand auf Grund von Beziehungen, Verwandtschaft, Geldbeutel etwas Grösseres, Angenehmeres oder Günstigeres an Haus und Möbeln erstellt als ein anderer, der ohne seine Schuld als Flüchtling zwangsläufig sich hier eingliedern muss. Man kommt also zu dem Schluss, da die soziale Struktur der Menschen in der Zukunft sehr ähnlich sein wird, dass als Kern der Gesellschaft die Familie und damit lediglich die Kopfzahl einer Familie, unter Umständen auch der Beruf des Mannes, ausschlaggebend für die Grösse und den Grundriss eines Hauses sein darf.“²⁰⁰

Angesichts der extremen Wohnungsnot und des alles prägenden Baustoffmangels sah der später international bekannte Architekt eine vorübergehende Beschränkung der Wohnfläche auf 45 qm als gerechtfertigt an. Nach seinen Plänen sollte jedes Haus über einen Abstellraum oder Kleintierstall von zusätzlichen 4 qm verfügen.²⁰¹ Als Eiermann 1947 zum Professor an die Technische Hochschule in Karlsruhe berufen wurde, mußte er sich weitgehend aus der Typenplanung für das Siedlungswerk zurückziehen. Trotz seiner Arbeitsüberlastung stand Eiermann aber auch in den folgenden Jahren der katholischen Siedlungsbewegung Badens beratend zur Seite.²⁰² Nach Eiermanns Ruf an die Karlsruher TH rückten nun Schröders Blaupausen vom Oktober 1946 als architektonische Ausgangsbasis in den Mittelpunkt.²⁰³ Allerdings wurde

¹⁹⁸ Schreiben Aschenbrenner an Eiermann vom 15. Oktober 1946, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

¹⁹⁹ Protokoll SW Freiburg vom 14. Oktober 1946, in: ASW I 4: Protokolle.

²⁰⁰ Schreiben Eiermann an den Buchener Landrat Franz Xaver Schmerbeck vom 14. Januar 1947, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

²⁰¹ Schreiben Eiermann an Aschenbrenner vom 19. Oktober 1946, in: ASW I 1: Organisation und Satzung.

²⁰² Schreiben Eiermann an Aschenbrenner vom 21. Januar 1947, in: ASW I 1: Organisation und Satzung; Protokoll SW vom 28. Mai 1948, wie Anm. 104.

²⁰³ Schreiben Aschenbrenner vom 6. Februar 1947, wie Anm. 194.

diese Konzeption bereits Ende 1947 modifiziert, als das Siedlungswerk zwei großzügiger zugeschnittene Häusertypen präsentierte. Haustyp A sollte auf einem Grundriß von 58 qm vier Wohnräume mit acht Betten umfassen und in Massivbauweise zwischen 15 000 und 17 000 RM kosten. Haustyp B wies auf einer Fläche von 68 qm 5 Wohnräume mit 9 Betten auf, die reinen Baukosten waren in diesem Fall mit rund 17 000 RM kalkuliert. Durch den weitgehenden Einsatz von Selbsthilfe und Leichtlehmbauweise erhoffte sich Aschenbrenner im Dezember 1947 eine Baukostensenkung von bis zu 40 %.²⁰⁴ Der Vorsitzende machte den angeschlossenen „Neuen Heimen“ die unveränderte Übernahme der Bautypen zur Pflicht, wenn diese in der Faserlehmtechnik ausgeführt wurden. Die Baugenossenschaften hatten jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit, nach vorheriger Genehmigung des Siedlungswerkes Häuser in Massivbauweise von eigenen Architekten planen zu lassen.²⁰⁵ Mit dieser Regelung trug man schon zu einem frühen Zeitpunkt der Tatsache Rechnung, daß die einzelnen Baugenossenschaften hinsichtlich der Bautypen eigene Vorstellungen und Präferenzen entwickelten. So strahlte die für die „Neuen Heimen“ charakteristische dezentralisierte Organisationsstruktur auch auf den Bereich der Typenplanung aus: Schon bald entwarf jede Baugenossenschaft die in ihrem Zuständigkeitsbereich zur Anwendung kommenden Häuser selbst. Den vom Siedlungswerk in der Anfangszeit zentral entworfenen Häusermodellen kam jedoch eine wichtige Vorbildfunktion zu, die den oft noch unerfahrenen Baugenossenschaften einen wirtschaftlich und bautechnisch sinnvollen Orientierungsrahmen aufzeigten und ein über- oder unterdimensioniertes Planen und Bauen verhinderten. Zudem führte die Dachorganisation schon früh eine grundsätzliche Einigung mit der in Nordbaden für die Genehmigung von Typenplänen zuständigen Behörde herbei: Bereits 1947 kam es infolge von Meinungsverschiedenheiten über ein in Busenbach geplantes Bauvorhaben zu einem grundlegenden Kompromiß zwischen dem Siedlungswerk und der Landesplanungsstelle in Karlsruhe. Die für den Kreis Karlsruhe zuständige Baugenossenschaft „Neue Heimat“ hatte bereits im Oktober 1947 in der Albtalgemeinde dank der maßgeblichen Initiative des Busenbacher Pfarrers Friedrich Ohlhäuser einen Bauausschuß gegründet, der im Auftrag der Genossenschaft die Bautätigkeit vor Ort vorbereiten sollte.²⁰⁶ Die vom Freiburger Architekten Gregor Schröder entworfenen Pläne sahen vor, das Busenbacher Baugelände in durchschnittlich 700 qm große Parzellen für jeweils ein Eigenheim mit Garten zu unterteilen. Zum Zwecke einer optimalen Raumausnutzung sollten die Häuser mit einem Spitzdach versehen werden.

²⁰⁴ Rundschreiben Nr. 6 SW Freiburg vom 6. Dezember 1947, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

²⁰⁵ Rundschreiben Nr. 6 SW Freiburg vom 6. Dezember 1946, wie Anm. 204.

²⁰⁶ Schreiben Kölmel vom 1. Oktober 1947, wie Anm. 96.

Des weiteren waren lediglich Trockentoiletten geplant, um Erschließungskosten einzusparen und Düngemittel für den Garten zu erhalten. Alle Bauvorhaben sollten überdies im Wege der Faserlehmtechnik ausgeführt werden.²⁰⁷ Schröders Planung trug in Busenbach weitgehend dem durch die existentielle Wohnungsnot und den gravierenden Baustoffmangel sehr eng gesteckten Handlungsspielraum der unmittelbaren Nachkriegszeit Rechnung. Ein Mitarbeiter der Landesplanungsstelle in Karlsruhe lehnte Schröders für Busenbach entwickelte Blaupausen jedoch in wesentlichen Punkten ab. Nach Meinung des Landesplaners waren die Häuser in Busenbach nicht wie vorgesehen als Doppel- oder Reihenhäuser zu konzipieren, sondern als Einzelhäuser locker im Gelände zu verteilen. Des weiteren wurden die geplanten Steildächer aus ästhetischen Gründen verworfen und Flachdächer gefordert. Auch die Leichtlehmbauweise fand nicht das Gefallen der Behörde, die Zweifel über die Beständigkeit des Baustoffes Lehm äußerte. Zudem waren die Trockentoiletten wegen hygienischer Bedenken durch Spülklosetts zu ersetzen.²⁰⁸ Nach Meinung der Verantwortlichen des Siedlungswerkes bewirkten diese von der Landesplanungsstelle geäußerten Vorgaben und Änderungswünsche eine massive Steigerung der Bau- und Grundstückskosten, die das verfolgte Ziel der tragbaren Mieten und Lasten obsolet machen und den sozialen Wohnungsbau „vollständig zum Erliegen“²⁰⁹ bringen würde. Um die von Schröder gefertigten Entwürfe in Busenbach wie geplant zur Anwendung gelangen zu lassen, erbat man sich vom badischen Landesbezirkspräsidenten Heinrich Köhler zugunsten des Siedlungswerkes ein entschiedenes Einwirken auf die Landesplanungsstelle. Köhler setzte sich wiederum für die katholische Siedlungsbewegung in Nordbaden ein, indem er die Innere Verwaltung, der die Landesplanungsstelle angehörte, wissen ließ, daß angesichts der vorherrschenden Wohnungsnot „jede Bautätigkeit, soweit hierbei nicht gegen unverzichtbare Forderungen der Baukunst verstoßen wird, mit allen Mitteln gefördert werden“²¹⁰ müsse. Im Januar 1948 kam es schließlich zu einer Besprechung zwischen Vertretern der Inneren Verwaltung und des Siedlungswerkes, auf der ein Kompromiß erzielt wurde. Neben eineinhalbgeschossigen Häusern mit Steildach sollten in Busenbach auch zweigeschossige Typen mit flachgeneigten Dächern errichtet werden. Die Innere Verwaltung zeigte sich zudem hinsichtlich der angestrebten Faserlehmtechnik und in der Toilettenfrage konzessionsbereit.²¹¹ Trotz dieser grundle-

²⁰⁷ Schreiben SW Freiburg an den Präsidenten des Landesbezirks Baden, Heinrich Köhler, vom 3. November 1947, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

²⁰⁸ Schreiben SW vom 3. November 1947, wie Anm. 207.

²⁰⁹ Schreiben SW vom 3. November 1947, wie Anm. 207.

²¹⁰ Schreiben Köhler an Innere Verwaltung vom 22. November 1947, in: GLAK 481/751: Baugenossenschaft „Neue Heimat“.

²¹¹ Vermerk über die Besprechung zwischen Vertretern der Inneren Verwaltung und des Siedlungswerkes vom 12. Januar 1948, in: GLAK 481/751: Baugenossenschaft „Neue Heimat“.

genden Einigung, die dank ihres Präzedenzcharakters prinzipielle Widerstände innerhalb der Inneren Verwaltung ausräumte und so den künftigen Bauvorhaben der „Neuen Heimaten“ den Weg bereitete, dauerte es noch bis August 1948, ehe in Busenbach das Gerüst des ersten Doppelhauses aufgeschlagen werden konnte.²¹²

Macht man sich die vor der Währungsreform vom Sommer 1948 vorherrschenden ökonomischen Rahmenbedingungen bewußt, nimmt es nicht wunder, daß die „Neuen Heimaten“ Nordbadens bis zu diesem Zeitpunkt mit Ausnahme des Aufbauwerkes der beiden Pfarrer Magnani und Ohlhäuser in Hettlingen und Busenbach noch keine konkrete Bautätigkeit entfalteteten. Akuter Baustoffmangel sowie bürokratische Hindernisse bei der Typenplanung und Grundstücksbeschaffung machten den anfangs erhofften raschen Baubeginn in den allermeisten Fällen zunichte. Erst die Währungsreform als entscheidende zeitliche Schnittstelle lieferte der Bauwirtschaft die erforderlichen Entfaltungsmöglichkeiten und schuf auf diese Weise die für eine Neubautätigkeit großen Stiles unabdingbare ökonomische Basis.

VIII. „Die Währungsumstellung hat alle Kassen geleert“²¹³: Die Entwicklung des Siedlungswerkes und der „Neuen Heimaten“ vom Sommer 1948 bis zum Erlaß des II. Wohnungsbaugesetzes von 1956

Seit Mitte 1947 konnte die deutsche Wirtschaft in den westlichen Besatzungszonen die Lähmungskrise überwinden und dank einer erheblich verbesserten Kohlezufuhr einen merklichen Aufschwung verzeichnen. Die entscheidenden Voraussetzungen für die Beseitigung der bislang vorherrschenden „Engpaßökonomie“²¹⁴ wurden jedoch in der seit Januar 1947 zu einem gemeinsamen Wirtschaftsgebiet vereinigten amerikanischen und britischen Zone erst im Sommer 1948 mittels einer einschneidenden Währungs- und Wirtschaftsreform geschaffen. Die Währungsreform vom 20. Juni 1948 beseitigte den infolge der massiven Kriegs- und Rüstungsfinanzierung entstandenen Geldüberhang und ersetzte die im Zuge der Inflation nahezu wertlos gewordene Reichsmark durch die Deutsche Mark, welche sich in der Folgezeit zum klassischen Sinnbild einer harten Währung entwickeln sollte. Während Mieten, Pachten, Löhne und Gehälter auch nach der Währungsreform ungemindert auszuzahlen waren, erfuhren Reichsmarkforderungen generell eine Abwertung im Verhältnis von 10:1, den Inhabern privater Altgeldguthaben ver-

²¹² Schreiben Ueberreiter an Aschenbrenner vom 6. August 1948, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

²¹³ Mitteilungen Nr. 1 SW Freiburg vom 4. November 1949, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

²¹⁴ Christoph Buchheim: Die Währungsreform 1948 in Westdeutschland, in: Vierteljahrshefte für Zeitgeschichte 36 (1988), S. 205.

blieben gar nur noch 6,5 % ihres ehemaligen Vermögens.²¹⁵ Dank dieses konsequenten Schnitts gelang es, die Schere zwischen Geld- und Warenangebot, welche sich in der Vergangenheit immer weiter geöffnet hatte, merklich zu schließen. Flankiert wurde diese im Geldsektor Ordnung schaffende Reform durch ein im „Gesetz über Leitsätze für die Bewirtschaftung und Preispolitik nach der Geldreform“ verankertes Maßnahmenbündel, das der Wirtschaftsrat am 18. Juni 1948 als ein „notwendiges Korrelat zum Geldschnitt“²¹⁶ verabschiedet hatte. Mit diesem Gesetz wurden weite Teile der Waren und Rohstoffe von der Kontingentierung und Preisbindung befreit. Im Bausektor waren nun mit Ausnahme von Holz und Eisen die wichtigsten Materialien wieder frei erhältlich.²¹⁷ Dank dieser gekoppelten Währungs- und Bewirtschaftungsreform erhielt die Mark als gesetzliches Zahlungsmittel ihre volle Lenkungsfunktion zurück, die Schaufenster füllten sich gleichsam über Nacht mit einer ungeahnten Warenvelfalt und die „Schwarzen Märkte“ gingen ihrer bisherigen dominanten Rolle verlustig. Im Vereinigten Wirtschaftsgebiet der amerikanischen und britischen Zone war somit bereits im Sommer 1948 dank der getroffenen Maßnahmen die Marktwirtschaft weitgehend wiederhergestellt.

Im Vergleich zur Bizone wies die ökonomische Entwicklung im französischen Besatzungsgebiet durchaus eine eigenständige und unterschiedliche Akzentuierung auf. Während die Amerikaner seit 1947 ihre Zone tatkräftig förderten, um deren schnellstmögliche wirtschaftliche Selbständigkeit zu gewährleisten, behandelte die französische Besatzungsmacht ihr deutsches Verwaltungsgebiet von Anfang an als Zulieferer und Devisenbringer für das Mutterland. Diese spezifische Besatzungspolitik manifestierte sich insbesondere in einem hohen Grad an Demontagen von Industrie- und Verkehrsanlagen sowie Entnahmen aus der laufenden Produktion.²¹⁸ Eine zusätzliche Verschärfung erfuhr diese ohnehin erschwerte ökonomische Ausgangslage noch durch einen weiteren Faktor: Zwar hatte Frankreich seit März 1948 seine Zusammenarbeit mit der amerikanischen und britischen Zone erheblich intensiviert²¹⁹ und in seinem Verwaltungsgebiet auch die Währungsreform durchgeführt. Hinsichtlich der im Vereinigten Wirtschaftsgebiet konsequent verwirklichten Bewirtschaftungsreform zeigten sich die französischen Besatzer jedoch sehr zögerlich: Erst im November 1948 trat im Land Baden eine Preisfreigabeverordnung

²¹⁵ Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 149.

²¹⁶ Buchheim: Währungsreform, wie Anm. 214, S. 220.

²¹⁷ Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 145 f.

²¹⁸ Allein im Sommer 1946 wurden von den Franzosen im Land Baden über 11 000 Maschinen entnommen, denen nach dem Index von 1936 ein Wert von 46 Mio. RM zukam (Abelshäuser: Wirtschaft im Südwesten, wie Anm. 10, S. 98).

²¹⁹ Bei der am 1. März 1948 gegründeten Bank deutscher Länder, die im Zusammenhang mit Marshallplan und Währungsreform ins Leben gerufen wurde, handelte es sich um die erste Verwaltungsinstitution, die für alle drei westlichen Besatzungszonen verantwortlich zeichnete (Wolfgang Benz: Die Gründung der Bundesrepublik. Von der Bizone zum souveränen Staat. München 1984, S. 77).

in Kraft, die überdies in vielen Bereichen Preisbindungs- und Kontingentierungsmaßnahmen aufrechterhielt.²²⁰ Als direkte Folge dieser ungünstigen ökonomischen Rahmendaten und der verschleppten Wirtschaftsreform blieb die industrielle Produktion Südbadens im Vergleich zum amerikanisch besetzten Württemberg-Baden deutlich zurück.²²¹ Die mangelhafte Liberalisierung von Waren und Rohstoffen in der französischen Besatzungszone bewirkte zudem unmittelbar nach der Währungsreform eine spürbare Preisdifferenz zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Freiburger Erzdiözese. Wegen des vielfach weiterbestehenden Preisstopps avancierte Südbaden zum Niedrigpreisgebiet und hatte folglich einen Abfluß knapper Rohstoffe in die hochpreisigen amerikanisch besetzten Gebiete zu verzeichnen sowie für Importe entsprechend teuer zu bezahlen. Dieser Trend kehrte sich erst im Sommer 1949 um, als auch in der französischen Zone der Übergang zur Marktwirtschaft weitgehend vollzogen war: Aufgrund der ungünstigeren Rohstoffsituation und der niedrigeren Produktionsziffern pendelten sich in Südbaden die Baustoffpreise zumeist um einige Prozentpunkte höher ein als in Nordbaden; eine gewichtige Ausnahme von dieser Entwicklung war allerdings bei den Holzpreisen zu beobachten.²²²

Bis zum Sommer 1949 hatte sich die Situation auf dem Baustoffmarkt in ganz Baden spürbar entspannt. Die weitgehende Überführung der bisherigen Zwangsbewirtschaftung in das marktwirtschaftliche System brachte nun jedoch für das Wohnungswesen ganz anders geartete Schwierigkeiten mit sich, welche die dringend erforderliche Bautätigkeit schon im Keim zu ersticken drohten: Nach der plötzlich erfolgten nachhaltigen Verbesserung des Warenangebotes entlud sich die jahrelang aufgestaute Konsumlust der deutschen Bevölkerung in einem wahren Kaufrausch. Als unmittelbare Folge dieses Nachholbedarfs und Nachfragebooms kletterten die meisten Rohstoff- und Warenpreise kräftig nach oben.²²³ Die weitgehende Verwendung der disponiblen Einkommen für Verbrauchszwecke wurzelte nicht zuletzt auch in der ungünstigen Umstellung der privaten Altgeldbestände im Zuge der Währungsreform, die das Vertrauen vieler Kleinsparer in den Sinn des Sparens unterminiert hatte. Diese Vertrauenskrise manifestierte sich in einer verschwindend geringen Sparquote der privaten Haushalte, die im 2. Halbjahr 1948 sogar eine ne-

²²⁰ Buchheim: Währungsreform, wie Anm. 214, S. 222.

²²¹ Während Württemberg-Baden im 4. Quartal 1949 bereits den Produktionsstand von 1936 erreichte, wies die Industrieproduktion im Land Baden zum selben Zeitpunkt nur rund 80 % des Indexwertes von 1936 auf (Abelshäuser: Wirtschaft im Südwesten, wie Anm. 10, S. 107).

²²² Geschäftsbericht Badische Landesbank 1954, S. 7.

²²³ Zwischen Juni und Dezember 1948 stiegen die Preise für industrielle Grundstoffe um 26 %, für Lebensmittel um 18 % und für Bekleidung sogar um 35 % an (Buchheim: Währungsreform, wie Anm. 214, S. 229).

gative Tendenz aufwies.²²⁴ Nachdem schon die Währungsreform das Volumen des Geld- und Kapitalmarktes spürbar beschnitten hatte, verursachte diese mangelnde Spartätigkeit der Privaten in den Folgejahren ein weiteres bedenkliches Einengen des Finanzierungssektors. Während vor der Währungsreform der akute Baustoff- und Facharbeitermangel²²⁵ für die fast zum Erliegen gekommene Bautätigkeit verantwortlich gezeichnet hatte, gerieten nach der ökonomischen Tendenzwende von 1948 die Kapitalbeschaffung sowie die enormen Steigerungsraten der Materialpreise zum Hauptproblem:

„Durch die Währungsreform im Juni 1948 wurden die Verhältnisse gerade auf den Kopf gestellt. An Baustoffen und Arbeitskräften ist seitdem im allgemeinen kein Mangel mehr. Dagegen bereitet die Baufinanzierung die allergrößten Schwierigkeiten. Die Währungsumstellung hat alle Kassen geleert.“²²⁶

Die stetig steigenden Baukosten nach der Währungsreform bewirkten, daß das in den Wohnungsbau investierte Kapital zum Teil keine hinreichende Verzinsung mehr über den Mietertrag fand. Um das sozialpolitische Ziel der tragbaren Miete auch in Zukunft zu realisieren und gleichzeitig den drohenden Abfluß des knappen Kapitals in renditeträchtigere Wirtschaftssektoren zu verhindern, mußte der Staat durch den Einsatz finanzieller Hilfen den durch die Mieterträge nicht angemessen verzinsten Teil der Baukosten abdecken. Württemberg-Baden, das bereits im Herbst 1947 eine Vorreiterrolle in Sachen Wohnungsbauförderung gespielt hatte, stellte 1949 75 Mio. DM als unverzinsliche Darlehen für die Deckung dieser unrentierlichen Kosten zur Verfügung.²²⁷ Auch im Haushaltsplan des Landes Baden waren im Jahre 1949 20 Mio. DM für diese Zwecke vorgesehen.²²⁸ Wichtige einschlägige Vorschriften enthielt zudem das im August 1949 in Kraft getretene Soforthilfegesetz, welches im Bundesgebiet bis zu der 1952 erfolgten endgültigen Regelung des Lastenausgleichs zur Kompensation von Kriegs- und Kriegsfolgeschäden beitragen sollte. Von den bis 1952 aus dem Soforthilfefonds verausgabten 6,2 Mrd. DM wurden über 2,4 Mrd. DM für den Wohnungsbau verwandt.²²⁹ Diese im So-

²²⁴ Buchheim: Währungsreform, wie Anm. 214, S. 229. Auch 1951 lag die Sparquote der Privathaushalte nur bei 3 % des verfügbaren Einkommens, erst gegen Ende der fünfziger Jahre war mit 8 % ein steigender Trend zu konstatieren (Knut Borchardt: Realkredit- und Pfandbriefmarkt im Wandel von 100 Jahren, in: 100 Jahre Rheinische Hypothekenbank, Frankfurt a. M. 1971, S. 164).

²²⁵ Die Währungsreform bewirkte auch auf dem Arbeitsmarkt einen diametralen Wandel: Während vor dem Geldschnitt gerade bei den Facharbeitern ein spürbarer Mangel geherrscht hatte, entließen nach 1948 viele Arbeitgeber aufgrund der gestiegenen Arbeitskosten Teile ihres Personals. In Württemberg-Baden gerieten hauptsächlich die von den Heimatvertriebenen besiedelten ländlichen Gebiete zu Problemzonen, die besonders unter der Arbeitslosigkeit zu leiden hatten. Allerdings gestaltete sich in Württemberg-Baden 1950 die Lage mit einer Arbeitslosenquote von 4,8 % im Vergleich zu 10 % im Bundesdurchschnitt noch relativ günstig (Abelshäuser: Wirtschaft im Südwesten, wie Anm. 10, S. 110).

²²⁶ Mitteilungen Nr. 1 SW Freiburg vom 4. November 1949, wie Anm. 213.

²²⁷ Gesetz Nr. 361 vom 10. März 1949, wie Anm. 190, S. 44.

²²⁸ Landesgesetz vom 27. Mai 1949, wie Anm. 174, S. 354.

²²⁹ Der Bundesminister des Innern (Hg.): Betrifft: Eingliederung der Vertriebenen, Flüchtlinge und Kriegssachgeschädigten in der Bundesrepublik Deutschland, Bonn 1982, S. 30.

forthilfegesetz verankerte finanzielle Förderung der Wohnraumbeschaffung sollte vor allem den Heimatvertriebenen und Bombengeschädigten zugute kommen. Auch die endgültige gesetzliche Regelung des Lastenausgleichs vom September 1952 förderte mit einem als Eigenkapitalersatz fungierenden unverzinslichen Aufbaudarlehen sowie einer Wohnraumhilfe den Wohnungsbau für bestimmte Geschädigtengruppen.²³⁰ Eine „grundlegende gesetzliche Weichenstellung“²³¹ erfuhr die Wohnungsbauförderung der 1949 gegründeten Bundesrepublik Deutschland mit dem I. Wohnungsbaugesetz vom April 1950. Zum ersten Mal in der Geschichte Deutschlands wurde im Bereich der Wohnungsbauförderung der Versuch unternommen, mit Hilfe eines Bundesgesetzes einheitliche Regelungen aufzustellen, die in ihrem Kernbestand für alle Bundesländer Verbindlichkeit beanspruchten. Das I. Wohnungsbaugesetz zielte die Ankerbelung der gesamten Wohnraumerstellung an, wobei es jeweils nach den Charakteristika der erstellten Wohnungen und der eingesetzten Fördermittel zwischen den drei Segmenten des frei finanzierten, steuerbegünstigten und sozialen Wohnungsbaues unterschied.²³² Zu diesem Zwecke war ein ganzes Bündel von Förderungsinstrumenten vorgesehen, die hauptsächlich auf den sozialen Wohnungsbau konzentriert werden sollten:

„Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern mit dem Ziel, daß innerhalb von 6 Jahren möglichst 1,8 Millionen Wohnungen dieser Art geschaffen werden. Der Wohnungsbau soll unter Berücksichtigung der Arbeitsmöglichkeiten namentlich der Wohnraumbeschaffung für die Heimatvertriebenen und die übrigen Bevölkerungsgruppen dienen, die ihre Wohnungen durch Kriegsfolgen verloren haben.“²³³

Während der steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungsbau durch bestimmte steuerliche Vorteile die vorgesehene Förderung erhielt²³⁴, gewährte die öffentliche Hand für Bauvorhaben, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet wurden, zusätzlich zinslose oder -verbilligte Darlehen.

²³⁰ Bis Ende 1981 wurde der Wohnungsbau nach dem Soforthilfegesetz und Lastenausgleichsgesetz mit rund 13 Mrd. DM gefördert (Der Bundesminister des Innern (Hg.): Betrifft, wie Anm. 229, S. 49).

²³¹ Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 211.

²³² Einen komprimierten Überblick über die Merkmale dieser drei Segmente enthält Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 240.

²³³ § 1 des I. Wohnungsbaugesetzes, zitiert nach: Fritz Erler: Erstes Wohnungsbaugesetz der deutschen Bundesrepublik. Text mit Einführung und Erläuterung, Schwannungen 1950, S. 11.

²³⁴ Der frei finanzierte Wohnungsbau wurde lediglich durch die verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten des § 7 b EStG gefördert. Dagegen kamen Bauherren im sozialen und steuerbegünstigten Wohnungsbau zusätzlich noch in den Genuß von Grund- und Grunderwerbsteuervergünstigungen (Hans-Günther Pergande: Wohnungsbaurecht, in: Hermann Wandersleb [Hg.]: Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens, Band 3. Stuttgart 1959, S. 1691 ff.).

Die Höhe dieser Kapitalsubvention sollte so bemessen sein, daß die im sozialen Wohnungsbau maßgebende standardisierte Richtsatzmiete die anfallenden Kosten angemessen deckte. Die öffentlichen Darlehen durften prinzipiell nur im nachstelligen Finanzierungsbereich eingesetzt werden, um auf diese Weise eine Versorgung des Wohnungsbausektors mit günstigen II. Hypotheken zu gewährleisten. Seit Anfang des 20. Jahrhunderts hatte sich die private Finanzierung im nachstelligen Sektor als ein schwieriges Unterfangen erwiesen²³⁵, weil die für II. Hypotheken charakteristische nachrangige dingliche Sicherung dem Gläubiger ein verstärktes Ausfallrisiko bescherte, welches er mittels strenger Vergabekriterien und hoher Zinsen wettzumachen suchte. Mit der im I. Wohnungsbaugesetz verankerten Gewährung von zinslosen oder -verbilligten Darlehen für den sozialen Wohnungsbau suchten Bund und Länder die im nachstelligen Bereich bestehenden Finanzierungslücken zu schließen. Trotz der stetig steigenden Bau- und Finanzierungskosten, die im nachstelligen Bereich immer neue Löcher rissen, wurden mit diesen Maßnahmen die wesentlichen Voraussetzungen für den in der Folgezeit eintretenden Bauboom geschaffen.

Das I. Wohnungsbaugesetz traf jedoch zunächst auf wenig günstige ökonomische Voraussetzungen. Bereits im Juni 1950 begann die Korea-Krise, welche die Gefahr eines Weltkrieges heraufbeschwor und die westliche Hemisphäre hektische Vorkehrungsmaßnahmen treffen ließ. Da Deutschland zu diesem Zeitpunkt als eines der wenigen westlichen Industrieländer über freie Produktionskapazitäten verfügte, stieg die Auslandsnachfrage nach deutschen Investitionsgütern stark an. Während dieses Nachfragehoch in den betroffenen Wirtschaftszweigen freudig begrüßt wurde, zeitigte der nun folgende Boom für den Wohnungsbau fatale Folgen:

„Zugleich aber trieb der Koreaboom die Rohstoffpreise stark in die Höhe und verteuerte damit das Bauen. Kohle und Elektrizität, Eisen und Stahl wurden knapp und teuer, so daß auch die Baustoffpreise starken Auftrieb erhielten. Vom Oktober 1950 bis Oktober 1951 verteuerten sich Schnittholz um 49, Zement um 36, Kalk um 19 Prozent. Die Baustoffpreise kletterten im selben Zeitraum von 203 auf 260, die Wohnungsbaupreise insgesamt von 195 auf 232 Indexpunkte.“²³⁶

Besonders negative Auswirkungen strahlten jedoch von der Koreakrise auf den Finanzierungssektor aus. Bereits nach der Währungsreform hatte die Sparfähigkeit und -willigkeit der deutschen Bevölkerung eine bedenkliche Talsohle erreicht, welche die Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes gefährdet hatte. Dieser drohte nun völlig zu versanden, als viele Deutsche im Gefolge der

²³⁵ Ulrich Blumenroth: Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung. Darstellung und kritische Würdigung. Münster 1975, S. 252.

²³⁶ Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 268 f.

Kriegsfurcht ihre Spareinlagen auflösten und Geld horteten. Es entstand ein eklatanter Mangel an I. Hypotheken, die in den zwanziger und dreißiger Jahren zwischen 40 und 60 % der Baukosten im Wohnungswesen abgedeckt hatten²³⁷ und für deren Beschaffung und Beleihung traditionsgemäß die Träger des organisierten Realkredits verantwortlich zeichneten. Diese Kapitalsammelstellen hatten sich im Zusammenhang mit dem I. Wohnungsbaugesetz verpflichtet, 1950 mindestens die Hälfte ihrer langfristigen Anlagemittel zur Finanzierung des Wohnungsbaues zu verwenden und hierbei vor allem den Bedarf an I. Hypotheken im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zu decken.²³⁸ Der nun im Zuge der Koreakrise zu konstatierende Rückgang der Spareinlagen drohte im Verbund mit den steigenden Hypothekenzinsen die im I. Wohnungsbaugesetz verkündete ehrgeizige Zielsetzung von jährlich 300 000 Sozialwohnungen obsolet zu machen. Im Wohnungswesen herrschte nun Anfang der fünfziger Jahre hinsichtlich der Finanzierung eine völlig paradoxe Situation vor: Während der bislang chronisch mit Problemen behaftete nachstellige Bereich dank der öffentlichen Baudarlehen als gesichert gelten konnte, erwies sich die in der Vergangenheit zumeist ohne größere Schwierigkeiten zu organisierende erststellige Finanzierung als neuralgischer Engpaß.

Trotz dieser ungünstigen Ausgangslage entfalteten die Genossenschaften „Neue Heimat“ in der Erzdiözese Freiburg schon kurz nach der Währungsreform eine rege Aktivität. Bereits 1949 wurden in ganz Baden 1501 Wohnungen fertiggestellt oder in Angriff genommen. Mit über 80 % dieser Bauten lag der Aktionsschwerpunkt eindeutig im nordbadischen Teil der Erzdiözese. Nur ein Jahr später hatte sich das Bauvolumen der „Neuen Heimaten“ mit 4325 Wohnungen fast verdreifacht. Diesmal konnten die südbadischen Genossenschaften einen Anteil von 56 % an der gesamten Bauleistung verbuchen und somit den nordbadischen Gründungsvorsprung wettmachen.²³⁹ Für einige der „Neuen Heimaten“ offenbarten sich jedoch schon bald die Schattenseiten dieses baulichen Engagements, das in den Zeiten knapper Finanzmittel zweifelsohne beachtenswert war. Wiederholtermaßen hatte das Siedlungswerk die angeschlossenen Mitgliedsunternehmen aufgefordert, ihre Bauvorhaben möglichst schnell in die Kreisbauprogramme aufnehmen zu lassen, weil die Höhe und Zuteilung der staatlichen Fördermittel hiervon abhingen.²⁴⁰ Die Kreisbauprogramme konnten jedoch anfänglich wegen der angespannten Finanzlage nur eine bescheidene Anzahl von Bauvorhaben berücksichtigen. Um den be-

²³⁷ Blumenroth: Wohnungspolitik, wie Anm. 235, S. 252, 259 f.

²³⁸ Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 235.

²³⁹ Übersicht über die von den „Neuen Heimaten“ in den Jahren 1949 und 1950 erstellten bzw. in Angriff genommenen Wohnungen, in: ASW SW Freiburg 1949–1952. Unter dem Begriff Bauvolumen wird die Summe aus Fertigstellungen und Bauüberhang verstanden.

²⁴⁰ Zum Beispiel Mitteilungen Nr. 6 SW Freiburg vom 21. September 1950, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

engten Wohnraumverhältnissen möglichst schnell Abhilfe zu verschaffen, hatten deshalb 1950 einige „Neue Heimaten“ Bauvorhaben begonnen, die wegen der bereits früh erfolgten Überschreitung der Rahmenkontingente keine Aufnahme mehr in den Kreisbauprogrammen gefunden hatten. Das Badische Ministerium des Innern kritisierte diesen auf eigene Faust und ohne hinreichende finanzielle Fundierung unternommenen forschen Baubeginn sowie dessen nachteilige Folgen:

„Es ist uns auch bekannt, dass sich verschiedene der Baugenossenschaften „Neue Heimat“ infolge ihrer unvorsichtigen Finanzgebarung in einer recht kritischen Situation befinden.“²⁴¹

Die vom Innenministerium in diesem Zusammenhang konstatierte angespannte Finanzlage stellte jedoch keineswegs ein spezifisches Wesensmerkmal der „Neuen Heimaten“ dar, vielmehr gefährdeten die beengten Finanzverhältnisse als ein Anfang der fünfziger Jahre allgemein verbreitetes Strukturproblem den Bestand der gesamten gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Interne Informationen des Badischen Ministeriums der Wirtschaft und Arbeit gingen 1951 davon aus, daß sich fast 50 % der seit der Währungsreform errichteten und als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen Badens in „ernstliche finanzielle Situationen hinein manövriert“ hatten.²⁴² Das Badische Ministerium der Wirtschaft und Arbeit sah sich ob dieses Krisenszenarios im März 1951 gezwungen, gemeinsam mit der Inneren Verwaltung Nordbadens einen Erlaß zu publizieren, in dem der Verband badischer Wohnungsunternehmen aufgefordert wurde, in Zukunft die wirtschaftliche Lage und Verfaßtheit seiner gemeinnützigen Mitglieder strenger unter die Lupe zu nehmen:

„In den letzten Jahren sind zahlreiche neue Wohnungsunternehmen gegründet und als gemeinnützig anerkannt worden. Diese hauptsächlich in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht gebildeten Unternehmen werden vielfach ehren- und nebenamtlich geleitet und bedürfen mehr als andere Unternehmen einer laufenden sachkundigen Prüfung und Beratung in allen Fragen des Geschäftsbetriebes. Auch bei den älteren Wohnungsunternehmen sind infolge der zunehmenden Bautätigkeit Verantwortung und Aufgaben der Verwaltungsorgane gestiegen, so dass der Prüfungstätigkeit Ihres Verbandes erhöhte Bedeutung zukommt.“²⁴³

²⁴¹ Schreiben Badisches Ministerium des Innern an Badisches Ministerium der Wirtschaft und Arbeit vom 23. Juli 1951, in: StAF Bestand C 36/1: Badisches Ministerium der Wirtschaft und Arbeit, A 7 1956/5 Az. 550: Gemeinnütziger sozialer Wohnungsbau (1947–1952).

²⁴² Schreiben Badisches Ministerium der Wirtschaft und Arbeit, Direktion Arbeit, vom 8. August 1951, in: StAF Bestand C 36/1: Badisches Ministerium der Wirtschaft und Arbeit, A 7 1956/5 Az. 550: Gemeinnütziger sozialer Wohnungsbau (1947–1952).

²⁴³ Zitiert nach: Schreiben Badisches Ministerium der Wirtschaft und Arbeit vom 8. August 1951, wie Anm. 242.

Auch die Verantwortlichen des Siedlungswerkes realisierten, daß die verstärkte Bautätigkeit der angeschlossenen Mitgliedsunternehmen sowie die ungünstigen finanziellen Rahmenbedingungen spürbare Auswirkungen auf die Aufgaben der Dachorganisation zeitigen mußten. Bereits Ende 1950 hatte man ein durchaus gespaltenes Zwischenresümee in bezug auf die bisherige Bautätigkeit der „Neuen Heimaten“ gezogen:

„Es sind trotz vieler Hemmnisse und Unzulänglichkeiten beachtliche Erfolge erzielt worden. Es sind aber auch Erfahrungen nachteiliger Art gemacht worden, die sich zum Teil wegen der Anlaufschwierigkeiten nicht vermeiden ließen.“²⁴⁴

Es herrschte Einigkeit darüber, daß in den kommenden Jahren die wirtschaftliche und finanzielle Konsolidierung der „Neuen Heimaten“ zum eindeutigen Tätigkeitsschwerpunkt des Siedlungswerkes avancieren mußte, um den Fortbestand und künftigen Erfolg der sich noch in den Kinderschuhen befindlichen Baugenossenschaften zu sichern. Zunächst galt es, den als Vereinigungen von wirtschaftlich schwachen Personen chronisch nur mit einer dünnen Kapitaldecke ausgestatteten Genossenschaften eine stärkere finanzielle Fundierung zu verschaffen. Die Erschließung alternativer Finanzierungsquellen gewann gerade wegen des auch in Zukunft zu erwartenden eklatanten Mangels an I. Hypotheken höchste Priorität.

Für das Siedlungswerk und die assoziierten Genossenschaften zahlte sich nun wiederum die enge Zusammenarbeit mit dem Katholischen Männerwerk aus. Um einen aktiven Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsnot in der Erzdiözese Freiburg zu leisten, führte diese Organisation seit Frühjahr 1948 Bauhilfesammlungen durch. Im November 1948 hatte Erzbischof Wendelin Rauch anlässlich einer Besprechung mit Vertretern des Siedlungswerkes angeboten, auf die Verantwortlichen des Männerwerkes einzuwirken, einen nicht unerheblichen Teil der Bauhilfesammlungen für die Belange der „Neuen Heimaten“ zu verwenden.²⁴⁵ Das Katholische Männerwerk verschloß sich diesem Ansinnen nicht und stellte dem Siedlungswerk seit 1949 jeweils 50 % des aus den Bauhilfesammlungen in der Freiburger Erzdiözese resultierenden Aufkommens zur Verfügung. Ein Teil dieses Geldes wurde von den Baugenossenschaften bei der Finanzierung der ersten Bauprojekte verwandt. Des weiteren erhielten bedürftige Siedler, die sich an einem Bauprojekt der „Neuen Heimat“ beteiligten, aus diesem Bauhilfefonds zinslose Darlehen bis zu einem Höchstbetrag von 500 DM.²⁴⁶ Den jährlich mit 5 % zu amortisierenden Darlehen, de-

²⁴⁴ Mitteilungen Nr. 8 SW Freiburg vom 18. Dezember 1950, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

²⁴⁵ Aktenvermerk über die Besprechung zwischen Erzbischof Rauch und Vertretern des SW vom 26. November 1948, in: ASW Protokolle bis 1953.

²⁴⁶ Schreiben Katholisches Männerwerk an die „Neuen Heimaten“ vom 12. März 1949; Schreiben Aschenbrenner an SW Karlsruhe vom 24. Juni 1950, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

ren Tilgungsraten wiederum dem Bauhilfefonds zuflossen, kam in einer von chronischen Finanzierungsschwierigkeiten gezeichneten Zeit eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu: Die Geldmittel aus dem revolvingen Bauhilfefonds ersetzten einen beachtlichen Teil des benötigten Eigenkapitals²⁴⁷ und ermöglichten auf diese Weise gerade auch wirtschaftlich schlechter gestellten Siedlern die Teilnahme an den geplanten Bauvorhaben. Aus den Bauhilfesammlungen von 1949 und 1950 flossen dem Siedlungswerk über 300 000 DM zu, die jeweils zur Hälfte an die nord- und südbadischen Baugenossenschaften sowie an deren Siedler verteilt wurden.²⁴⁸ Das Katholische Männerwerk organisierte überdies 1949 in Zusammenarbeit mit der Badischen Kommunalen Landesbank einen Bausparfonds, dessen Kapital den Bauvorhaben der „Neuen Heimaten“ zugute kam.²⁴⁹

Im Herbst 1949 traf das Siedlungswerk zudem mit der Badischen Landesbausparkasse in Karlsruhe eine Sondervereinbarung, die den Siedlern der „Neuen Heimat“ Bausparverträge zu günstigen Konditionen verschaffen sollte.²⁵⁰ Dank dieser Bauspardarlehen konnten etwaige Lücken im nachstelligen Finanzierungsbereich geschlossen werden. Die Badische Landesbausparkasse sagte zudem ihre Unterstützung bei der Beschaffung I. Hypotheken zu. Im Herbst 1950 bewirkten jedoch die angespannte Kapitalmarktlage und Probleme bei der Refinanzierung, daß die Landesbausparkasse den Baugenossenschaften die inzwischen fällig gewordenen Zwischenkredite nicht auszahlen konnte. Dieser zeitliche Verzug gefährdete nun die Fortsetzung der inzwischen in Angriff genommenen Bauvorhaben, da in der Finanzplanung der betroffenen „Neuen Heimaten“ die zugesagten Mittel einen kurzfristig kaum zu ersetzenden Bestandteil ausmachten. Die drohenden Schwierigkeiten wurden jedoch durch das Eingreifen der Badischen Landeskreditanstalt in Karlsruhe abgewandt, die der Landesbausparkasse mit 2,7 Mio. DM die fehlenden Mittel für die Auszahlung der fällig gewordenen Zwischenkredite an die „Neuen Heimaten“ zur Verfügung stellte und auf diese Weise die Fortführung der begonnenen Bauvorhaben sicherte.²⁵¹ Nicht nur in diesem Fall erwiesen sich die guten Kontakte des Siedlungswerkes zur Badischen Landeskreditanstalt als sehr zuträglich. Die Landeskreditanstalt, die für die Genehmigung und Zutei-

²⁴⁷ Die stetig steigenden Baukosten machten einen wachsenden Eigenkapitalanteil notwendig, um die hierdurch entstehenden Finanzierungslücken zu decken. Während Ende der vierziger Jahre die für eine Siedlerstelle benötigten finanziellen Eigenleistungen mit rund 1000 DM beziffert wurden, waren nach Berechnungen des Siedlungswerkes 1952 bereits 3000 DM Eigenkapital erforderlich (Tätigkeitsbericht SW vom 13. Mai 1952, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959).

²⁴⁸ Jahresbericht SW vom 1. Oktober 1950, wie Anm. 61.

²⁴⁹ Informationsschreiben Bausparfonds „Neue Heimat“ vom 25. Mai 1949, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

²⁵⁰ Sondervereinbarung zwischen SW Freiburg und der Badischen Landesbausparkasse vom 26. Oktober 1949, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

²⁵¹ Tätigkeitsbericht SW vom 15. Januar 1952, wie Anm. 59.

lung der öffentlichen Wohnungsbaufördermittel in Baden verantwortlich zeichnete, zeigte sich auch in den prekären Finanznöten einiger Baugenossenschaften stets kooperativ und gewährte die gegebenenfalls erforderliche Nachfinanzierung.²⁵²

Wesentliche Unterstützung erfuhr die katholische Siedlungsbewegung Badens auch vom Erzbischöflichen Ordinariat in Freiburg. Der Erzbischöfliche Stuhl hatte bereits unter der Ägide von Conrad Gröber bei den nordbadischen „Neuen Heimaten“ jeweils 50 Genossenschaftsanteile gezeichnet und die Pfarrämter der Erzdiözese aufgefordert, die Mitgliedschaft bei den neu gegründeten Baugenossenschaften zu erwerben.²⁵³ Im Zuge der Währungsreform und der hiermit verbundenen einschneidenden Geldabwertung war allerdings das Eigenkapital der „Neuen Heimaten“ dramatisch zusammengeschmolzen. Nach 1948 galt es deshalb, diesen währungspolitisch bedingten Aderlaß durch eine verstärkte Mitgliederwerbung und Anteilszeichnung wieder wertzumachen. Das Erzbischöfliche Ordinariat entsprach deshalb der Bitte des Siedlungswerkes, die Pfarrämter sowie andere kirchliche Einrichtungen mit Rechtsfähigkeit nachdrücklich zur Mitgliedschaft bei den katholisch geprägten Baugenossenschaften aufzufordern und auf diese Weise die Eigenkapitalbasis der „Neuen Heimaten“ zu stärken.²⁵⁴

Als sehr förderlich erwies sich auch die vom Erzbischöflichen Stuhl gehandhabte Praxis, für die geplanten Siedlungen der „Neuen Heimat“ Kirchenland zu erschwinglichen Konditionen im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben. Im Frühjahr 1949 hatte das Ordinariat den Erzbischöflichen Oberstiftungsrat gebeten, bei der Bereitstellung von Baugelände für Siedlungszwecke nicht ausschließlich nach privatwirtschaftlichen Prinzipien zu verfahren, der Erbbauzins für derartig genutzte Grundstücke solle deshalb tunlichst vier DM je ar nicht übersteigen.²⁵⁵ Daß die Vergabe von kircheneigenem Land nicht als schönfärberische Maßnahme, sondern vielmehr als unabdingbare Voraussetzung für eine erfolgreiche Siedlungstätigkeit verstanden wurde, offenbarte bereits eine im Herbst 1950 gezogene Zwischenbilanz: Bis dato waren in der Erzdiözese Freiburg über 6000 ar an kircheneigenem Baugelände für über 1000

²⁵² Die 1934 ins Leben gerufene Badische Landeskreditanstalt fusionierte 1972 mit ihrem württembergischen Pendant zur Landeskreditbank Baden-Württemberg. Zwischen den Verantwortlichen des Siedlungswerkes und der Badischen Landeskreditanstalt bzw. ihrer Nachfolgeorganisation existier(t)en immer wieder wichtige personelle Identitäten: So stand der langjährige Siedlungswerkvorsitzende Albert Kistner von 1966 bis 1971 der Landeskreditanstalt vor. Mit dem Vorsitzenden des Präsidiums, Hans Dietmar Sauer, stellt das Siedlungswerk seit 1992 den Vorstandsvorsitzenden der Landeskreditbank Baden-Württemberg (Geschäftsbericht Badische Landeskreditanstalt 1965, S. 5; 1971, S. 5, 12 f.; Landeskreditbank Baden-Württemberg 1992, S. 13).

²⁵³ Schreiben Gröber vom 21. Oktober 1946, wie Anm. 49.

²⁵⁴ Schreiben Kistner an Erzbischof Wendelin Rauch vom 3. November 1952, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

²⁵⁵ Schreiben Erzbischöfliches Ordinariat an Erzbischöflichen Oberstiftungsrat vom 13. April 1949, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 1 (1947–1954).

Einzelbauvorhaben bereitgestellt worden, die fast ein Drittel des gesamten Bauvolumens der „Neuen Heimaten“ ausmachten.²⁵⁶

Die Bemühungen des Siedlungswerkes um eine wirtschaftliche und finanzielle Konsolidierung seiner Mitgliedsunternehmen erschöpften sich jedoch keineswegs in den geschilderten Maßnahmen. Man hatte schon früh erkannt, daß für die „Neuen Heimaten“ nicht nur die zu knapp bemessene Eigenkapitalausstattung eine Existenzbedrohung darstellte. Die ersten Jahre nach der Gründung waren vielmehr dadurch gekennzeichnet, daß die Führungsriege und das Personal der meisten Baugenossenschaften häufig nur rudimentäre Kenntnisse und Erfahrungen in der komplizierten wohnungswirtschaftlichen Materie aufwiesen. Welch unüberwindbar scheinende Hindernisse sich diesbezüglich vor den meist nur ehren- oder nebenamtlich tätigen Pionieren der katholischen Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg aufboten, verdeutlicht die von Albert Kistner 1958 unternommene Rückschau:

„Es fehlte vor allem an Geld, es fehlte an einem leistungsfähigen, eingearbeiteten Apparat, es fehlte an der nötigen Erfahrung und der nötigen Kenntnis all der rechtlichen, finanziellen und technischen Angelegenheiten. Dieser Mangel war so offensichtlich und so erschütternd hoffnungslos, daß viele uns keine gute Zukunft und kein langes Leben prophezeiten... Außer dem zähen Willen, der Wohnungsnot mit allen Mitteln zu steuern, außer einem unbändigen Glauben an unsere Aufgabe und an die Möglichkeit ihrer Erfüllung, außer einer kräftigen Portion Gottvertrauen und Begeisterung brachten unsere Mitarbeiter draußen im Lande nichts, aber auch nichts mit, was sie zur Inangriffnahme der Aufgabe berechtigt und befähigt hätte.“²⁵⁷

Auch wenn Kistners Diktum eine gewisse Überpointierung enthielt, zeichnete es in den Grundlinien die Ausgangslage der „Neuen Heimaten“ durchaus treffend nach. Um angesichts des vielfach fehlenden wohnungswirtschaftlichen Know-hows ein ökonomisches Fiasko zu verhindern, herrschte schon frühzeitig Einigkeit darüber, daß sich die Siedlungswerke in Freiburg und Karlsruhe „stark in die Betreuung der Baugenossenschaften einschalten“ mußten.²⁵⁸ Zu diesem Zwecke beschäftigte das Siedlungswerk in Karlsruhe seit 1950 mit Wilhelm Baumann einen hauptamtlichen Mitarbeiter, der die nordbadischen Genossenschaften speziell in Fragen des Rechnungswesens unterstützen sollte.²⁵⁹ Baumanns Aufgabengebiet umfaßte neben dieser Beratung in Sachen Buchhaltung und Jahresabschluß die Vorbereitung der gesetzlichen Revisionen, das Klären von Finanzierungsfragen sowie die Erstellung von

²⁵⁶ Jahresbericht SW vom 1. Oktober 1950, wie Anm. 61.

²⁵⁷ Ansprache des Präsidenten Albert Kistner beim Festakt „10 Jahre Siedlungswerk „Neue Heimat““, in: Neue Heimat 6 (1958), Heft 7/8, S. 2.

²⁵⁸ Zusammenfassung des Protokolls SW Freiburg vom 5. Dezember 1949 durch Albert Kistner (13. Dezember 1949), in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

²⁵⁹ Schreiben Kistner an SW Freiburg vom 28. Januar 1950, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Zu diesem Zwecke besuchte Baumann 1950 an 142 Tagen, 1951 sogar an 191 Tagen die nordbadischen Baugenossenschaften vor Ort.²⁶⁰ Baumanns Erfolge veranlaßten die Verantwortlichen des Siedlungswerkes, seit September 1951 die genannten Beratungstätigkeiten auch auf den Südtteil der Erzdiözese auszudehnen:

„Wir haben feststellen können, daß bei den nordbadischen Genossenschaften, die durch das Siedlungswerk betreut wurden, die gesetzliche Prüfung durch unseren Verband badischer Wohnungsunternehmen reibungslos und ohne wesentliche Beanstandungen durchgeführt werden konnte. Bei einigen südbadischen „Neuen Heimaten“ geben die Verhältnisse in organisatorischer und wirtschaftlicher Hinsicht heute noch zu erheblichen Besorgnissen Anlass. Hier bedarf es noch der besonderen Fürsorge und Betreuung des Siedlungswerkes.“²⁶¹

Die Nachfrage der Baugenossenschaften nach den genannten Beratungsdienstleistungen des Siedlungswerkes war derartig groß, daß im Juni 1952 eine weitere hauptamtliche Kraft für diese Zwecke angestellt wurde.²⁶² Auch Albert Kistner stattete den Mitgliedsunternehmen seit 1952 regelmäßige Besuche ab, um mit Vorstand und Aufsichtsrat steten Kontakt zu halten und den Genossenschaften beratend zur Seite zu stehen. Mehrmals im Jahr fanden überdies Arbeitstagungen statt, die wichtige wohnungswirtschaftliche Problemkreise wie zum Beispiel das Hypothekenrecht thematisierten. Durch diese Zusammenkünfte sollten die Geschäftsführer der Genossenschaften regelmäßig geschult und zum gegenseitigen Erfahrungsaustausch animiert werden. Das Siedlungswerk trug durch Schulungswochen auch der Weiterbildung von Nachwuchskräften Rechnung. Seit 1956 übernahm die Dachorganisation mit ihren hauptamtlichen und erfahrenen Mitarbeitern bei den meisten der „Neuen Heimaten“ die dem Aufsichtsrat der einzelnen Baugenossenschaft obliegenden Prüfungen.

Dank dieser weit gefächerten Betreuungstätigkeit, die von den Mitgliedsunternehmen intensiv in Anspruch genommen wurde und rasch beachtenswerte Erfolge zeitigte, erreichte das Siedlungswerk mehrere Zielsetzungen. Zum einen vertieften sich die Beziehungen zwischen der Dachorganisation und den einzelnen „Neuen Heimaten“ dank der regelmäßigen Beratungsleistungen des Siedlungswerkes erheblich. Die stetigen Kontakte kultivierten ein wechselseitiges Zusammengehörigkeitsgefühl, das sich in bezug auf die angestrebte Herstellung einer „Corporate Identity“ als sehr zuträglich erwies. Indem das Siedlungswerk 1954 bei allen „Neuen Heimaten“ die Mitgliedschaft erwarb²⁶³, gab

²⁶⁰ Protokoll SW Freiburg vom 1. Oktober 1950, in: ASW I 4: Protokolle; Tätigkeitsbericht SW vom 13. Mai 1952, wie Anm. 247.

²⁶¹ Tätigkeitsbericht SW vom 13. Mai 1952, wie Anm. 247.

²⁶² Tätigkeitsbericht SW vom 21. Juli 1952, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁶³ Geschäftsbericht Vorstand SW 1954 vom 19. März 1955, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

es dieser engeren gegenseitigen Verbindung einen sichtbaren Ausdruck. Zum anderen gelang es der Dachorganisation, den Verantwortlichen der Baugenossenschaften mittels der seit 1950 intensiv und planvoll durchgeführten Beratungs- und Fortbildungsmaßnahmen unabdingbare Kenntnisse im Wohnungswesen zu vermitteln und auf diese Weise für den Bauboom der fünfziger und sechziger Jahre zu rüsten. Die sich im Gefolge dieser Betreuungstätigkeit allmählich einstellende wirtschaftliche und finanzielle Konsolidierung der „Neuen Heimaten“ manifestierte sich nicht zuletzt in einer konstanten und auf hohem Niveau angesiedelten Bautätigkeit. So vermeldete die Karlsruher Filiale bereits im Mai 1951, daß die ihr angehörenden „Neuen Heimaten“ über 40 % der seit 1949 von den nordbadischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen fertiggestellten 6135 Wohnungen auf ihrem Konto gutschreiben konnten.²⁶⁴ Für die Erstellung dieser 2566 Wohnungen wurden fast 20 Mio. DM an Kapital aufgebracht, dank eines großen Selbsthilfeanteils und der Verwendung normierter und günstiger Materialien konnten die für die einzelne Wohnung anzusetzenden durchschnittlichen Baukosten auf rund 8000 DM begrenzt werden.²⁶⁵ Nicht ohne Stolz wurde vermerkt, daß über 60 % der fast 8400 Personen, denen man mit dieser Bautätigkeit „eine gesunde und sozial einwandfreie Wohnung“ verschafft habe, Flüchtlinge seien.²⁶⁶ 1953 verlieh man in einer Satzungsänderung dieser betonten Verpflichtung gegenüber den Deutschen aus dem Osten noch einmal besonderen Nachdruck: So mußte künftig mindestens ein Vorstandsmitglied des Siedlungswerkes aus den Reihen der Vertriebenen stammen.²⁶⁷

Bis Ende 1951 hatten sämtliche „Neuen Heimaten“ in der Erzdiözese Freiburg rund 6000 Wohneinheiten erstellt, deren Durchschnittskosten angesichts der spürbar steigenden Baupreise bereits 10 500 DM ausmachten. Das zur Durchführung dieser Bauvorhaben aufgewandte Kapital von rund 63 Mio. DM wurde durch öffentliche Fördermittel in Höhe von 30 Mio. DM, durch I. Hypotheken in Höhe von 18 Mio. DM und durch Eigenkapital im Wert von 8 Mio. DM abgedeckt. Die verbleibende Finanzierungslücke in Höhe von 7 Mio. DM konnte dank des Selbsthilfeeinsatzes der Siedler geschlossen werden.²⁶⁸

1953 durchbrachen die dem Siedlungswerk angeschlossenen Mitgliedsunternehmen die Schallmauer von 10 000 Wohneinheiten, von denen rund 75 % als Eigentumsmaßnahmen und nur 25 % als Mietwohnungen konzipiert waren. Bis Ende 1955 hatten die 27 Baugenossenschaften²⁶⁹, die zu diesem Zeit-

²⁶⁴ Tätigkeitsbericht SW Karlsruhe vom Mai 1951, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁶⁵ Tätigkeitsbericht SW vom Mai 1951, wie Anm. 264.

²⁶⁶ Tätigkeitsbericht SW vom Mai 1951, wie Anm. 264.

²⁶⁷ Satzung SW vom 26. Juli 1953, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁶⁸ Schreiben Baumann an Kistner vom 18. Februar 1952, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁶⁹ Die Zahl der dem Siedlungswerk angeschlossenen Baugenossenschaften hatte sich zu diesem Zeitpunkt durch den 1954 erfolgten Zusammenschluß der „Neuen Heimaten“ Bühl und Kehl auf 27 verringert.

punkt mehr als 14 500 Mitglieder verzeichneten, rund 16 000 Wohneinheiten in einem Wert von 163 Mio. DM begonnen oder fertiggestellt. Mit der Vergabe von über 57 % des Wohnungsbestandes an Kriegsgeschädigte im Sinne des Soforthilfegesetzes fand die in der Satzung des Siedlungswerkes verankerte bevorzugte Wohnraumversorgung der Vertriebenen und Ausgebombten eine hinreichende Erfüllung.²⁷⁰

Im Herbst 1947 hatte das Wirtschaftsministerium Württemberg-Badens den „Neuen Heimaten“ im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Auflage erteilt, „zu angemessenen Preisen den Bau und die Betreuung von gesunden und zweckmäßig eingerichteten Kleinwohnungen“ zu betreiben.²⁷¹ Dieser Vorgabe wurden die Baugenossenschaften in den kommenden Jahren vollauf gerecht: So wiesen die bis Ende 1955 errichteten Wohneinheiten der „Neuen Heimaten“ eine klare Tendenz zur 3- bis 4-Zimmerwohnung auf.²⁷² Überdies lagen fast 80 % dieser Wohnungen mit einer Fläche von 35 bis 65 qm innerhalb der Größenordnung, die das I. Wohnungsbaugesetz als Regel für im Wege des sozialen Wohnungsbaues erstellten Wohnraum definiert hatte.²⁷³ Indem über 98 % des Wohnungsbestandes der katholisch geprägten Baugenossenschaften eine Fläche von mindestens 30 qm aufwies, erfüllte man zudem das in der Nachkriegszeit vorherrschende Postulat, keine Kleinstwohnungen zu bauen. Die „Neuen Heimaten“ realisierten auch die im Bereich der Wohnkosten formulierte Zielvorgabe der tragbaren Miete: So lagen zum Beispiel die Durchschnittsmieten pro qm 1953 mit 0,87 DM, 1954 mit 0,92 DM und 1955 mit 1,05 DM deutlich unter der im I. Wohnungsbaugesetz als maximale Richtsatzmiete festgesetzten 1,10 DM pro qm.²⁷⁴

Trotz der in den fünfziger Jahren häufig drohenden finanziellen Engpässe waren die Baugenossenschaften „Neue Heimat“ somit bereits zu diesem frühen Zeitpunkt in der Lage, angemessenen Wohnraum zu tragbaren Preisen zu errichten. Diesen erfreulichen Umstand verdankten die „Neuen Heimaten“

²⁷⁰ Sämtliche Daten in: Tätigkeitsbericht SW 1955 vom 15. März 1956, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959. Die dezentralisierte Organisationsform der „Neuen Heimaten“ bewirkte, daß sich die einzelnen Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes in bezug auf das Bauvolumen häufig beträchtlich voneinander unterschieden: Während die fünf „Neuen Heimaten“ mit der höchsten Bauleistung bis Ende 1956 mit rund 7200 Wohnungen fast 40% des Gesamtbestandes errichtet hatten (Pforzheim: 2070; Karlsruhe: 1520; Freiburg: 1469; Mosbach: 1176; Villingen: 942), wiesen die fünf Baugenossenschaften mit dem niedrigsten Bauvolumen lediglich 5 % (= 898 Wohnungen) der Gesamtsumme auf (Leistungsübersicht SW zum 31. Dezember 1956, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959).

²⁷¹ Schreiben Wirtschaftsministerium vom 2. Oktober 1947, wie Anm. 120.

²⁷² So bestanden 124 der bis Ende 1955 erstellten Wohnungen aus einem Zimmer, 527 aus zwei Zimmern, 6723 aus drei, 5410 aus vier, 811 aus fünf, 152 aus sechs und 14 aus sieben und mehr Räumen (Tätigkeitsbericht SW 1955, wie Anm. 270).

²⁷³ Nach dem I. Wohnungsbaugesetz sollten öffentlich geförderte Wohnungen in der Regel über eine Fläche von 32 bis 65 qm verfügen, bei größeren Familien waren jedoch Überschreitungen bis zu einer Höchstfläche von 120 qm erlaubt (§ 17 Absatz 1 i. V. m. § 7 Absatz 2 I. Wohnungsbaugesetz, in: Erlr: Wohnungsbaugesetz, wie Anm. 233, S. 17, 31; Tätigkeitsbericht SW 1955, wie Anm. 270).

²⁷⁴ Tätigkeitsbericht SW 1955, wie Anm. 270; Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 240.

nicht nur dem unermüdlichen Engagement ihrer Mitarbeiter, den großzügig bemessenen öffentlichen Fördermitteln und dem beachtlichen Selbsthilfeeinsatz ihrer Siedler. Vielmehr hatte erst die intensive Beratungsleistung des Siedlungswerkes den unabdingbaren Grundstock für diese positive Entwicklung gelegt. Konsequenterweise erreichte die Dachorganisation ihren Bedeutungszenit in den fünfziger Jahren, als es unter der Ägide des Vorsitzenden Albert Kistner gelang, angesichts der unbestritten schwierigen Ausgangslage der katholisch geprägten Baugenossenschaften vielfältige Betreuungs- und Kontrollaufgaben auf das Siedlungswerk zu vereinen. Dessen tragende Rolle manifestierte sich in den fünfziger Jahren zudem in einer Aufgabenvielfalt, die weit über die bislang genannten Betreuungsleistungen im wirtschaftlichen und finanziellen Sektor hinausgingen. Ende 1952 wurden die bereits von Thomas Aschenbrenner initiierten „Mitteilungen“, die in lockerer zeitlicher Abfolge die Baugenossenschaften über wichtige ökonomische und bautechnische Angelegenheiten informiert hatten, durch regelmäßig erscheinende Rundschreiben und mit der Herausgabe einer eigenen Zeitschrift „Neue Heimat“ in einen umfassenderen und systematischeren Rahmen gebracht. Nach den Worten des langjährigen Vorsitzenden Albert Kistner kamen diesem monatlich erscheinenden „Mitteilungsblatt“ gewichtige Aufgaben zu:

„Es will daher in erster Linie unseren Siedlern und Freunden eine Führung geben in allen Fragen, die in unserer Arbeit auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus den untergründigen Bereich des Weltanschaulichen berühren. Es will darüber hinaus aber auch Führung geben in allen praktischen Angelegenheiten, die für den Siedler von Wichtigkeit sind, gleichgültig ob es sich um Fragen des Siedlerhaushalts, der Gartenbewirtschaftung und Kleintierhaltung oder um Fragen handelt, die seine wirtschaftliche und rechtliche Stellung als Siedler, Hauseigentümer oder Mieter berühren. Schließlich soll das Mitteilungsblatt einen Querschnitt aus dem Schaffen unserer Genossenschaften geben, über besonders wichtige Vorkommnisse aus unserer Siedlungsbewegung unterrichten und damit zugleich die Zusammengehörigkeit unterstreichen, die bei unseren Genossenschaften jetzt schon erfreulicherweise besteht.“²⁷⁵

In das Jahr 1952 fielen auch erstmals Überlegungen, für die hauptamtlichen Mitarbeiter des Siedlungswerkes und der angeschlossenen Baugenossenschaften eine eigene Tarifordnung zu etablieren, um eine einheitliche Regelung der Dienstverhältnisse zu erreichen. Hierbei sollte als oberster Grundsatz „eine gerechte und angemessene Entlohnung“²⁷⁶ gelten. Auf einer außerordentlichen Mitgliederversammlung im Januar 1956 stimmten die Vertreter der „Neuen Heimaten“ den unter Federführung von Albert Kistner entwickelten standar-

²⁷⁵ Geleitwort Albert Kistner zum Mitteilungsblatt „Neue Heimat“ vom 25. August 1952, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁷⁶ Protokoll SW vom 17. Juni 1952, in: ASW SW Protokolle bis 1953.

disierten Arbeits- und Vergütungsordnungen zu.²⁷⁷ Besonders bemerkenswert an dieser Tarifordnung war, daß die Mitarbeiter des Siedlungswerkes und der Genossenschaften zusätzlich zu den gesetzlichen Feiertagen auch noch an vier kirchlichen Feiertagen arbeitsfrei hatten.²⁷⁸ Daß sich die „Neuen Heimaten“ ihren Mitarbeitern gerade auch im sozialen Bereich verpflichtet fühlten, manifestierte sich in der Einrichtung eines Sozialfonds, dessen Mittel für „ausserordentliche Unterstützungsfälle“ verwandt werden sollten.²⁷⁹

Eine wesentliche Bedeutung kam dem Siedlungswerk überdies in seiner Funktion als „pressure group“ zu: Laut Satzung vom Juli 1949 hatte sich die Dachorganisation das Ziel gesteckt, „durch fortgesetzte Einwirkung auf alle beteiligten behördlichen und privaten Stellen und durch Zusammenarbeit mit gleichgerichteten überdiözesanen Bestrebungen den Siedlungsgedanken als solchen zu fördern und bestmögliche ideelle und wirtschaftliche Verbesserungen zu erzielen.“²⁸⁰ Zu diesem Zwecke war das Siedlungswerk der Erzdiözese Freiburg im Januar 1951 dem Katholischen Siedlungsdienst beigetreten.²⁸¹ Diese Institution stand nach dem frühen Tod von Maximilian Kaller seit 1949 unter der Leitung des nicht minder engagierten Prälaten Franz Wosnitza und vertrat als Dachorganisation die Interessen der in den westdeutschen Diözesen eingerichteten Siedlungswerke. Mit Hilfe einer breit angelegten Öffentlichkeitsarbeit und der Einflußnahme auf die maßgeblichen staatlichen Stellen suchte diese in Köln ansässige Institution die bundesdeutsche Gesellschaft, Politik und Gesetzgebung für die Belange und Ziele der katholischen Siedlungsbewegung zu gewinnen.²⁸² 1957 wurde mit dem Landesgeschäftsführer Wolfgang Schwarz ein Vertreter des Siedlungswerkes in den Vorstand des Katholischen Siedlungsdienstes gewählt.²⁸³ Hinsichtlich der Bauleistung kam den Genossenschaften „Neue Heimat“ im Vergleich zu den übrigen westdeutschen Diözesan-Siedlungswerken eine überragende Rolle zu: So konnten die „Neuen Heimaten“ mit knapp 24 000 Wohnungen fast ein Drittel der bis Ende 1959 von den Mitgliedsunternehmen des Katholischen Siedlungsdienstes fertiggestellten Wohneinheiten für sich verbuchen.²⁸⁴ Bereits 1951 hatte der Jesuit Felix zu Löwenstein als neutraler Beobachter und profunder Kenner des kirchlichen Wohnungsbaues festgestellt, daß sich das Gravitationszentrum des deutschen katholischen Siedlungswesens eindeutig in Baden befand:

²⁷⁷ Protokoll SW vom 22. Januar 1956, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁷⁸ Es waren dies der Josefstag, Peter und Paul, Mariä Himmelfahrt und Mariä Empfängnis (Dienstordnungsentwurf SW 1956, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959).

²⁷⁹ Anlage 5 zum Protokoll SW vom 13. April 1957, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁸⁰ § 4 Absatz 2 Nr. g der Satzung SW Freiburg vom 17. Juli 1949, wie Anm. 146.

²⁸¹ Protokoll SW Karlsruhe vom 18. Dezember 1950, in: ASW Protokolle bis 1953.

²⁸² Über die weltanschaulichen Grundlagen der katholischen Siedlungsbewegung Deutschlands und ihre Erfolge als „pressure group“ siehe Punkt IX. dieser Arbeit.

²⁸³ Protokoll SW vom 3. Juni 1957, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁸⁴ Tätigkeitsbericht SW 1959 vom 17. Mai 1960, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

„Fragt man, wo am meisten geschieht, so ist die Antwort eindeutig. Bei weitem am meisten wurde im Gebiet der Erzdiözese Freiburg gebaut. Hier wurden allein durch das Diözesansiedlungswerk „Neue Heimat“ im Jahre 1950 etwa 5000 Wohneinheiten erstellt... Der Hauptgrund dürfte darin liegen, daß die von Domkapitular Aschenbrenner ins Leben gerufene Organisation „Neue Heimat“ schon sehr früh begonnen hat und dadurch über einen gewissen Vorsprung verfügt. Auch organisatorisch dürfte die „Neue Heimat“ führend sein. Kaum irgendwo hat man so sehr den Eindruck eines klaren und überlegten Arbeitens wie hier. Die Geschäftsführer der einzelnen Kreisgenossenschaften treffen sich regelmäßig, um sich unter Heranziehung erstklassiger Fachleute des Bauwesens systematisch immer weiter zu schulen in all den schwierigen Fragen der Organisation, der Finanzierung, der Buchhaltung, der Selbsthilfe usw.“²⁸⁵

Die dezentrale Organisationsform der katholischen Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg erwies sich mithin als ein Erfolgsgarant, den die übrigen bundesdeutschen katholischen Siedlungswerke, die durchwegs eine zentrale Struktur aufwiesen, auch durch teilweise erfolgte Zusammenschlüsse mehrerer Diözesen nicht zu kompensieren vermochten.

Die angestrebte Einflußnahme auf die Gesetzgebung zugunsten des katholischen Siedlungs- und Wohnungswesens erreichte das Siedlungswerk auch auf politischem Wege: So wurden zum Beispiel 1956 zehn Personen, die den „Neuen Heimaten“ „besonders eng verbunden“ waren, als Direktkandidaten in den baden-württembergischen Landtag gewählt.²⁸⁶ Um den Zielsetzungen der „Neuen Heimaten“ im Bereich des Wohnungsbaues den gehörigen Nachdruck zu verleihen, schmiedete man auch interkonfessionelle Allianzen: So riefen im Sommer 1950 Vertreter des Karlsruher Siedlungswerkes und der 1947 gegründeten „Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks der Evangelischen Kirche in Deutschland“ eine gemeinsame Arbeitsgemeinschaft ins Leben.²⁸⁷ Ziel dieser angestrebten engeren Kooperation war es, den wechselseitigen Erfahrungsaustausch anzuregen, den Siedlungs- und Eigenheimgedanken in der Öffentlichkeit zu propagieren und die hinreichende Berücksichtigung der katholischen und evangelischen Siedlungsträger Badens bei der Vergabe von öffentlichen Geldern zu sichern.²⁸⁸

Eine andere wichtige Form der Beeinflussung stellte die Mitarbeit des Siedlungswerkes beim Verband badischer Wohnungsunternehmen dar. Bereits

²⁸⁵ Felix zu Löwenstein: Kirchliche Siedlungsarbeit in Deutschland, in: Stimmen der Zeit 147 (1950/51), S. 402.

²⁸⁶ Protokoll SW vom 15. März 1956, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁸⁷ Aktenvermerk über die Arbeitsgemeinschaft zwischen „Neue Heimat“ und Evangelischem Hilfswerk vom 20. Juni 1950, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁸⁸ Notiz über die Zielsetzung der Arbeitsgemeinschaft zwischen der „Neuen Heimat“ und dem Evangelischen Hilfswerk vom 13. Juli 1950, in: ASW Protokolle bis 1953.

1951 war Albert Kistner in den sechsköpfigen Vorstand gewählt worden, 1958 stellte das Siedlungswerk in diesem Gremium sogar zwei Vertreter.²⁸⁹ In dem damals zwölf Mitglieder zählenden Verbandsausschuß saßen bis 1958 zumeist drei Repräsentanten der Baugenossenschaften „Neue Heimat“, 1960 wurde sogar ein Vertreter des Siedlungswerkes als eine „incorporatio sui generis“ in den Ausschuß gewählt.²⁹⁰ Dank dieser bis in die Gegenwart fortwirkenden dominanten Rolle in den genannten Gremien²⁹¹ konnte das Siedlungswerk einen von der Konkurrenz häufig beneideten Einfluß auf die Verbandspolitik ausüben. Fundiert wurde diese Einflußnahme durch die beeindruckende Bauleistung der „Neuen Heimaten“, die in den fünfziger Jahren zwischen 25 und 33 % der in Baden von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen fertiggestellten Wohnungen auf ihrem Konto verbuchen konnten.

Mit dieser für die Anfangszeit charakteristischen eindrucksvollen Aufgabenvielfalt erreichte das Siedlungswerk in den fünfziger Jahren zweifelsohne den Bedeutungshöhepunkt seiner Geschichte. Gleichzeitig kristallisierte sich schon früh heraus, daß mit einer derartig weitgefächerten Aufgabenpalette ein erheblicher Kostenaufwand verbunden war: Während die Personalkosten des Freiburger Siedlungswerkes 1949 kaum 4000 DM überschritten hatten, machten sie nur ein Jahr später im Gefolge der intensiveren Betreuungstätigkeit bereits über das Dreifache aus. Im Bereich der Sachkosten, die 1949 nur rund 4300 DM betragen hatten, war 1950 mit 20 000 DM ebenfalls eine klar steigende Tendenz zu vermerken.²⁹² Auch der Karlsruher Zweigverein, dessen Gründung der damalige Freiburger Vorsitzende Thomas Aschenbrenner nur unter der Prämisse einer baldmöglichen wirtschaftlichen Selbstständigkeit zugestimmt hatte, mußte mit stetig wachsenden Kosten kämpfen. Als schwerwiegendes Problem erwies sich überdies, daß die jungen Baugenossenschaften in der Anfangszeit nur bedingt wirtschaftlich belastbar waren und deshalb in den ersten Jahren ihres Bestehens keinen adäquaten finanziellen Beitrag zur Kostendeckung und Konsolidierung der beiden Siedlungswerke zu leisten imstande waren. So kam dem anfänglich auf 100 DM festgesetzten jährlichen Mitgliedsbeitrag der einzelnen Baugenossenschaft für die Belange des Siedlungswerkes eher die Funktion einer symbolischen Geste zu. Um einem

²⁸⁹ „Neue Heimat“ 6 (1958), Heft 9, S. 4.

²⁹⁰ „Neue Heimat“ 8 (1960), Heft 7, S. 5.

²⁹¹ So stellten das Siedlungswerk und die ihm angeschlossenen Genossenschaften zum Beispiel 1987 fünf der 17 Mitglieder des Verbandsausschusses sowie mit Hans Dangelmaier und Hans Dietmar Sauer zwei Mitglieder des sechsköpfigen Vorstandes. Auch der heutige Vorsitzende des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen, Gerhard A. Burkhardt, ist als Vorstandsvorsitzender der „Familienheim Rhein-Neckar“ und Präsidiumsmitglied des Siedlungswerkes eng mit der katholischen Siedlungsbewegung Badens verbunden (Verband badischer Wohnungsunternehmen e.V. [Hg.]: Solidarität und Selbstverantwortung. 75 Jahre Verband badischer Wohnungsunternehmen. Karlsruhe 1987, S. 144–147).

²⁹² Gewinn- und Verlustrechnung SW Freiburg 1949 und 1950, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

existenzgefährdenden Substanzverlust der Dachorganisation zu wehren, galt es deshalb weitere Finanzquellen zu erschließen. Im Herbst 1949 handelte das Freiburger Siedlungswerk mit der Badischen Landesbausparkasse den Abschluß einer Provisionsregelung aus, die bereits im folgenden Jahr mit über 11 000 DM einen positiven Niederschlag in der Bilanz fand.²⁹³ Trotz aller Bemühungen um eine wirtschaftliche Konsolidierung wiesen die Jahresabschlüsse der beiden Siedlungswerke bedenkliche Verluste aus.²⁹⁴ Auch die 1952 erfolgte Fusion zwischen Haupt- und Zweigverein vermochte am beengten wirtschaftlichen Spielraum der Dachorganisation zunächst nur wenig zu ändern:

„Die ungeklärte und wenig befriedigende Vermögenslage des Gesamtsiedlungswerkes macht es mir zur Pflicht, mit allen Mitteln zu versuchen, die wirtschaftliche Existenz des Siedlungswerkes zu sichern und damit die Voraussetzung zu einer wirksamen Betreuung unserer kirchlichen Siedlungsgenossenschaften zu schaffen.“²⁹⁵

Um diese Zielsetzung zu erfüllen, war das Siedlungswerk in den nächsten Jahren auf die materielle Unterstützung nahestehender Institutionen angewiesen. Bereits im Januar 1950 hatte das Katholische Männerwerk der Erzdiözese Freiburg dem Karlsruher Zweigverein mit 12 000 DM aus den schlimmsten Nöten geholfen.²⁹⁶ In den folgenden Jahren trugen die aus den Bauhilfesammlungen des Männerwerkes gespeisten Zuwendungen wesentlich zum finanziellen Überleben des Siedlungswerkes bei. Die finanzielle Schiefelage geriet aber erst mittels erheblicher Zuwendungen des Erzbischöflichen Ordinariates in Freiburg wieder ins rechte Lot. Bereits im November 1948 hatte Erzbischof Wendelin Rauch anlässlich einer Besprechung mit Vertretern des Siedlungswerkes einen monatlichen Zuschuß in Höhe von 800 bis 1000 DM in Aussicht gestellt.²⁹⁷ In den Folgejahren beteiligte sich das Ordinariat mittels unterschiedlich hoher Beiträge am Verwaltungsaufwand des Siedlungswerkes, 1954 wurden diese kirchlichen Zuwendungen mit monatlich 1000 DM in eine einheitliche Form gebracht.²⁹⁸ Die finanzielle Hilfe der nahestehenden Institutionen stabilisierte die schwierige Vermögenslage der Anfangsjahre und bewirkte,

²⁹³ Gewinn- und Verlustrechnung SW Freiburg 1950, wie Anm. 292.

²⁹⁴ Während sich die Verluste des Freiburger Siedlungswerkes 1949 auf rund 2500 DM, 1950 auf 2200 DM und 1951 auf über 6500 DM beliefen, wiesen die Bilanzen des Karlsruher Zweigvereins 1950 und 1951 ein Minus von rund 7800 DM bzw. 7100 DM auf (Jahresabschlüsse SW Freiburg 1949–1951, in: ASW SW Freiburg 1949–1952; Jahresabschlüsse SW Karlsruhe 1950 und 1951, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959).

²⁹⁵ Schreiben Kistner an Aschenbrenner vom 26. März 1952, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959. Auch 1952 wies das Gesamtsiedlungswerk einen Verlust in Höhe von fast 6300 DM auf (Jahresabschluß SW 1952, in: ASW Protokolle bis 1953).

²⁹⁶ Erläuterungen zur Bilanz SW Karlsruhe 1950, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

²⁹⁷ Aktenvermerk vom 26. November 1948, wie Anm. 245.

²⁹⁸ Schreiben Generalvikar Hirt an SW vom 20. Dezember 1954, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 1 (1947–1954).

daß den vom Vorstand des Siedlungswerkes flankierend eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen Erfolg beschieden war: Um die Genossenschaften verstärkt an der Finanzierung zu beteiligen, wurden 1952 die Mitgliedsbeiträge generell erhöht. Indem bei der Beitragsbemessung der Wohnungsbestand der einzelnen „Neuen Heimat“ als entscheidender Faktor Berücksichtigung fand, trug man der Leistungskraft des jeweiligen Unternehmens hinreichend Rechnung.²⁹⁹ Die sich allmählich einstellende wirtschaftliche Konsolidierung der Baugenossenschaften gestattete es zudem seit 1953, für die vom Siedlungswerk erbrachten Beratungsleistungen einen angemessenen Kostenausgleich zu erheben. Dank der verbesserten Einnahmesituation präsentierten die Bilanzen der Dachorganisation seit 1953 ausgeglichene Ergebnisse. Mit dieser Entwicklung wurde die unabdingbare wirtschaftliche Basis geschaffen, welche dem Siedlungswerk in den folgenden Jahren die satzungsgemäße Erfüllung der Aufgaben erst ermöglichte.

IX. „Miethaus oder Eigenheim?“³⁰⁰: Weltanschauliche Grundlagen der katholischen Siedlungsbewegung und das II. Wohnungsbaugesetz von 1956

Mit dem I. Wohnungsbaugesetz von 1950 hatte die bundesdeutsche Legislative die entscheidenden Voraussetzungen für den in der Folgezeit zu konstatierenden Bauboom geschaffen. Obwohl dieses wichtige Gesetz die öffentliche Wohnungsbauförderung auch an die Erfüllung bestimmter sozial- und gesellschaftspolitischer Kriterien koppelte³⁰¹, geriet es schon bald in das Visier grundsätzlicher Kritik. Insbesondere Vertreter der katholischen Siedlungsbewegung, welche über beträchtlichen Rückhalt und Einfluß innerhalb der CDU/CSU verfügte, monierten die in ihren Augen nur rudimentär vorhandene gesellschaftspolitische Intention und die zu deutliche quantitative Schwerpunktsetzung des I. Wohnungsbaugesetzes. Diese Gravamina kulminierten schließlich in dem Vorwurf, die staatliche Wohnungsbauförderung der Nachkriegszeit sei dem „Rausch der Zahl“ verfallen und begünstige in ihrer Systematik einseitig den Mietwohnungsbau. So betonte 1952 der spätere CDU-Wohnungsbauminister Paul Lücke, einer der entschiedensten Verfechter des Eigenheimgedankens in Deutschland, daß sich der Wohnungsbau in

²⁹⁹ Baugenossenschaften mit einem Wohnungsbestand von bis zu 100 Wohnungen zahlten als jährlichen Mitgliedsbeitrag 180 DM, bei bis zu 250 Wohnungen 240 DM und bei über 250 Wohnungen 300 DM (Protokoll SW vom 27. Januar 1952, wie Anm. 158).

³⁰⁰ Löwenstein: Miethaus, wie Anm. 1, S. 442.

³⁰¹ So war die Vergabe von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues von gewissen Einkommensobergrenzen abhängig. Zudem durften derartige Wohnungen in bezug auf Größe und Ausstattung einen bestimmten Standard nicht unterschreiten, die Mieten und Lasten mußten überdies für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sein.

den letzten Jahren ungeachtet der unbestritten gewaltigen Wiederaufbauleistung in eine falsche Richtung entwickelt habe:

„Wir kommen somit abschließend zu der erschütternden Feststellung, daß in den zwei Jahren nach Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes wahrscheinlich nicht einmal jeder Fünfte, der in Auswirkung dieses Gesetzes eine Wohnung erhielt, damit gleichzeitig Eigentümer geworden ist. Wir müssen ferner damit rechnen, daß auch das Ergebnis des laufenden Baujahres kaum günstiger sein wird. Das bedeutet jedoch, daß in der ersten Hälfte der Geltungsdauer des zunächst für 6 Jahre vorgesehenen Wohnungsbaugesetzes der Eigenheimbau gegenüber dem Mietwohnungsbau hoffnungslos ins Hintertreffen geraten ist.“³⁰²

Um diesem beklagten Trend zum Mietwohnungsbau entgegenzuwirken, verfolgte der Katholische Siedlungsdienst seit 1950 eine „Eigenheimoffensive“³⁰³, die dank des federführenden Engagements von Paul Lücke auf christdemokratischer Seite die notwendige politische Flankierung erhielt. Einen tragfähigen programmatischen Unterbau schuf sich die katholisch geprägte Eigenheimbewegung im September 1951 anlässlich des Altenberger Treffens, zu dem der „Kreis Ehe und Familie der deutschen Katholikentage“ Fachleute des Wohnungs- und Siedlungswesens³⁰⁴ eingeladen hatte. Im „Altenberger Programm“ wurden der Bau familiengerechter Heime und die verstärkte Bildung von Wohneigentum als zentrale Ziele benannt:

„Die Norm aber des im echten Sinne sozialen Wohnungsbaues muß das familiengerechte Heim sein, das im Eigentum der einzelnen Familie steht.“³⁰⁵

Diese eindeutige Präferenz für das Familienheim speiste sich aus mehreren Quellen. Als besonders einflußreich erwies sich hierbei die Haltung der katholischen Soziallehre in bezug auf Familie und Privateigentum. Die katholische Gesellschaftslehre schrieb der Familie verschiedene unerläßliche Funktionen zu.³⁰⁶ Zum einen bewirkte die Familie als wirtschaftliche Einheit im Sinne des Subsidiaritätsprinzips eine wichtige Entlastung des Staates. Zum anderen wurde ihr auch bei der Aufzucht und religiös-sittlichen Erziehung der nachfolgenden Generationen eine erhebliche Mitverantwortung zugemessen.

³⁰² Paul Lücke: Gesetz zur Schaffung von Familienheimen. Vorgeschichte und Entwurf. o. O. o. J., S. 7.

³⁰³ Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 255.

³⁰⁴ Als prominente Redner nahmen am Altenberger Treffen neben Paul Lücke auch Bundeskanzler Konrad Adenauer und der wohl profilierteste Vertreter der katholischen Soziallehre in Deutschland, Oswald von Nell-Breuning, teil.

³⁰⁵ Das Altenberger Programm, in: „Breitesten Schichten Eigentum an Wohnungen zu schaffen, das ist heute die Aufgabe.“ Referate und Reden des Altenberger Treffens und der öffentlichen Kundgebung im Plenarsaal des Bundeshauses am 22. September 1951. Veranstaltet vom „Kreis Ehe und Familie der deutschen Katholikentage“. Frankfurt a. M. 1951, S. 76.

³⁰⁶ Exemplarisch Max Wingen: Über Art und Möglichkeit einer Familienpolitik in der Sicht der katholischen Soziallehre, in: Die Neue Ordnung 14 (1960), S. 271–283; 350–358.

Durch die Erziehung der Familienmitglieder zu Solidarität und Eigenverantwortung vermochte die Familie als Keimzelle der Gesellschaft die Persönlichkeitsentfaltung des einzelnen voranzutreiben und auf diese Weise wesentlich zum Entstehen verantwortungsbewußter Staatsbürger beizutragen. Damit die Familie ihrer gewichtigen gesellschaftlichen Rolle gerecht werden konnte, waren nach Auffassung der katholischen Soziallehre gewisse Rahmenbedingungen vonnöten. Bei diesen Überlegungen kam dem Privateigentum eine Schlüsselbedeutung zu. Bereits Papst Leo XIII. hatte 1891 in der Sozialzyklika „*Rerum novarum*“ ein klares Bekenntnis zum Sondereigentum abgelegt. Gerade das Eigentum an Grund und Boden ermögliche dem Menschen und der Familie „durch seine unerschütterliche Dauerhaftigkeit die ständige Deckung der Bedürfnisse“.³⁰⁷ Es sei deshalb im Zeitalter der Industrialisierung unabdingbar, mittels einer breiten Streuung von Grundvermögen möglichst vielen Familien die notwendige materielle Basis zu liefern und auf diese Weise die Entproletarisierung der Arbeiterklasse zu fördern:

„Wenn nun aber die Energie des einfachen Mannes durch die Hoffnung angereizt wird, einmal an dem Ertrag der heimatlichen Scholle Anteil zu haben, dann wird allmählich eine Annäherung der beiden Schichten stattfinden, da ja der krasse Unterschied zwischen höchstem Reichtum und tiefster Bedürftigkeit wegfällt.“³⁰⁸

Auch Papst Pius XI. betonte vierzig Jahre später in „*Quadragesimo anno*“ die gesellschaftlich stabilisierende Kraft breit gestreuten Eigentums³⁰⁹, während Papst Pius XII. 1941 noch einmal eindeutig den Konnex zwischen Familie und Grundvermögen herstellte:

„Von allen Gütern, die im Privateigentum stehen können, ist nach der Lehre von *Rerum novarum* keines mehr naturgemäß als der Boden, das Stück Land, auf dem die Familie wohnt und von dessen Früchten sie ganz oder wenigstens zum Teil lebt. Es ist im Sinne von *Rerum novarum*, zu sagen, daß im Regelfall nur jene Stabilität, die vom eigenen Boden kommt, aus der Familie die ganz vollkommene und ganz fruchtbare Lebenszelle der Gesellschaft macht...“³¹⁰

Nach 1945, als Krieg und Vertreibung viele zwischenmenschliche Banden gelockert und Millionen Deutsche weitgehend vermögenslos gemacht hatten, gewann die Frage nach der Zukunft von Familie und Eigentumsbildung neue Bedeutung.³¹¹ Vertreter der katholischen Soziallehre und namhafte Politiker

³⁰⁷ *Rerum novarum* Nr. 6, in: Gundlach: Rundschriften, wie Anm. 36, S. 9.

³⁰⁸ *Rerum novarum* Nr. 35, in: Gundlach: Rundschriften, wie Anm. 36, S. 47.

³⁰⁹ *Quadragesimo anno* Nr. 61, in: Gundlach: Rundschriften, wie Anm. 36, S. 103.

³¹⁰ Zitiert nach: Franz Henrich/Walter Kerber (Hgg.): *Eigentum und Bodenrecht. Materialien und Stellungnahmen*. München 1972, S. 139.

³¹¹ Nach Meinung des Soziologen Helmut Schelsky vermochten weder der Zweite Weltkrieg noch seine Folgelasten die Familie im Deutschland der unmittelbaren Nachkriegszeit zu erschüttern. Im Gegenteil erfuhr das Zusammengehörigkeitsgefühl im Familienverband angesichts Tod, Vertreibung und Ver-

der CDU/CSU gingen in ihrer Beurteilung von der tragenden Rolle der Familie konform:

„Die Wiederherstellung und Sicherung geordneter Voraussetzungen für Werden, Wachsen und Blühen gesunder christlicher Familien, gesunden christlichen Familienlebens, ist mit die wichtigste Aufgabe der Gegenwart... Der Staat verdankt der Familie nicht nur seine eigene Existenz, sondern aus der Familie strömen dem Staat alle die wertvollen sittlichen Lebenskräfte zu, die im gottgewollten Zusammenleben einer echten Familiengemeinschaft am besten entwickelt und gefestigt werden. Die Familie ist auch die beste Grundschule sozialen Denkens und Handelns, das nach den bitteren Jahren des moralischen Niedergangs unseres Volkes wieder den Sieg über Selbstsucht, Rücksichtslosigkeit und Materialismus erringen muß.“³¹²

Da in der unmittelbaren Nachkriegszeit die Verteilungsspielräume außerordentlich eng gezogen waren, rückte auf katholischer Seite das Eigenheim als Refugium für die Familie und als das am besten geeignete Mittel einer breiten Eigentumsbildung noch stärker in das Zentrum der Zielsetzungen:

„Entscheidende Voraussetzung für den Bestand und das Wachstum der Familie ist aber nicht nur eine Wohnung, sondern eine familiengerechte Wohnung... Zum Begriff der Familie gehört das Eigentum, nicht nur das Eigentum an beweglichen Gütern, sondern auch das Eigentum am Familienheim. Die Schaffung von Eigenheimen muß deshalb als sozial wertvollster und am meisten förderungswürdiger Zweck staatlicher Wohnungsbau- und Familienpolitik anerkannt werden. Das Eigenheim soll und darf kein Reservat kleinerer Schichten sein, im Gegenteil soll gerade der Besitzlose durch Sparen, Selbsthilfe und öffentliche Förderungsmittel zum Eigenheim gelangen und so der Proletarisierung und der Vermassung entrissen werden.“³¹³

Neben der Forderung nach einem gerechten Familienlohn und -lastenausgleich bildete das Eigenheim mit Garten für die Vertreter der katholischen Soziallehre eine der „unumgänglichen Voraussetzungen einer gesunden Familienentwicklung.“³¹⁴

Basierend auf den Ideen der katholischen Soziallehre sahen sich auch die Vertreter der katholischen Siedlungsbewegung Badens in ihrer Arbeit

armung eine beachtliche Stärkung, die Familie avancierte nach Schelsky zum gesellschaftlichen „Stabilitätsrest“ (Helmut Schelsky: *Wandlungen der deutschen Familie in der Gegenwart*. Darstellung und Deutung einer empirisch-soziologischen Tatbestandsaufnahme. Stuttgart 1960, S. 63 ff.).

³¹² Konrad Adenauer: *Familienpolitik einer christlichen Regierung*, in: „Breitesten Schichten“, wie Anm. 305, S. 89.

³¹³ Adenauer: *Familienpolitik*, wie Anm. 312, S. 91 f.

³¹⁴ Paul Jostock: *Die politischen und ökonomischen Lebensbedingungen der Familie im deutschen Lebensraum*, in: *Generalsekretariat des Zentralkomitees der Deutschen Katholikentage* (Hg.): *Der Christ in der Not der Zeit*. Der 72. Deutsche Katholikentag vom 1. bis 5. September 1948 in Mainz. Paderborn 1949, S. 102.

hauptsächlich der Schaffung familiengerechten Wohneigentums verpflichtet. Nach ihrer Auffassung kam dem Wohnungs- und Siedlungswesen in der Nachkriegszeit ungeachtet des gewaltigen Wiederaufbaubedarfs kein Selbstzweck, sondern eine unerläßliche gesellschaftspolitische Funktion zu:

„Wer eine Geschichte der deutschen Bauwirtschaft und Wohnungspolitik schreiben wollte, käme an der verhängnisvollen Feststellung nicht vorbei, daß Mensch und Familie in zunehmendem Maße auch infolge einer verfehlten Wohnungspolitik ihre Beziehungen zum Boden und zur Natur verloren haben. In freudlosen Mietskasernen und ungenügenden Behausungen wurde die Masse unseres Volkes – vor allem in Großstädten – zusammengedrängt. Ursachen und Folgen dieser Wohnwirtschaft sind heute leicht zu übersehen. Zwei Kriege und ihre verheerenden Auswirkungen haben ihren Teil dazu beigetragen, das Wohnungselend voll zu machen. Diese Situation mußte nicht nur die physische Gesundheit unseres Volkes untergraben; auch seine seelischen und moralischen Kräfte, die zu einem inneren und äußeren Aufbau unerlässlich sind, wurden zunehmend geschwächt und verbraucht.“³¹⁵

Völlig zu Recht machte man für die nach 1945 vorherrschende Wohnungsnot nicht nur kriegsbedingte Zerstörungen, sondern auch zeitlich wesentlich vorgelagerte Ursachen verantwortlich. Bereits im 19. Jahrhundert war nämlich ein erheblicher Mangel an großen, preiswerten und hygienisch einwandfreien Wohnungen zu konstatieren gewesen. Der Begriff der „Mietskaserne“ geriet in Deutschland seit dieser Zeit zum Synonym für beengten, überbelegten und ungesunden Wohnraum, der für viele Familien gerade in den Großstädten eine bedrückende Lebenswirklichkeit darstellte. Während des Ersten Weltkrieges mußte der Wohnungsneubau überdies eine Talsohle durchlaufen, die in den folgenden Jahren der Inflation und Wirtschaftskrise kaum überwunden werden konnte. Selbst in der Zeit der kurzen wirtschaftlichen Blüte zwischen 1924 und 1929, als eine verstärkte öffentliche Wohnungsbauförderung die Produktion ankurbelte, konnten die Defizite der Vergangenheit nicht einmal annähernd abgebaut werden. Auch in der Ära der Nationalsozialisten, die das Wohnungs- und Siedlungswesen als Profilierungsfeld erkannt hatten, änderte sich an dieser Tatsache nur wenig: Spätestens seit 1936 stand die deutsche Wirtschaft ganz im Zeichen der Aufrüstung, der sich selbstredend auch der Wohnungsbau unterzuordnen hatte. Die Verantwortlichen des Siedlungswerkes interpretierten im Bewußtsein dieser im Wohnungsbausektor offen zutage tretenden historischen Fehlentwicklung die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges als eine Chance zum Neubeginn, um die in der Vergangenheit gerade bei der adäquaten Wohnraumversorgung von Familien begangenen Unterlassungssünden zu korrigieren:

³¹⁵ Geleitwort Kistner vom 25. August 1952, wie Anm. 275.

„Die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere in der Form des Eigenheimes, ist daher zugleich – neben anderen Voraussetzungen – ein wesentlicher Beitrag für die Weckung und Stärkung der seelischen und geistigen Kraft und damit für die innere und äußere Gesundung unseres Volkes. In diesem Blickfeld sehen wir die Aufgabe, die dem Siedlungswerk „Neue Heimat“ und ihren Baugenossenschaften gestellt ist. Die Siedlungsarbeit kann für uns nicht Selbstzweck sein, sie muß immer abgestellt sein auf das letzte Ziel: dem Menschen und den in der natürlichen Gemeinschaft der Familie zusammengeschlossenen Menschen das wohnungsmäßige Milieu zu geben, in dem sie sich zu bestmöglichem geistigen, seelischen und materiellen Glück entfalten können.“³¹⁶

Unter diesem Aspekt erachtete man die Kleinsiedlung³¹⁷ und das Eigenheim als ideale Wohnformen, da sie auch der kinderreichen Familie die erforderlichen Entfaltungsmöglichkeiten gewährten. Heinrich Magnani explizierte 1950 den engen Zusammenhang zwischen Wohnraum und Familiengröße: Häuser mit einer Wohnfläche von weniger als 45 qm bezeichnete er als familienfeindlich, da sie „im vorhinein schon das zweite Kind unerwünscht“ geraten ließen. Familienheime waren vielmehr geräumig anzulegen, so daß „die Eltern wieder Mut und Freude am Kinderreichtum haben“ durften.³¹⁸ Nach den Vorstellungen von Thomas Aschenbrenner sollten die einzelnen Baugrundstücke mit 6 ar großzügig bemessen sein, um der Siedlerfamilie die Anlage eines Obst- und Gemüsegartens und somit die partielle Selbstversorgung zu ermöglichen. Neben diesem Ernährungsaspekt wurde dem Garten noch eine weitere gewichtige Funktion zugeschrieben:

„Das Leben in und mit der Natur ist eine reiche, ununterbrochen fließende Quelle der Freude und Beglückung für die Familie und darum auch geeignet, für manche seelische Spannungen eine natürliche Auslösung zu schaffen.“³¹⁹

Die von den „Neuen Heimaten“ erstellten Häuser sollten den Siedlern nach einer dreijährigen Karenz- und Probezeit übereignet werden, da man sich von dieser Eigentumsübertragung positive Effekte versprach: Kleinsiedlung und Eigenheim boten dem Menschen wegen der zu ihrem Erwerb und Erhalt erforderlichen Konsumeinschränkung, Disziplin und Selbstverantwortung günstige Bedingungen zur Persönlichkeitsentfaltung. Privat- und Wohneigentum wurden überdies als eine Grundvoraussetzung für den Verantwortungsbewuß-

³¹⁶ Geleitwort Kistner vom 25. August 1952, wie Anm. 275.

³¹⁷ Als Kleinsiedlung verstand man per definitionem ein Wohnhaus mit Landzulage und Wirtschaftsteil. Indem diese Wohnform dem Siedler durch Gartenbau und Kleintierhaltung eine partielle Selbstversorgung ermöglichte, wurde ihr gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten – besonders Anfang der dreißiger Jahre und der unmittelbaren Nachkriegszeit – eine gewichtige Bedeutung zugemessen.

³¹⁸ Heinrich Magnani: Siedlung für Heimatvertriebene. Referat auf der Jahrestagung des Katholischen Männerwerkes in Fulda vom 10. Mai 1950, in: Privatarhiv Wolfgang Schwarz.

³¹⁹ Rundschreiben Nr. 6 SW Freiburg vom 6. Dezember 1947, wie Anm. 204.

ten Gebrauch persönlicher Freiheit interpretiert. Vertreter des Siedlungswerkes betonten im Mitteilungsblatt „Neue Heimat“ wiederholtermaßen die existentielle Bedeutung des Eigenheimes für die freiheitlich-demokratische Grundordnung in der Bundesrepublik Deutschland:

„Wenn Freiheit und Menschenwürde sich nur dort entfalten können, wo dem Staatsbürger die Grundlage größtmöglicher wirtschaftlicher Selbständigkeit geschaffen wird, so muß es vornehmstes Ziel des demokratischen Staates sein, den Staatsbürger durch seine soziale Hilfe aus den bestehenden sozialen Abhängigkeitsverhältnissen so weitgehend wie irgendmöglich zu lösen und ihm die Bildung privaten Eigentums zu ermöglichen. Denn Eigentum bindet fester noch an die bestehende demokratische Ordnung in Staat und Gesellschaft, als dies die geistige Idee der Freiheit allein vermöchte... Eigenheimbau ist daher nicht ein Dogma christlich-kirchlicher Einmischung in säkulare Aufgaben und Belange des Staates und der Gesellschaft... Eigenheimbau ist vielmehr ein zwingendes Gebot politischer Vernunft und eine Aufgabe von höchster staatspolitischer Bedeutung.“³²⁰

Dem Eigenheim wurde im Rahmen dieser Argumentation in den fünfziger Jahren, als die Bundesrepublik in einem heftigen Systemwettbewerb mit der DDR stand, eine wichtige Rolle zugewiesen. Nach den Worten Albert Kistners mußten gerade im Zeitalter der Vermassung und der anonymen Mietskasernen die wirtschaftlich schwächeren Schichten und insbesondere die Heimatvertriebenen mittels einer breiten Streuung von Wohneigentum wieder fest mit dem Grund und Boden verwurzelt werden. Die hierdurch erzielte Entproletarisierung sollte als ein „Damm gegen die im Osten angestauten Kollektivierungsfluten“³²¹ wirken und die bundesdeutsche Bevölkerung resistent gegen kommunistische Heilsversprechungen machen. Dem Eigenheim kam mithin in den Zeiten des „Kalten Krieges“ auch die Funktion eines Bollwerkes gegen den als expansiv verstandenen Kommunismus sowjetrussischer Observanz zu.

Obwohl somit der Eigenheimgedanke bei den Verantwortlichen des Siedlungswerkes eine eindeutige weltanschauliche Fundierung aufwies, fand er in der Praxis keineswegs eine ideologisch verbohrt Anwendung. Das katholisch geprägte Wohnungs- und Siedlungswesen war in Baden vielmehr durch eine vernünftige Einsicht in das finanziell und ökonomisch Machbare charakterisiert. So hatte Thomas Aschenbrenner bereits 1947 tragbare Mieten und Lasten als „Kern und Stern des sozialen Wohnungsbaues“³²² bezeichnet:

„Die Arbeiterfamilie soll sich im eigenen Heim auch wohl und glücklich fühlen. Das ist aber nicht möglich, wenn die Hausfrau den ganzen Monat hin-

³²⁰ Peter Kistner: Sozialer Wohnungsbau im sozialen Staat, in: Neue Heimat 8 (1960), Heft 1, S. 1 f.

³²¹ Albert Kistner: Mit den alten Zielen ins neue Jahr?, in: Neue Heimat 6 (1958), Heft 1, S. 2.

³²² Schreiben SW vom 3. November 1947, wie Anm. 207.

durch das Gespenst der hohen Wohnungsmiete vor Augen haben muß und bei einer Krankheit oder einem Unfall in der Familie vor die Unmöglichkeit sich gestellt sieht, den Mietbetrag aufzubringen.“³²³

Diesem Grundprinzip hatte sich auch die Größe des Bauplatzes unterzuordnen:

„Doch darf die monatliche Belastung der Miete durch Bauplatz und Garten auch nicht zu hoch werden; die Mehrbelastung soll in der Regel nicht mehr als 2 RM für den Monat betragen. Falls es nicht gelingt, entsprechend niedere Kaufpreise oder Erbbauzinsen zu erreichen, müßte die Bauplatzgröße reduziert werden.“³²⁴

Die Arbeit der „Neuen Heimaten“ stand somit von Anbeginn in dem nicht unerheblichen Spannungsverhältnis, familiengerechten und ausreichenden Wohnraum zu gleichzeitig tragbaren Preisen zu erstellen. Für die Baugenossenschaften „Neue Heimat“ und deren Siedler erwies sich gerade in der schwierigen Anfangszeit die Tatsache als segensreich, daß die Verantwortlichen des Siedlungswerkes über genügend praktische Erfahrung in der Wohnungswirtschaft verfügten und die finanziellen Risiken eines zu großräumigen und idealistischen Bauens erkannten. So wurde zwar immer wieder betont, daß im Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung „das Ideal des familiengerechten Eigenheimes“³²⁵ Verwirklichung finde. Gleichzeitig blieb trotz dieser klaren Akzentuierung die Einsicht in die vorherrschenden Sachzwänge ungetrübt:

„Mit ganz wenigen Ausnahmen wird es im Hinblick auf die Finanzierung und auf die wirtschaftliche Belastung des künftigen Eigenheimes nicht möglich sein, diese Idealform zu bauen.“³²⁶

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde deshalb zumindest als „zeitweiser Notbehelf“³²⁷ akzeptiert, da die finanziellen Lasten in der schwierigen Anfangszeit auf zwei Familien verteilt werden konnten und sich die Einliegerwohnung nach dem Auszug einer Familie ohne besondere bauliche Maßnahmen in die Hauptwohnung integrieren ließ.

Ganz besonders deutlich offenbarte sich die vom Siedlungswerk vertretene undogmatische und realistische Haltung in der Mietwohnungsfrage. Viele Protagonisten der katholischen Siedlungsbewegung Deutschlands definierten sich als kategorische Gegner des Mietwohnungsbaues. In Reinkultur wurde diese ablehnende Einstellung vom „Siedlervater“ Nikolaus Ehlen vertreten, der sich als Vorreiter auf dem Gebiet der Kleinsiedlung breite Anerkennung erworben hatte. Nach Meinung des Velberter Studienrates stellten Mietwohnungen

³²³ Rundschreiben Nr. 6 SW Freiburg vom 6. Dezember 1947, wie Anm. 204.

³²⁴ Rundschreiben Nr. 6 SW Freiburg vom 6. Dezember 1947, wie Anm. 204.

³²⁵ Siehe zum Beispiel „Neue Heimat“ 4 (1955), Heft 9/10, S. 4.

³²⁶ Neue Heimat 4 (1955), Heft 9/10, S. 4.

³²⁷ Protokoll SW Freiburg vom 16. Dezember 1949, in: ASW I 4: Protokolle.

bloße „Behälter für Menschen“³²⁸ dar, die den existentiellen Erfordernissen der Familie niemals genügen konnten:

„So wie der Mensch stirbt ohne die gesunde Nahrung, so sterben Familien und Kultur ohne das Heim mit Garten.“³²⁹

Die Verantwortlichen des Siedlungswerkes, die engen Kontakt zu Ehlen pflegten und dessen Mustersiedlung in Velbert durchaus als Vorbild verstanden³³⁰, legten in Sachen Mietwohnungsbau eine wesentlich flexiblere Haltung an den Tag. Zwar wurde in Übereinstimmung mit Ehlen die Kleinsiedlung als „diejenige Wohn- und Lebensform“ bezeichnet, „in der die Ausrichtung auf den Menschen und die Familie am stärksten und augenfälligsten in Erscheinung tritt.“³³¹ Gleichzeitig bewirkte diese Wertschätzung der Kleinsiedlung, die ihre programmatische Blütezeit in den dreißiger Jahren erlebt hatte, auf Seiten des Siedlungswerkes keine idealisierende Überzeichnung der ländlichen Daseinsform. Vielmehr war man sich der Realitäten und Notwendigkeiten einer modernen Industriegesellschaft bewußt. Es bestand kein Zweifel, daß gerade in den Städten und Ballungsräumen hohe Grundstückspreise, Bauplatzmangel sowie die enorme regionale Mobilität der Arbeitnehmer den verstärkten Bau von Mietwohnungen unvermeidbar machten.³³² 1956 subsumierte Albert Kistner die Haltung des Siedlungswerkes zum Mietwohnungsbau:

„Ich glaube, wir müssen uns auch einmal Rechenschaft darüber abgeben, ob wir die Tatsache des verstärkten Mietwohnungsbaus im Hinblick auf unsere Grundsätze rechtfertigen können. Es ist doch so, dass die öffentlichen Mittel sehr stark gelenkt werden, und dass wir es oft nicht selber in der Hand haben, an welche Interessenten die Mittel fließen. Diese Interessenten haben nicht immer die Bereitschaft zum Eigenheim. Es kommt weiter hinzu, dass Mietwohnungen, ob wir sie bejahen oder nicht bejahen, gebaut werden müssen. Ich denke dabei vor allem an die Baulücken, die im Innern kriegszerstörter Städte auch heute noch im grossen Umfang bestehen; aber auch in nicht vom Krieg berührten Städten und Gemeinden werden Mietwohnungen gebaut. Wenn Mietwohnungen schon gebaut werden, dann scheint es mir richtig zu sein,

³²⁸ Nikolaus Ehlen: Das familiengerechte Heim. Idee und Verwirklichung. Recklinghausen 1950, S. 20.

³²⁹ Nikolaus Ehlen: Das Heim der Familie, in: Generalsekretariat des Zentralkomitees der Deutschen Katholikentage (Hg.): Gerechtigkeit schafft Frieden. Der 73. Deutsche Katholikentag vom 31. August bis 4. September 1949 in Bochum. Paderborn 1949, S. 285.

³³⁰ Insbesondere das Verhältnis zwischen Ehlen und Heinrich Magnani gestaltete sich sehr eng. So versuchte der Hettinger Pfarrer – wenn auch erfolglos – seinen Siedlern das von Ehlen propagierte Schaf als Wollieferant schmackhaft zu machen. Im Gegenzug würdigte Ehlen die Pionierfunktion Magnanis: „In Hettingen im Odenwald ist es der gute Pfarrer Magnani, der das richtige Bauen überall ankurbelt und sich insbesondere der Vertriebenen angenommen hat. Auch er leistet Vorbildliches“ (Ehlen: Das familiengerechte Heim, wie Anm. 328, S. 60).

³³¹ Kleinsiedlung als Grundlage guter Familienentwicklung, in: Neue Heimat 14 (1966), Heft 5, S. 10.

³³² Peter Kistner: Wohnungsbau, wie Anm. 320, S. 1.

wenn wir uns aus diesem Teil der Bautätigkeit nicht herausdrängen lassen. Denn wir haben ja auch ein Interesse daran, dass Mietwohnungen so anständig und menschenwürdig wie nur irgend möglich gebaut werden und dass das Milieu des Hauses so beschaffen ist, dass sich eine Familie auch in einer derartigen Mietwohnung wohl fühlen kann.“³³³

Die Verantwortlichen des Siedlungswerkes sahen die Beteiligung der „Neuen Heimaten“ am Mietwohnungsbau gleichsam als Garantie, daß auch in diesem Segment familiengerechte Wohnungen entstanden. Zugleich herrschte die Überzeugung vor, daß sich genossenschaftseigene Mehrfamilienhäuser positiv von herkömmlichen Mietwohnungen unterschieden:

„Solange die Baugenossenschaften Eigentümer der Mietwohnungen sind, sind die Bewohner als Mitglieder der Genossenschaft auch Miteigentümer ihrer Wohnung. Sie wohnen alle als Gleichberechtigte in dem Hause. Und da die Wohnungen unkündbar und damit Dauerwohnungen sind, können sie den Familien in gewissem Sinne auch zur Heimat werden.“³³⁴

Das anvisierte Engagement im Mietwohnungsbau wurde jedoch eindeutig in den Dienst des Eigenheimbaues gestellt:

„Man kann ein ideales... Programm nur dann und nur dort verwirklichen, wo auch die entsprechenden wirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen sind. Wenn es uns also gelingt, durch den Bau von Mietwohnungen auch unsere wirtschaftlichen Voraussetzungen zu verbessern, dann werden wir wahrscheinlich auch in den Jahren der baulichen Flaute den Eigenheimbau mit aller Kraft verwirklichen können.“³³⁵

Indem die genossenschaftseigenen Mietwohnungen als breiter Kapitalstock und regelmäßige Einnahmequelle fungierten, bildeten sie für die einzelne „Neue Heimat“ eine unabdingbare ökonomische Basis, welche den angestrebten konzentrierten Eigenheimbau erst ermöglichte.

Will man die vom Siedlungswerk im Wohnungswesen eingeschlagene Strategie charakterisieren, bietet sich die Bezeichnung einer pragmatisch angelegten Präferenz für das Eigenheim an. Eine besondere Verdichtung erfuhr diese Haltung in dem Leitsatz „So viele Eigenheime als möglich, so viele Mietwohnungen als notwendig!“, der in der Folgezeit die Bautätigkeit der „Neuen Heimaten“ als konsequente Richtschnur bestimmen sollte.³³⁶ Daß dieses Paradigma keine bloße Theorie blieb, fand in den maßgeblichen Statistiken eindrucksvolle Bestätigung. So entfielen bis einschließlich 1955 über 75 % der von den Genossenschaften erstellten Wohneinheiten auf Eigentumsmaßnahmen. Diese verteilten sich Mitte der fünfziger Jahre jeweils hälftig auf die Errichtung

³³³ Anlage 2 zum Protokoll SW vom 22. Januar 1956, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

³³⁴ Mitteilungen Nr. 5 SW Freiburg vom 22. Juni 1950, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

³³⁵ Anlage 2 zum Protokoll SW vom 22. Januar 1956, wie Anm. 333.

³³⁶ Tätigkeitsbericht SW 1954 vom 19. März 1955, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

von Kleinsiedlungen und Eigenheimen.³³⁷ Allerdings verzeichnete die Wohnform der Kleinsiedlung seit den ausgehenden fünfziger Jahren aufgrund wachsender Qualitätsansprüche der Bevölkerung auch bei den „Neuen Heimat“ einen rapiden Bedeutungsverfall, der sich zugunsten von Ein- und Zweifamilienhäusern auswirkte.

Dagegen spielte in den fünfziger Jahren der Bau von Eigentumswohnungen, für die 1951 mit dem Wohnungseigentumsgesetz die entscheidende rechtliche Basis gelegt worden war³³⁸, bei den „Neuen Heimat“ noch keine Rolle. Die Verantwortlichen des Siedlungswerkes realisierten jedoch schon bald, daß Eigentumswohnungen gerade in den Städten einen wirksamen Beitrag zur angestrebten breiteren Eigentumsstreuung zu leisten vermochten. In der Rechtsform des Stockwerkeigentums gelang es überdies, „den sozialpolitischen Wert der eigenen Wohnung mit dem wirtschaftlichen Vorzug der billigen Wohnung im Mehrfamilienhaus“ zu vereinen.³³⁹ Es dauerte allerdings noch bis Mitte der sechziger Jahre, bis diese Wertschätzung der Eigentumswohnung auch in den Baustatistiken der „Neuen Heimat“ ihren Niederschlag fand.

In den ersten Jahren ihres Bestehens hatten die „Neuen Heimat“ eindeutig die Wohnraumversorgung der Heimatvertriebenen ins Visier genommen und dank beachtlicher Bauleistungen einen wesentlichen Beitrag zu deren wohnungsmäßiger Integration in Baden geleistet. Mitte der fünfziger Jahre rückte nun für die katholische Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg verstärkt die Familie in das Zentrum der Bestrebungen:

„Bei aller Anerkennung der besonderen Not, in der sich Heimatvertriebene, Sowjetzonenflüchtlinge, Spätheimkehrer und sonstige Geschädigte des letzten Krieges und der Nachkriegszeit befinden, muss vor allem der jungen Familie, die noch wachsen will, die Möglichkeit gegeben werden, sich ein gesundes Eigenheim zu schaffen. Unsere besondere Sorge gilt dabei den Nöten der gesunden kinderreichen Familien, für die unsere Mitgliedsgenossenschaften bereits bisher trotz Fehlens besonderer Förderungsmassnahmen soweit als nur irgendwie möglich und oft unter Hintanstellung wirtschaftlicher Bedenken Eigenheime und auch Mietwohnungen geschaffen haben.“³⁴⁰

Einen sichtbaren Ausdruck fand diese betonte Wertschätzung der Familie 1955 in einer Ergänzung der Satzung, die fortan in § 2 junge und kinderreiche Familien explizit als Zielgruppe der „Neuen Heimat“ benannte. Überdies wurde die Satzung der neuen qualitativen Schwerpunktsetzung angepaßt, indem der „Bau familiengerechter Wohnungen“ als vorrangige Aufgabe der

³³⁷ Jahresstatistik SW 1955 vom 15. März 1956, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

³³⁸ Blumenroth: Wohnungspolitik, wie Anm. 235, S. 341.

³³⁹ Wohnungseigentum und Eigentumspolitik, in: Neue Heimat 8 (1960), Heft 7, S. 8.

³⁴⁰ Tätigkeitsbericht SW 1954, wie Anm. 336.

„Neuen Heimate“ definiert wurde und die bislang geltende Version vom „Bau billiger Wohnungen“ ersetzte.³⁴¹

Mit der konsequenten Schaffung familienfreundlichen Wohnraumes und einer überwältigenden Eigentumsquote wurden das Siedlungswerk und seine Mitgliedsunternehmen bereits vor dem Erlaß des II. Wohnungsbaugesetzes ihrer gesellschaftspolitischen Zielsetzung vollauf gerecht. Aus diesem Grunde verdiente sich die katholische Siedlungsbewegung Badens den Ehrentitel „gemeinnützig“ in dem Sinne, wie ihn das „Altenberger Programm“ 1951 definiert hatte:

„Für die Wohnungsunternehmen, sowohl die gemeinnützigen als auch die sogenannten freien, sollte die Schaffung einer höchstmöglichen Zahl von Eigenheimen oder wenigstens von Wohnungseigentum das Ziel bilden. Nur solche Wohnungsunternehmen, die satzungsgemäß und tatsächlich dieses Ziel verfolgen, betrachten wir als der ehrenden Bezeichnung „gemeinnützig“ würdig.“³⁴²

1956 fand das Postulat einer besonderen staatlichen Förderung familiengerechten Wohneigentums schließlich im II. Wohnungsbaugesetz Realisierung, so daß die von der CDU/CSU politisch unterstützte Eigenheimoffensive des Katholischen Siedlungsdienstes in wesentlichen Teilen von Erfolg gekrönt worden war. Hatte bislang die schnellstmögliche Überwindung der Wohnungsnot das Kernmotiv der öffentlichen Wohnungsbauförderung dargestellt, trat jetzt die Bildung von individuellem Wohneigentum als gleichberechtigtes Ziel in Erscheinung. § 1 des zutreffend auch als Familienheimgesetz titulierten II. Wohnungsbaugesetzes formulierte einen klaren Förderungsvorrang zugunsten des Familienheimes:

„Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, die Wohnungsnot, namentlich auch der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen, zu beseitigen und zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden. Sparwille und Tatkraft aller Schichten des Volkes sollen hierzu angeregt werden. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten.“³⁴³

Als „Familienheim“ waren Kleinsiedlungen und Eigenheime zu verstehen, „die nach Größe und Grundriß ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim zu dienen.“³⁴⁴ Nach Möglichkeit sollte das Eigenheim mit einem Gar-

³⁴¹ Protokoll SW vom 19. März 1955, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

³⁴² Altenberger Programm, wie Anm. 305, S. 79.

³⁴³ § 1 des II. Wohnungsbaugesetzes, in: Ulrich Schuster: Die Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg. Das Erste und Zweite Wohnungsbaugesetz nebst den einschlägigen bundes- und landesrechtlichen Durchführungsbestimmungen. Stuttgart/München/Hannover 1957, S. 40 f.

³⁴⁴ § 7 des II. Wohnungsbaugesetzes, in: Schuster: Wohnungsbauförderung, wie Anm. 343, S. 44.

ten versehen sein. Die für das Familienheim vorgesehene begünstigte Förderung manifestierte sich hauptsächlich in einer bevorzugten Rangstellung, einer erhöhten Zuweisung öffentlicher Mittel, der Möglichkeit zinsloser Familienzusatzdarlehen sowie in der Gewährung günstiger Finanzierungs- und Tilgungskonditionen.³⁴⁵

Die Vertreter des Siedlungswerkes sahen im II. Wohnungsbaugesetz zu Recht eine klare Bestätigung ihrer bisherigen Arbeit und eine tragfähige Basis für ein positives Wirken in der Zukunft:

„Der in diesem Gesetz verwirklichte Gedanke nach vorrangiger Förderung des Familienheims, die in ihm angestrebte vorzugsweise Versorgung minderbemittelter Bevölkerungskreise mit Wohnraum und die Hervorhebung der Forderung nach Eigentumsbildung lassen deutlich erkennen, daß eben dieses Gesetz Geist von unserem Geist ist. Es gibt uns ein entscheidendes Mittel an die Hand, das Familienheim in allen seinen Spielarten noch mehr als bisher für alle diejenigen zu schaffen, die dadurch zu einer nicht nur äußeren Standfestigkeit kommen wollen.“³⁴⁶

Auf Initiative von Albert Kistner gab der Erzbischöfliche Stuhl in Freiburg 1957 in seinem Amtsblatt eine positive Stellungnahme zum II. Wohnungsbaugesetz ab:

„Wir erblicken in diesem Gesetz einen ernsthaften und förderungswürdigen Versuch zur Verwirklichung der in den sozialen Enzykliken der Päpste geforderten sozialen Neuordnung besonders durch Bildung von Eigentum, vor allem von Eigentum in der Form des Familienheimes. Die Vorteile des Gesetzes bestehen in der Hauptsache darin, daß kinderreiche Familien, Familien, deren Ernährer schwerkriegsbeschädigt ist, sowie Kriegerwitwen mit Kindern bevorzugt zu einem Familienheim gelangen können. Wir empfehlen, etwaige Interessenten an die örtlich zuständige Baugenossenschaft „Neue Heimat“, in Freiburg an die Baugenossenschaft „Familienheim“ zu verweisen.“³⁴⁷

Das II. Wohnungsbaugesetz wurde zugleich auch als erfolgreiches Resultat einer fortgesetzten Einwirkung zugunsten des Familienheimes interpretiert, die seit 1950 sowohl vom Katholischen Siedlungsdienst als auch vom Siedlungswerk auf Gesellschaft, Gesetzgeber und Verwaltung ausgeübt worden war. Bereits im Oktober 1950 hatte die Mitgliederversammlung des Siedlungswerkes in vier Entschlüssen die Verwaltung und Ministerien, welche auf Bundesebene und in den Ländern Baden und Württemberg-Baden für den Wohnungsbau zuständig zeichneten, zu einer bevorzugten Förderung des Ei-

³⁴⁵ Einen komprimierten Überblick enthält Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 302 f.

³⁴⁶ Albert Kistner: Vor einer Wende?, in: Neue Heimat 5 (1957), Heft 1, S. 2.

³⁴⁷ Amtsblatt für die Erzdiözese Freiburg, Stück 5, Freiburg i. Br., 15. Februar 1957, Nr. 34, S. 35. Die Empfehlung zu dieser Stellungnahme hatte Kistner Ende Januar 1957 an Generalvikar Simon Hirt gerichtet (Schreiben Kistner an Hirt vom 31. Januar 1957, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 2 [1955–1960]).

genheimbaues aufgefordert. Des weiteren war „die dringende Bitte“ ausgesprochen worden, „dem sozialen Wohnungs- und Siedlungsbau beständige und vordringliche Aufmerksamkeit zu widmen und rechtzeitig durch gesetzgeberische Maßnahmen seine unverminderte Leistungsfähigkeit zu erhalten im Interesse der wohnbedürftigen breiten Volksschichten, vorzüglich der Heimatvertriebenen und Ausgebombten.“ Überdies hatten die Delegierten schon zu diesem Zeitpunkt eine verstärkte öffentliche Förderung von Neubauwohnungen für kinderreiche Familien postuliert.³⁴⁸ Mit den Offenburger Entschlüssen hatte das Siedlungswerk bereits 1950 den Kernbestand einer katholisch geprägten Wohnungsbaupolitik formuliert, der schließlich im II. Wohnungsbaugesetz dank der dort verankerten bevorzugten Förderung des Familienheimes, der verstärkten Wohneigentumsbildung für wirtschaftlich schwächere Schichten sowie der besonderen Hilfe für kinderreiche Familien weitgehende Realisierung fand.

X. „Die Ära des Vorbereitens und Experimentierens... (ist) vorbei“³⁴⁹: Das Siedlungswerk und die „Neuen Heimaten“ Ende der fünfziger Jahre

Dank einer in diesem Ausmaß bislang beispiellosen Wohnungsbauproduktion gelang es bereits im Laufe der fünfziger Jahre, die beengten Wohnverhältnisse der westdeutschen Bevölkerung nachhaltig zu verbessern.³⁵⁰ Insbesondere das I. Wohnungsbaugesetz hatte mit den zwischen 1951 und 1956 erstellten 3,1 Millionen Wohnungen, von denen mehr als 1,8 Millionen auf öffentlich geförderte Sozialwohnungen entfielen, sämtliche Erwartungen übertroffen.³⁵¹ Dieser Trend setzte sich auch nach dem Erlass des II. Wohnungsbaugesetzes ungeachtet der darin enthaltenen gesellschaftspolitischen Akzentuierung und partiellen Abkehr von der bisher im Wohnungsbausektor dominierenden quantitativen Schwerpunktsetzung fort. So wurden im Bundesgebiet zwischen 1957 und 1959 jährlich im Schnitt fast 550 000 Wohnungen fertiggestellt.³⁵² Diese imponierende Aufbauleistung mußte sich jedoch im Rahmen einer boo-

³⁴⁸ Entschlüssen SW vom 1. Oktober 1950, abgedruckt, in: Mitteilungen Nr. 7 SW Freiburg vom 10. November 1950, in: ASW SW Freiburg 1949–1952.

³⁴⁹ 10 Jahre „Neue Heimat“, in: Neue Heimat 6 (1958), Heft 6, S. 1.

³⁵⁰ Die gewaltigen Produktionsziffern in diesem Sektor lassen sich sehr gut am Beispiel des Landes Baden-Württemberg illustrieren: 1950 hatte die Zahl der Normalwohnungen mit rund 1,4 Millionen gerade die relevanten Vorkriegsziffern erreicht. Dagegen wies der Bestand an Normalwohnungen 1956 mit über 1,9 Millionen im Vergleich zu 1950 ein Wachstum von 33,5 % auf (Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 352).

³⁵¹ Uwe Wullkopf: Wohnungsbau und Wohnungsbaupolitik in der Bundesrepublik Deutschland, in: Aus Politik und Zeitgeschichte 32 (1982), B 10, S. 12.

³⁵² Detailliertere Informationen über die Wohnungsbauproduktion in den genannten Jahren in: Jahrbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 5 (1957) – 7 (1959/60).

menden Volkswirtschaft vollziehen, die sich sukzessive dem Vollbeschäftigungsstadium annäherte. Bereits 1955 hatte das für den Wohnungsbau essentielle Bauhauptgewerbe angesichts einer ausufernden Nachfrage und eines mangelhaften Technisierungsgrades seine Kapazitätsauslastung erreicht.³⁵³ In den Folgejahren gerieten im Wohnungsbausektor neben der weitgehenden Vollbeschäftigung der deutschen Industrie und dem leergefegten Arbeitsmarkt insbesondere die Beschaffung günstiger I. Hypotheken und steigende Baukosten zum Hauptproblem.

Trotz dieser erschwerten Rahmenbedingungen entfalteten die badischen Genossenschaften „Neue Heimat“ auch in diesen Jahren eine rege Bautätigkeit. So konnte 1957 mit 2549 fertiggestellten Wohneinheiten ein Jahresrekord vermeldet werden, der 1959 nur knapp unterschritten wurde. Zwischen 1957 und 1959 konnte die Gesamtleistung der „Neuen Heimaten“ von 18 032 auf 26 596 Wohneinheiten gesteigert werden. Als besonders bemerkenswert erwies sich wiederum der mit 68 % aller bis einschließlich 1959 getätigten Baumaßnahmen bestechend hohe Eigenheimanteil.³⁵⁴ Dies galt um so mehr, als sich zu diesem Zeitpunkt die mit dem II. Wohnungsbaugesetz verbundenen Hoffnungen auf eine verstärkte Bildung von Wohneigentum trotz der bevorzugten Förderung noch kaum erfüllt hatten: Während in den Jahren 1954 bis 1956 der Anteil von Wohnungen, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues in Eigenheimen neu errichtet worden waren, zwischen 34,2 und 34,9 % geschwankt hatte, vermochte der Förderungsvorrang des Familienheimgesetzes diese Rate in der Folgezeit nur geringfügig nach oben zu korrigieren.³⁵⁵

Die Geschichte der „Neuen Heimaten“ war in den ausgehenden fünfziger Jahren jedoch nicht nur durch ein verstärktes bauliches Engagement geprägt. Vielmehr erfuhren die meisten Genossenschaften in diesem Zeitraum dank des mittlerweile erworbenen Erfahrungsschatzes und der stetigen Beratungstätigkeit durch das Siedlungswerk eine beachtliche organisatorische und finanzielle Konsolidierung. Bereits 1956 hatten die „Neuen Heimaten“ nach den Worten Albert Kistners den „Zustand des Improvisierens“ überwunden und einen Status „größter organisatorischer und geschäftlicher Ordnung“ erreicht.³⁵⁶ Als sich ein Jahr später die von den drei hauptamtlichen Mitarbeitern des Siedlungswerkes erbrachten Beratungsdienstleistungen gleichmäßig auf die einzelnen Genossenschaften verteilten, interpretierte man dies als ein untrügliches

³⁵³ Jahrbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 3 (1955), S. 75.

³⁵⁴ Tätigkeitsbericht SW 1956 vom 13. April 1957; Tätigkeitsbericht SW 1959, wie Anm. 284.

³⁵⁵ So betrug der Anteil der neu errichteten Wohnungen in Eigenheimen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues 1957 35,5 %, 1958 37,2 %, 1959 36,5 % und 1960 37,6 % (Schulz: Wiederaufbau, wie Anm. 2, S. 312).

³⁵⁶ Anlage 2 zum Protokoll SW vom 22. Januar 1956, wie Anm. 333.

Zeichen für die weitgehende Stabilisierung des Verwaltungsapparates der „Neuen Heimaten“.³⁵⁷ Für diese Annahme sprach überdies, daß die meisten der Baugenossenschaften in der Zwischenzeit hauptamtliche Geschäftsführer eingestellt hatten, die über hinreichende Erfahrung in der komplizierten Wohnungsmaterie verfügten.

Flankiert wurde diese organisatorische Festigung von einer spürbaren finanziellen Konsolidierung. Hierzu trug nicht nur der jährlich wachsende Bestand an genossenschaftseigenen Miethäusern bei, der den „Neuen Heimaten“ eine unerläßliche Kapitalbasis schuf.³⁵⁸ Als zuträglich erwiesen sich überdies die Ende der fünfziger Jahre vom Siedlungswerk initiierten Maßnahmen, die eine verbesserte Kapitalausstattung der Mitgliedsunternehmen anvisierten. Zu diesem Zwecke erhöhte die Dachorganisation 1959 ihre Beteiligungen an den einzelnen Genossenschaften um rund 180 000 DM auf über 540 000 DM.³⁵⁹ Bereits 1957 und 1958 hatte das Siedlungswerk durch Vermittlung der „Gesellschaft zur Förderung des Familienheimes m.b.H. (GEFA)“, an deren Stammkapital man gemeinsam mit dem Bund und den kirchlichen Siedlungsträgern beteiligt war, zwei mit günstigen Konditionen ausgestattete Darlehen in einer Gesamthöhe von 620 000 DM erhalten. Die Dachorganisation gab diese Finanzmittel in Form von Genossenschaftsanteilen an die meisten „Neuen Heimaten“ weiter und stockte auf diese Weise deren Eigenkapitalfundus um rund 10 % auf.³⁶⁰ 1958 gewährte der Bund dem Siedlungswerk ein über die Deutsche Bau- und Bodenbank abgewickelter Darlehen in Höhe von 110 000 DM, das fünf Baugenossenschaften zur Zwischenfinanzierung von Eigenkapital einsetzten.³⁶¹ Dem Siedlungswerk gelang es zudem 1959 und 1960, den Mitgliedsunternehmen langfristige Gelder in Höhe von zwei Mio. DM zuzuführen, die insbesondere bei der Wohnraumversorgung von SBZ-Flüchtlern und sogenannten Altlagerfällen Verwendung fanden.³⁶² Die Beschaffung der erwähnten Darlehen, welche die Eigenkapitaldecke der „Neuen Heimaten“ stärkten und die Finanzierungsmöglichkeiten der Genossenschaften wesentlich verbesserten, wäre für das Siedlungswerk jedoch ohne die Hilfe des Erzbischöflichen Stuhles nicht zu bewerkstelligen gewesen. Das Erzbischöfliche Ordinariat in Freiburg sorgte mittels der Übernahme von selbstschuldnerischen Bürgschaf-

³⁵⁷ Geschäftsbericht Vorstand SW 1957 vom 15. Juni 1958, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

³⁵⁸ Während sämtliche „Neuen Heimaten“ 1953 erst 304 genossenschaftseigene Mehrfamilienhäuser verzeichneten, wiesen die einschlägigen Statistiken 1956 bereits 593, 1959 sogar 1008 Häuser aus (Jahresstatistiken 1953, 1956 und 1959, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

³⁵⁹ Jahresabschlüsse SW 1958 und 1959, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

³⁶⁰ Die Darlehen wurden in zwei Tranchen von 44 0000 und 180 000 DM ausbezahlt und waren über 25 Jahre zinslos gegen eine geringe Verwaltungsgebühr zu tilgen (Protokoll SW vom 13. November 1957; Tätigkeitsbericht SW 1958 vom 13. Mai 1960, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

³⁶¹ Tätigkeitsbericht SW 1958, wie Anm. 360.

³⁶² Tätigkeitsbericht SW 1958, wie Anm. 360; Tätigkeitsbericht SW 1960 vom 5. Juni 1961, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

ten für die unabdingbare haftungsrechtliche Absicherung sämtlicher Darlehen, die bis 1960 immerhin ein Volumen von über 2,7 Mio. DM aufwiesen.

Dank des stetig wachsenden Bauvolumens und der sukzessiven organisatorisch-finanziellen Konsolidierung der mittlerweile 30 assoziierten Baugenossenschaften³⁶³ konnten die Verantwortlichen des Siedlungswerkes Ende der fünfziger Jahre zu Recht mit Stolz auf das bisherige Schaffen zurückblicken. Albert Kistner faßte 1958 die in den vergangenen zehn Jahren von der katholischen Siedlungsbewegung Badens erbrachten Leistungen wie folgt zusammen:

„In den zehn zurückliegenden Jahren wurden von unserer Bewegung rund 21 000 Wohnungen fertiggestellt. Damit wurden mindestens 100 000 Menschen wieder in geordnete Wohnungsverhältnisse gebracht. Mindestens 350 Millionen DM wurden von uns im Wohnungsbau investiert. Schon in diesen dürftigen Zahlen drückt sich...eine Bauleistung von nicht unbeträchtlichem Umfang aus. Was ihr aber ihre besondere Bedeutung gibt, ist die Tatsache, daß annähernd drei Viertel der von unserer Bewegung gebauten Wohnungen in der Form von Familienheimen...erstellt worden sind. Unsere Baugenossenschaften haben damit bewiesen, daß ihnen die programmatische Bejahung des Eigenheimgedankens keine bloße Deklamation war.“³⁶⁴

Die beachtlichen Erfolge der Vergangenheit stellten jedoch keinen Anlaß zu satter Selbstzufriedenheit dar, vielmehr wurden durchaus nachdenkliche und auch selbstkritische Töne angeschlagen. Man erkannte, daß die Konsolidierung der „Neuen Heimaten“ ein durchaus zweischneidiges Schwert darstellte. Auf der einen Seite war die ökonomische und finanzielle Stabilisierung der Genossenschaften gerade in der sich dem Ende zuneigenden Wiederaufbauperiode und der weitgehenden Beseitigung der kriegsbedingten Wohnungsnot unerlässlich. Auf der anderen Seite implizierte diese Konsolidierung aber auch die Gefahren eines nachlassenden Idealismus' und einer „Ökonomisierung“ der Baugenossenschaften. So warnte Albert Kistner bereits 1957 vor den negativen Folgen der „Managerkrankheit“, deren Ursachen in einer übermäßigen Betonung des Ökonomischen wurzelten:

„Es ist das Schicksal jeder Organisation, daß sie im Laufe der Zeit einem gewissen Ernüchterungs- und Vergeschäftlichungsprozeß ausgesetzt ist... Ich meine... jene Gefahr, die mit einer wesentlichen Spezialisierung und Perfektio-

³⁶³ Mit der Aufnahme der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Stockach“ erreichte das Siedlungswerk 1958 den historischen Höchststand von 30 Mitgliedsunternehmen (Tätigkeitsberichte SW 1958, 1959, wie Anm. 360, 284). Bereits 1957 waren die „Baugenossenschaft der Gemeinden des Landkreises Freiburg“ sowie die „Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft e. G. m. b. H. Engers am Rhein“ in die Dachorganisation eingetreten. Da die im Regierungspräsidium Koblenz tätige Genossenschaft Engers als einziges Mitglied des Siedlungswerkes außerhalb Badens lag, ging ihr Bauvolumen nicht in die einschlägigen Statistiken ein (Tätigkeitsbericht SW 1957 vom 15. Juni 1958, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

³⁶⁴ Ansprache Albert Kistner vom 15. Juni 1958, Anlage 8 zum Protokoll SW vom 15. Juni 1958, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

nierung unserer Tätigkeit verbunden ist. Wir sind ja auch ein wirtschaftliches Unternehmen, ein Unternehmen, das zwar auf einer weltanschaulichen Grundlage beruht..., aber unsere Aufgabe ist doch auch auf das Geschäftliche gerichtet. Und da begegnet einem doch mitunter die Tatsache, dass diejenigen, die ausschliesslich und unter Einsatz ihrer ganzen Arbeitskraft sich mit unseren im geschäftlichen Bereich liegenden Fragen befassen müssen, eben doch viel stärker von den geschäftlichen Überlegungen angesprochen werden, als das den Betreffenden selbst und uns lieb und angenehm sein kann.“³⁶⁵

Für Kistner bildeten der stetig sinkende Anteil von ehrenamtlichen Mitarbeitern, die abnehmende Bereitschaft der Siedler zur Selbsthilfe und der mit diesen Phänomenen verbundene Verlust der Pionierstimmung bedenkliche Symptome eines Materialismus', der sich im Zuge des „Wirtschaftswunders“ immer deutlicher abzeichnete.³⁶⁶ Nach Meinung Kistners war es deshalb unbedingt zu vermeiden, daß sich die Beziehungen zwischen den „Neuen Heimaten“ und ihren Mitgliedern nur über das Geschäftliche definierten. Vielmehr sollte bewußt an die Gründerjahre nach Kriegsende angeknüpft werden, denen ein sehr persönliches Verhältnis zwischen Baugenossenschaft und Siedler sowie eine besondere Begeisterungsfähigkeit und Aufbruchstimmung das Gepräge verliehen hatten:

„Denn ich spreche hier nur eine Selbstverständlichkeit aus, wenn ich... sage, dass die Erfolge, auf die wir zurückblicken können, nicht die Folge eines perfektioniert arbeitenden Verwaltungsapparates waren, sondern dass sie entscheidend nur die Folge jenes inneren Schwunges und jener Begeisterungsfähigkeit waren, von der wir von Anfang an erfüllt waren. Diesem Geist müßten wir auch in der Zukunft treu bleiben und dürften keinen Finger breit davon weichen.“³⁶⁷

Eine gehörige Portion Idealismus hatten indes auch die Mitarbeiter des Siedlungswerkes aufzubringen, als sich die Finanzlage der Dachorganisation seit 1956 wieder spürbar verschlechterte. Insbesondere das Mitteilungsblatt „Neue Heimat“ erwies sich zunehmend als defizitärer Bilanzposten.³⁶⁸ Auch die intensive Beratungs- und Betreuungstätigkeit des Siedlungswerkes, die einen wesentlichen Anteil an der weitgehenden Konsolidierung der „Neuen Heimaten“ besaß, forderte zunehmend ihren finanziellen Tribut.³⁶⁹ Als logi-

³⁶⁵ Protokoll SW vom 13. April 1957, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

³⁶⁶ Albert Kistner: Fünfzehn Jahre „Neue Heimat“, in: Neue Heimat 11 (1963), Heft 2, S. 1.

³⁶⁷ Protokoll SW vom 22. Januar 1956, wie Anm. 277.

³⁶⁸ So wies das Mitteilungsblatt 1956 einen Verlust von fast 5000 DM auf, im folgenden Jahr betrug das Minus sogar mehr als 6000 DM (Jahresabschlüsse SW 1956 und 1957, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

³⁶⁹ Die „Neuen Heimaten“ erstatteten 1956 dem Siedlungswerk für erbrachte Beratungsleistungen rund 8500 DM. Zugleich betrug aber bereits die Reisekosten, die in engem Zusammenhang mit dieser Betreuung standen, bereits über 11 000 DM. Zudem schlugen die Personalkosten mit über 20 000 DM zu Buche. Diese Defizittendenz im Beratungssektor pflanzte sich auch in den beiden Folgejahren fort (Jahresabschlüsse SW von 1956 bis 1958, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

sche Konsequenz war das Siedlungswerk bei der Verlustdeckung mehr denn je auf kirchliche Zuwendungen angewiesen. Albert Kistner entwarf anlässlich einer im Haushaltsvoranschlag für 1957 klaffenden Finanzierungslücke in Höhe von 10 000 DM ein für die Zukunft pessimistisch stimmendes Szenario:

„Wir haben uns selbstverständlich im Vorstand mit der Frage befasst, was zu geschehen hat, wenn dieser Betrag durch das Kath. Männerwerk nicht geleistet werden wird. Die Lage ist zwar verzweifelt, aber nicht ganz hoffnungslos.“³⁷⁰

Obwohl auch in diesem Fall das Männerwerk gemeinsam mit dem Erzbischöflichen Ordinariat zwecks Defizitdeckung in die Bresche sprang, herrschte in Karlsruhe Einigkeit, daß man sich in Zukunft nicht auf weitere externe Zuwendungen verlassen dürfe, sondern vielmehr zusätzliche Finanzquellen erschließen müsse. So war bereits 1956 eine Reform des bisher für die „Neuen Heimaten“ geltenden Beitragssystems durchgeführt worden, von der man sich ein erhöhtes Aufkommen von 25 % erhoffte.³⁷¹ Eine spürbare Entspannung stellte sich jedoch erst dank zweier Maßnahmen ein, die insbesondere seit 1959 in der Bilanz des Siedlungswerkes ihren positiven Niederschlag fanden. Zum einen koordinierte die Dachorganisation seit 1957 für die „Neuen Heimaten“ den gemeinsamen Bezug von Einrichtungsgegenständen. Die beteiligten Baugenossenschaften kamen dank dieses gebündelten Einkaufs in den Genuß von Preisnachlässen und Bonifikationen, wobei die Dachorganisation zur Abdeckung der Verwaltungskosten einen Anteil von 25 % einbehält.³⁷² Bereits 1958 machten diese Umsatzboni in der Bilanz des Siedlungswerkes einen Posten von über 7500 DM aus, in den folgenden beiden Jahren leisteten sie mit jeweils knapp 10 000 DM einen erheblichen Beitrag zur finanziellen Gesundung.³⁷³ Zum anderen flossen dem Siedlungswerk seit 1959 in verstärktem Maße Zinserträge und Kostenerstattungen zu, die im Zusammenhang mit der Verwaltung und Weitergabe von Darlehen (GEFA etc.) an die Genossenschaften standen.³⁷⁴ Obwohl die Dachorganisation auch in den folgenden Jahren auf regelmäßige kirchliche Zuwendungen angewiesen war, konnte man dank dieser neu erschlossenen Finanzquellen sowohl auf außerordentliche Zuschüsse kirchlicher Institutionen verzichten als auch das Kapitalkonto dank eigener Gewinne aufstocken.

³⁷⁰ Voranschlag SW 1957, Anlage 5 zum Protokoll SW vom 13. April 1957, wie Anm. 279.

³⁷¹ Der für die einzelne „Neue Heimat“ relevante Jahresbeitragssatz errechnete sich künftig aus der jeweiligen Gesamtbauleistung, der Jahresleistung sowie dem Mitglieder- und Wohnungsbestand (Voranschlag SW 1956, Anlagen 6 und 6a zum Protokoll SW vom 15. März 1956, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959).

³⁷² Protokoll SW vom 28. August 1957, in: ASW SW Karlsruhe 1947–1959.

³⁷³ Jahresabschlüsse SW 1958 bis 1960, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

³⁷⁴ Bereits 1959 konnte das Siedlungswerk im Bereich der Darlehensverwaltung einen Gewinn von über 3000 DM verbuchen. 1961 ergab die Saldierung der Zinsen und sonstigen Erträge mit den zusammenhängenden Aufwendungen bereits ein Plus von rund 39 000 DM (Jahresabschlüsse SW 1959 und 1961, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

XI. „Wir stehen an einer Wende der Wohnungsbaupolitik. Die Forderung der Stunde lautet: Vom Wohnungsbau zum Städtebau“³⁷⁵; Das Siedlungswerk und seine Mitgliedsunternehmen in den sechziger Jahren

Seit den ausgehenden fünfziger Jahren mehrten sich in Deutschland die Anzeichen, daß die Periode des Wiederaufbaues ihrem Ende zuneigte und der nach Kriegsende vorherrschende existentielle Wohnungsnotstand dank bislang beispielloser Produktionsziffern weitgehend beseitigt war.³⁷⁶ Diese gewandelte Situation mußte zwangsläufig die staatliche Wohnungspolitik beeinflussen: In der unmittelbaren Nachkriegszeit hatte bei allen maßgeblichen politischen und gesellschaftlichen Kräften Westdeutschlands Einigkeit geherrscht, daß der gewaltigen Wohnungsnot nicht durch das freie Spiel der Marktkräfte, sondern nur mittels einer aktiven staatlichen Wohnungsbau- und -bestandspolitik³⁷⁷ zu Leibe zu rücken war. Zum einen fand dieser Konsens in einer breit angelegten öffentlichen Wohnungsbauförderung seinen praktischen Niederschlag. Zum anderen war das deutsche Wohnungswesen anfangs durch ein sehr rigides System der Zwangswirtschaft geprägt, das die behördliche Zuweisung von Wohnraum, weitreichende Miet- und Belegungsbindungen sowie einen intensiven Kündigungsschutz zugunsten des Mieters umfaßte. Als sich Ende der fünfziger Jahre die Wohnverhältnisse sukzessive verbesserten, vernahm man immer deutlicher den Ruf nach einer Beseitigung dieser Reglementierungen, die bereits seit 1950 dank einer Reihe von legislativen Akten eine Teilliberalisierung erfahren hatten.³⁷⁸ Wohnungsbauminister Paul Lücke setzte diese Forderung 1960 mit dem „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ in die Tat um, welches das gesamte Wohnungswesen stufenweise in das System der sozialen Marktwirtschaft überführte. Das auch als „Lücke-Plan“ titulierte Abbaugesetz hob mit

³⁷⁵ Paul Lücke: Neun Thesen für die Erneuerung von Stadt und Land, in: Neue Heimat 9 (1961), Heft 9, S. 8.

³⁷⁶ Zwischen 1949 und 1959 waren über 5,4 Mio. Wohnungen neu oder wieder aufgebaut worden, darunter knapp 3,1 Mio. im sozialen Wohnungsbau (Berechnet nach Blumenroth: Wohnungspolitik, wie Anm. 235, S. 399).

³⁷⁷ Unter dem Terminus Wohnungsbestandspolitik lassen sich politische Eingriffe subsumieren, welche die „Nutzung, Verteilung, Erhaltung und Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestandes“ beeinflussen und im Verbund mit der Wohnungsbaupolitik ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot erzielen sollen (Heinz Lampert: Sozialpolitik. Berlin/Heidelberg/New York 1980, S. 342).

³⁷⁸ Das I. Wohnungsbaugesetz von 1950 hatte den frei finanzierten Wohnungsbau von sämtlichen Beschränkungen entbunden und steuerbegünstigte Wohnungen von der Zwangsbewirtschaftung befreit. 1953 bescherte das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz dem Vermieter neben einer generellen Lockerung der Zwangsbewirtschaftung erweiterte Kündigungsrechte. Mit dem I. Bundesmietengesetz von 1955 sowie dem II. Wohnungsbaugesetz von 1956 ging überdies eine Auflockerung der Mietpreisbindung einher (Michael Krummacher: Wohnungspolitik und Sozialstaatspostulat in der Bundesrepublik Deutschland. Eine politikwissenschaftliche Analyse des Anspruchs, der Maßnahmen und Wirkungen der staatlichen Wohnungspolitik in der BRD. Hannover 1978, S. 134 ff., 156 f., 172 ff.).

Wirkung vom 1. Juli 1963 in Land- und Stadtkreisen mit einem rechnerischen Wohnungsdefizit von weniger als drei Prozent die Wohnungszwangswirtschaft auf. In diesen „weißen Kreisen“ war es fortan möglich, die Mieten für Altbauwohnungen am freien Markt zu orientieren. Zugleich federte das neue Gesetz diese Liberalisierung der Mieten durch die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen sozial ab. Der Lücke-Plan lockerte überdies den Mieterschutz und gestand dem Vermieter erweiterte Kündigungsrechte zu. Die Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft und die Umwandlung der „schwarzen“ in die „weißen Kreise“ waren 1968 weitgehend abgeschlossen.³⁷⁹

Die Vertreter des Siedlungswerkes begrüßten den Lücke-Plan und die darin verfügte stufenweise Abschaffung der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen. Ihrer Meinung nach war das Abbaugesetz „in seiner volkswirtschaftlichen Tragweite und Bedeutung nur mit der Währungsreform zu vergleichen“³⁸⁰, da es den Wohnungssektor aus seiner bisherigen ordnungspolitischen Isolation in das System der sozialen Marktwirtschaft überführte. Allein das Ordnungsprinzip der Marktwirtschaft könne auch im Wohnungswesen das Angebot spürbar verbessern und die „aufgeblähte“ Nachfrage nach Wohnraum „auf den echten Bedarf“ beschränken.³⁸¹ Zugleich fand jedoch auch die soziale Temperierung und die abgestufte marktwirtschaftliche Transformation des Wohnungssektors lebhaft Zustimmung. Dies galt um so mehr, als man die vor dem Ersten Weltkrieg praktizierte liberalistische Wohnungspolitik des „laissez-faire“ als warnendes Beispiel vor Augen hatte und für die Wohnungsdefizite der Gegenwart zumindest mitverantwortlich machte. Als ein besonderer Fortschritt wurden deshalb die 1965 im Wohngeld vereinheitlichten Miet- und Lastenbeihilfen bezeichnet, die auch einkommensschwachen Schichten auf dem Wohnungsmarkt Konkurrenzfähigkeit verleihen sollten.³⁸²

Daß die Vertreter des Siedlungswerkes die soziale Komponente des marktwirtschaftlichen Systems in der Bundesrepublik nicht als schmückendes Beiwerk verstanden, zeigte sich überdies in ihrem Plädoyer für die Fortführung des sozialen Wohnungsbaues, der Anfang der sechziger Jahre verstärkt in die Kritik geriet. Die immer lauter werdende Forderung nach einer Beschneidung des staatlich geförderten Wohnungsbaues stand in einem engen Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die sich in Westdeutschland

³⁷⁹ Während die Aufhebung der Mietkontrolle und des Kündigungsschutzes gemäß dem Lücke-Plan frühestens im Sommer 1963 griff, kam die Abschaffung der Wohnraumbewirtschaftung in den „weißen Kreisen“ bereits seit 1960 zum Tragen (Karl Christian Führer: Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungszwangswirtschaft in Deutschland 1914–1960. Stuttgart 1995, S. 297; Einzelheiten über den Lücke-Plan siehe auch Krummacher: Wohnungspolitik, wie Anm. 378, S. 197 ff.).

³⁸⁰ Was bringt der Lückeplan?, in: Neue Heimat 8 (1960), Heft 7, S. 4.

³⁸¹ Alfred Klose: Ökonomische Probleme der Wohnungswirtschaft, in: Die Neue Ordnung 13 (1959), S. 40.

³⁸² Peter Kistner: Ein neuer Weg der Wohnungsbauförderung, in: Neue Heimat 8 (1960), Heft 7, S. 1.

seit den ausgehenden fünfziger Jahren vollzog. So hatte die deutsche Volkswirtschaft 1959 nicht zuletzt dank der boomenden Baubranche eine kurze Stagnationsphase überwunden und den Vollbeschäftigungszustand erreicht. In den folgenden Jahren bewirkte die ausgeprägte Binnen- und Auslandsnachfrage nach Konsum- und Investitionsgütern eine Überstrapazierung des Arbeits- und Kapitalmarktes, die sich in erheblichen Lohn-, Preis- und Zinssteigerungen niederschlug.³⁸³ Für diese „konjunkturelle Hochspannung“³⁸⁴ und Überhitzungssymptome wurde nun mit dem Wohnungsbau der Initiator des ökonomischen Aufschwunges verantwortlich gemacht. Nach Auffassung der Kritiker war der soziale Wohnungsbau gänzlich einzustellen oder zumindest erheblich zu drosseln, weil der seit Kriegsende mit Hilfe einer massiven öffentlichen Förderung erzielte Wohnungszuwachs eine hinreichende Versorgung der Bevölkerung garantiere. Eine weiterhin im großen Stile praktizierte staatliche Finanzierung des Wohnungsbaues verzerre nur das Marktgefüge, provoziere ein stetes Ansteigen der Bau- und Bodenpreise und blockiere die dringend anderweitig benötigten knappen produktiven Ressourcen.

Entgegen dieser immer lauter artikulierten Forderung hielten die Verantwortlichen des Siedlungswerkes die Fortführung des sozialen Wohnungsbaues aus mehreren Gründen für unerlässlich. Zum einen wies man die angebliche Verantwortlichkeit des Wohnungsbaues an der Konjunkturüberhitzung zurück, da dessen Anteil an der Bauwirtschaft im Sinken begriffen sei.³⁸⁵ Zum anderen wurde betont, daß der Wohnungsbau noch keinesfalls seinen Sättigungspunkt erreicht habe. So rechnete Albert Kistner 1964 mit einem bundesweiten Fehlbestand von mindestens einer Million Wohnungen.³⁸⁶ Seiner Meinung nach gab es in den nächsten Jahren angesichts einer wachsenden Bevölkerung keinen Anlaß „für eine radikale Verminderung des Wohnungsbaus.“³⁸⁷ Um die angestrebte adäquate Wohnraumversorgung von wirtschaftlich schwachen Schichten, DDR-Flüchtlingen, Gastarbeitern und kinderreichen Familien zu gewährleisten, war die öffentliche Wohnungsbauförderung vielmehr auch in Zukunft vonnöten.³⁸⁸ Dies galt um so mehr, als große Teile des deut-

³⁸³ Insbesondere der Arbeitsmarkt geriet bei einer im Herbst 1959 vorherrschenden Arbeitslosenquote von 0,9 % zum Engpaßfaktor (Jahrbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 7 [1959/60], S. 5).

³⁸⁴ Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft 8 (1960/1961), S. 3.

³⁸⁵ So sank 1960 der Anteil des Wohnungsbaues an der Bauwirtschaft im Vergleich zum Vorjahr von 45,9 % auf 41,7 % ab, während die Wirtschaftsbauteile von 22 % auf 25,8 % anstiegen und der öffentliche Bau mit rund 32 % konstant blieb (Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft 8 [1960/61], S. 4 f.).

³⁸⁶ Albert Kistner: Was wird aus dem sozialen Wohnungsbau?, in: Neue Heimat 12 (1964), Heft 1, S. 1.

³⁸⁷ Albert Kistner: Wende im Wohnungsbau?, in: Neue Heimat 14 (1966), Heft 9, S. 1.

³⁸⁸ Tatsächlich vollzog sich in der Phase von 1962 bis 1968 nicht nur eine verstärkte Rekrutierung von ausländischen Arbeitnehmern. In diesen Jahren war überdies ein erheblicher Anstieg der Geburtenziffern zu vermerken. Dagegen fiel mit dem Mauerbau vom Sommer 1961 die Zahl der DDR-Flüchtlinge rapide ab (Hermann Korte: Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, in: Wolfgang Benz [Hg.]: Die Bundesrepublik Deutschland. Geschichte in drei Bänden, Band 2: Gesellschaft. Frankfurt a. M. 1983, S. 18 ff.).

schen Wohnungsbestandes nach Form, Größe und Ausstattung kaum noch dem Lebensstandard der sechziger Jahre entsprachen oder in ihrer Substanz veraltet waren. Kistner befürwortete in Anbetracht dieser Tatsachen auch für die Zukunft ein spürbares staatliches Engagement im Wohnungsbau, dem er explizit eine ähnliche Bedeutung wie den im „magischen Viereck“³⁸⁹ subsumierten Hauptzielen der Wirtschaftspolitik zumaß:

„Ich persönlich glaube, daß der Staat aus der Verantwortung für den Wohnungsbau so wenig entlassen werden kann, wie beispielsweise aus der Verantwortung um die Stabilität unserer Währung oder die Erhaltung der Vollbeschäftigung.“³⁹⁰

Für die Protagonisten des Siedlungswerkes bestand nun die vorrangige Aufgabe, sich bei den verantwortlichen Gremien auf Bundes- und Landesebene für die Fortführung des sozialen Wohnungsbaues einzusetzen. Die katholische Siedlungsbewegung Deutschlands hatte bereits im Zuge der Eigenheimoffensive, die 1956 erfolgreich in das eigentumsfreundliche II. Wohnungsbaugesetz eingemündet war, ihre Einflußmöglichkeiten auf die staatliche Wohnungspolitik ausgelotet. Auch Anfang der sechziger Jahre existierte eine weitgehende Zielkonvergenz zwischen der einschlägigen Regierungspolitik und den Vorstellungen der katholischen Siedlungsbewegung: Mit Bundeswohnungsbauminister Paul Lücke saß ein vehementer Verfechter des Eigenheimes und des sozialen Wohnungsbaues an der entscheidenden politischen Schaltstelle.³⁹¹ Um auf Bundesebene die eigenen Ziele zu vertreten, verfügte das Siedlungswerk in der Erzdiözese Freiburg über zwei wichtige Einflußzentren: Besonders positiv wirkten sich die guten Verbindungen zu dem langjährigen CDU-Bundestagsabgeordneten Fritz Baier aus, der sich als enger Mitarbeiter Paul Lückes im Haushaltsausschuß und Ausschuß für Wohnungsbau mit Nachdruck für die Fortführung des sozialen Wohnungsbaues und die Familienheimförderung einsetzte.³⁹² Eine zweite Anlaufstation entstand 1965, als der Geschäftsführer

³⁸⁹ Unter den vier Hauptzielen der Wirtschaftspolitik versteht man Preisniveaustabilität, außenwirtschaftliches Gleichgewicht, stetiges, angemessenes (umweltverträgliches) Wirtschaftswachstum und einen hohen Beschäftigungsgrad (Dieter Dahl: Volkswirtschaftslehre. Lehrbuch der Volkswirtschaftstheorie und Volkswirtschaftspolitik. Wiesbaden 61989, S. 83).

³⁹⁰ Tätigkeitsbericht SW 1966 ohne Datum, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

³⁹¹ Nach Lücke mußte der soziale Wohnungsbau aufrechterhalten werden, bis auch der Wunsch der wirtschaftlich Schwachen und der kinderreichen Familien nach einer adäquaten Wohnraumversorgung und einem Eigenheim erfüllt war (Paul Lücke: Sozialer Wohnungsbau: Ein Wort an meine Kritiker – Marktwirtschaft, aber sozial, in: Neue Heimat 10 (1962), Heft 10, S. 1).

³⁹² Die Wirren der Nachkriegszeit hatten Fritz Baier 1946 nach Hettingen zu Heinrich Magnani geführt, dessen unermüdlicher Kampf gegen die Wohnungsnot prägend auf den jungen Sudetendeutschen wirkte: Für Baier geriet die Wohnungsfrage nach seinem 1956 erfolgten Einzug in den Deutschen Bundestag zum hauptsächlich politischen Betätigungsfeld. Gemeinsam mit Paul Lücke und Herbert Czaja bestimmte er in den folgenden Jahren die Wohnungspolitik der CDU-Bundestagsfraktion und hatte an verschiedenen legislativen Weichenstellungen (u. a. Bundesbau-, Abbau-, Wohngeldgesetz) entscheidenden Anteil. Auf Landesebene setzte sich Baier zum Beispiel in seiner Funktion als Vorsitzender des CDU-Lan-

des Siedlungswerkes, Wolfgang Schwarz³⁹³, auf ausdrücklichen Wunsch Lückes an die Spitze des Deutschen Siedlerbundes in Köln berufen wurde.³⁹⁴ Nach der 1966 erfolgten Ernennung Albert Kistners zum Präsidenten der Badischen Landeskreditanstalt in Karlsruhe wurde auch auf Landesebene eine Schlüsselposition mit einem Verantwortlichen des Siedlungswerkes besetzt. Dank dieser Plattformen konnte die Dachorganisation der katholischen Siedlungsbewegung Badens nun sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene zugunsten des sozialen Wohnungsbaues einwirken. Zugleich akzeptierte man jedoch in Übereinstimmung mit dem Subsidiaritätsprinzip, daß der Staat nach der weitgehenden Beseitigung der Wohnungsnot sein Füllhorn nicht mehr im bisherigen Umfang über dem Wohnungsbausektor auszuschütten vermochte.³⁹⁵ Es herrschte deshalb Einigkeit, daß in Anbetracht steigender Kosten die knappen öffentlichen Fördermittel in Zukunft noch gezielter zugunsten des Baues von Eigenheimen und Eigentumswohnungen insbesondere für kinderreiche Familien einzusetzen waren.³⁹⁶

Die Befürworter des sozialen Wohnungsbaues verzeichneten schließlich mit der prinzipiellen Fortsetzung der öffentlichen Wohnungsbauförderung zumindest einen partiellen Erfolg. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaues ging allerdings in den Folgejahren stetig zurück.³⁹⁷ Überdies stellte Baden-Württemberg 1960 wie die übrigen Bundesländer die öffentliche Förderung vom bislang praktizierten Prinzip der reinen Kapitalsubvention auf ein Mischsystem um, das den Bauwilligen wachsende Belastungen bescherte.³⁹⁸ Wohnungsbauminister Lücke verkündete zudem 1961, daß die Beseitigung der

desausschusses für Wohnungswesen und Raumordnung für den sozialen Wohnungsbau und die Erschließung strukturschwacher Gebiete ein. Baiers Verbundenheit mit der katholischen Siedlungsbewegung manifestierte sich in seiner Arbeit im Aufsichtsrat der für den Kreis Sinsheim zuständigen „Neuen Heimat“ sowie seit 1966 in der Übernahme eines Vorstandspostens beim Katholischen Siedlungsdienst (Das Porträt: Fritz Baier, in: Bauen und Siedeln 9 [1967], Heft 2, S. 13; Neue Heimat 9 [1961], Heft 9, S. 6; mündliche Informationen Fritz Baier vom 27. April 1997).

³⁹³ Auch der Weg des Sudetendeutschen Wolfgang Schwarz führte 1946 über Hettingen und Heinrich Magnani. Bevor Schwarz 1954 sein Amt beim Siedlungswerk antrat, hatte er bereits als Geschäftsführer der Buchener und Mosbacher „Neuen Heimat“ fungiert (Unser Porträt: Wolfgang Schwarz, in: Neue Heimat 13 [1965], Heft 7, S. 3).

³⁹⁴ Der Deutsche Siedlerbund war 1935 als offizielles Betreuungsorgan der Kleinsiedler und Eigenheimbesitzer mit Nutzgärten gegründet worden (Neue Heimat 8 [1960], Heft 7, S. 3).

³⁹⁵ Hugo Hauser: Künftige Aufgaben gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, in: Neue Heimat 14 (1966), Heft 8, S. 1.

³⁹⁶ Zum Beispiel Neue Heimat 15 (1967), Heft 7, S. 1.

³⁹⁷ Zwischen 1950 und 1952 hatte der Anteil des sozialen Wohnungsbaues an den gesamten fertiggestellten Wohnungen noch jeweils knapp 70 % betragen, 1960 erreichte er nur noch rund 46 %, Ende der sechziger Jahre pendelte er sich schließlich zwischen 33 und 36 % ein (Blumenroth: Wohnungspolitik, wie Anm. 235, S. 399).

³⁹⁸ Wegen des sukzessiven Bedeutungsverlustes der bislang dominierenden zinsgünstigen öffentlichen Darlehen mußte der Bauherr einen wachsenden Teil seines Finanzbedarfs auf dem Kapitalmarkt decken. Zwar übernahm der Staat mit der Einführung von Ertragssubventionen (Aufwendungsbeihilfen, Zinszuschüsse und Annuitätendarlehen) einen Teil der zusätzlichen Kosten, für den Bauherren ging jedoch mit

Wohnungsnot eine Wende von der bisherigen Wohnungsbaupolitik hin zu einer umfassenden Städtebaupolitik erforderlich mache.³⁹⁹ Die neue Politik sträbte mit der Auflockerung von Ballungsräumen und der verstärkten Erschließung bislang strukturschwacher Gebiete eine umfassende Raumordnung und die Angleichung der Lebensverhältnisse in der Bundesrepublik an. Der Lebensstandard der Bevölkerung sollte darüber hinaus mittels einer breit angelegten Erneuerung und Sanierung von Städten und Dörfern verbessert werden.⁴⁰⁰

Auch die Vertreter des Siedlungswerkes interpretierten die sechziger Jahre als einen Umbruch. Zwar konnten die „Neuen Heimaten“ zwischen 1961 und 1964 mit jahresdurchschnittlich etwa 2500 neu begonnenen Bauvorhaben auch in einem überhitzten gesamtwirtschaftlichen Klima weiterhin sehr gute Zahlen verzeichnen. Zugleich erkannte man jedoch, daß sich der globale Wohnungsmarkt sukzessive dem Zustand der Ausgeglichenheit annäherte, so daß die hohen Produktionsziffern der Vergangenheit künftig kaum mehr realistisch erschienen. Die von Lücke proklamierte stärkere Hinwendung zu einer Städtebau- und Raumordnungspolitik begriffen die Verantwortlichen des Siedlungswerkes zugleich als Chance und Risiko. Zum einen brachte diese politische Akzentverschiebung im Zeichen eines fast ausgeglichenen Wohnungsmarktes neue Betätigungsfelder für die „Neuen Heimaten“ mit sich. Das Siedlungswerk reagierte auf die gewandelte Politik, indem es 1961 die „Förderung einer aufgelockerten und hygienischen Erfordernissen entsprechenden Bebauung“ als neue Aufgabe in die Satzung aufnahm.⁴⁰¹ Zum anderen realisierte man jedoch, daß die Teilnahme an den städtebaulichen und raumordnerischen Großprojekten einen erheblichen Kapitalbedarf implizierte, der die einzelne Baugenossenschaft zu überfordern drohte. Die Wesensart der Genossenschaft als ein solidarischer Zusammenschluß wirtschaftlich schwacher Personen entpuppte sich im kapitalintensiven Bausektor der sechziger Jahre mehr denn je als Strukturproblem. Daran änderte auch die erhebliche Aufstockung des Mitgliederbestandes und der Geschäftsguthaben nur wenig, welche die „Neuen Heimaten“ in diesem Jahrzehnt erreichen konnten.⁴⁰² Als die öffentlichen Fördermittel gemäß der neuen städtebaupolitischen Maxime schwerpunktmäßig

diesem Mischsystem eine höhere Belastung einher, zumal in den folgenden Jahren der Förderungszeitraum stetig verkürzt wurde und die Fördersätze eine depressive Staffelung erfuhren (Krummacher: Wohnungspolitik, wie Anm. 378, S. 179 ff.; Geschäftsbericht Badische Landeskreditanstalt 1960, S. 5).

³⁹⁹ Paul Lücke: Thesen, wie Anm. 375, S. 8.

⁴⁰⁰ Paul Lücke: Städtebau – Dorferneuerung – Raumordnung, in: Neue Heimat 10 (1962), Heft 1, S. 6.

⁴⁰¹ § 2 Absatz 1 e der Satzung SW vom 5. Juni 1961, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁰² Während die „Neuen Heimaten“ Ende 1959 einen Bestand von 22 167 Mitgliedern und ein Geschäftsguthaben von rund 9,5 Mio. DM aufwiesen, konnten bereits Ende 1964 31 685 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von fast 17,8 Mio. DM verbucht werden (Jahresstatistiken SW 1959 und 1964, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990). Um die Eigenkapitalbasis zu stärken, wurden auch die Anforderungen an die Genossenschaftsmitglieder erhöht. So mußte zum Beispiel jedes Mitglied der Mannheimer „Neuen Heimat“ pro Raum einer Wohnung einen Geschäftsanteil in Höhe von 300 DM zeichnen (50 Jahre „Familienheim Rhein-Neckar e. G.“ 1947–1997. Mannheim 1997, S. 25).

in Großprojekte flossen, begann die hohe Zeit der finanzstarken Kapitalgesellschaften. Während potente Mammutunternehmen wie die gewerkschaftseigene Hamburger „Neue Heimat“ und ihre regionalen Ableger auf den Plan traten⁴⁰³, geriet das bislang bewährte genossenschaftliche Prinzip der dezentralisierten Organisationsform in die Krise. Gegen die geballte Leistungskraft der Kapitalgesellschaften mit ihrem besseren Zugang zum Kapitalmarkt und zu den öffentlichen Fördermitteln, mit ihrer höher angesiedelten Schmerzgrenze gegenüber den stetig steigenden Baukosten sowie mit der in den economies of scale wurzelnden Möglichkeit der preisgünstigeren Produktion hatte die einzelne Baugenossenschaft nur wenig entgegenzusetzen.

Das Siedlungswerk stellte angesichts dieses existenzbedrohenden Szenarios schon früh strategische Überlegungen an, wie die Konkurrenzfähigkeit der „Neuen Heimaten“ nachhaltig zu verbessern war. Bereits in den fünfziger Jahren hatte man den Genossenschaften mehrfach Finanzmittel zur Stärkung der chronisch unzureichenden Kapitaldecke zugeführt. 1965 forderte Albert Kistner die Mitgliedsunternehmen zur Bildung von regionalen Arbeitsgemeinschaften auf: Ein gemeinsames Vorgehen bei der Ausschreibung, Planung, Erschließung, Verwaltung und Durchführung von Bauprojekten sollte Synergieeffekte schaffen und die Konkurrenzfähigkeit der „Neuen Heimaten“ stärken.⁴⁰⁴ Nach Meinung Kistners war diese intensiviertere Zusammenarbeit der Genossenschaften jedoch durch einen besonderen Coup zu flankieren, der die katholische Siedlungsbewegung Badens für die kommenden großen raumordnerischen und städtebaulichen Aufgaben rüsten sollte. Für den Vorsitzenden des Siedlungswerkes stellte die Gründung einer für ganz Baden zuständigen, kapitalkräftigen GmbH eine unabdingbare Notwendigkeit dar. Nur mittels einer strategischen Allianz zwischen den dezentralisiert organisierten „Neuen Heimaten“ und der zentralen GmbH bestand nach Kistner Aussicht auf Erfolg, den übermächtigen Kapitalgesellschaften die Stirn zu bieten und die kommenden kapitalintensiven städtebaulichen Maßnahmen zu meistern.⁴⁰⁵

⁴⁰³ Der gewerkschaftseigene Wohnungsbaukonzern „Neue Heimat“ setzte sich aus einer Muttergesellschaft in Hamburg und sieben über die gesamte Bundesrepublik verteilte gemeinnützige Regionalgesellschaften zusammen. Seit 1969 gehörte überdies die nicht gemeinnützige „Neue Heimat Städtebau“ zum Unternehmenskonzern. Das Gesellschaftskapital der „Neuen Heimat“, an dem der DGB und seine Einzelgewerkschaften zu 100 % beteiligt waren, betrug Anfang der achtziger Jahre 60 Mio. DM. Mit einem Wohnungsbestand von 320 000 Mietwohnungen und 90 000 gewerblichen Objekten (Garagen und Läden in Wohngebieten) bildete die gewerkschaftseigene „Neue Heimat“ das größte Wohnungsbauunternehmen Westeuropas. Neben dem eigenen Wohnungsbestand verwaltete die „Neue Heimat“ überdies noch rund 100 000 Mietwohnungen im Auftrag anderer Eigentümer. Anfang der achtziger Jahre bewirtschafteten die Regionalgesellschaften der „Neuen Heimat“ über sechs Prozent des bundesdeutschen Sozialwohnungsbestandes (Manfred Fuhrich/Ingrid Lau/Christel Neusüss et al. (Hgg.): Neue Heimat. Gewerkschaften und Wohnungspolitik. Hamburg 1983, S. 37, 40, 45).

⁴⁰⁴ Tätigkeitsbericht SW 1964 vom 28. April 1965, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁰⁵ Gedankenskizze Kistners zur Frage der Errichtung eines besonderen Bau- und Siedlungsunternehmens „Neue Heimat“ in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Gedanken-

Am 9. September 1964 kam es in Freiburg unter Vermittlung von Generalvikar Ernst Föhr zur Gründung einer gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft „Neue Heimat Baden mbH“, deren Name die innere und organisatorische Verbundenheit mit der badischen katholischen Siedlungsbewegung signalisieren sollte.⁴⁰⁶ Die neu gegründete Gesellschaft verfügte über ein Stammkapital in Höhe von zwei Mio. DM, an dem das Erzbistum Freiburg als Hauptgesellschafter mit 74 %, das Siedlungswerk und die Genossenschaften „Neue Heimat“ mit jeweils 13 % beteiligt waren. Die Bau- und Siedlungsgesellschaft „Neue Heimat Baden mbH“ wurde als notwendiges „wohnungspolitisches Ergänzungsinstrument“ und nicht als Konkurrenzunternehmen zu den Genossenschaften verstanden.⁴⁰⁷ Um ein reibungsloses Miteinander zwischen Gesellschaft und Baugenossenschaften zu gewährleisten, waren die jeweiligen Aufgabenfelder klar voneinander abzugrenzen. Die „Neue Heimat Baden“ sollte ganz im Sinne des Subsidiaritätsprinzips agieren, indem sie die Planung und Durchführung von großen Bauvorhaben übernahm, deren Volumen „das erforderliche finanzielle, sachliche oder personelle Potential“ der einzelnen Genossenschaften überstieg.⁴⁰⁸ Auf Grundlage eines besonderen Betreuungsvertrages konnte die örtlich zuständige „Neue Heimat“ an der Durchführung des Projektes beteiligt werden. Welchen Stellenwert die neue strategische Allianz gewinnen konnte, zeigte sich schon bald. So machte zum Beispiel die Stadtverwaltung Waldshut Mitte der sechziger Jahre die künftige Zuteilung von Baugelände an die örtlich zuständige „Neue Heimat“ von deren verstärktem Engagement im Mietwohnungsbau abhängig. Dieses Ansinnen hätte jedoch die Finanzkraft der Baugenossenschaft bei weitem überstiegen. Um der Waldshuter „Neuen Heimat“ auch weiterhin die Zuteilung städtischen Baugrunds zu sichern, wurde die „Neue Heimat Baden“ eingeschaltet, die ein Gebäude mit rund 40 Mietwohnungen errichten sollte.⁴⁰⁹

Mitte der sechziger Jahre verdichteten sich die Anzeichen, daß der deutsche Wohnungsbau künftig unter erschwerten Bedingungen vonstatten gehen mußte. Die Rezession von 1966/67 erschütterte nachhaltig den vielfach verbreiteten Wunschtraum von einem krisenfreien und stetigen Wirtschafts-

skizze, die mit keinem Datum versehen ist, entstand wahrscheinlich 1964 (ASW Rundschreiben Oktober 1963–Juni 1965).

⁴⁰⁶ Gründung der Bau- und Siedlungsgesellschaft „Neue Heimat Baden mbH“, in: Neue Heimat 12 (1964), Heft 10, S. 2. Im Zusammenhang mit der Gründung der GmbH wurde auch der Name des Siedlungswerkes in „Siedlungswerk „Neue Heimat“ Baden, Vereinigung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg e.V.“ geändert (Bescheinigung Amtsgericht Karlsruhe vom 14. Dezember 1965, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

⁴⁰⁷ Tätigkeitsbericht SW 1968 vom 19. Mai 1969, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 4 (1967–1971).

⁴⁰⁸ Tätigkeitsbericht SW 1968, wie Anm. 407.

⁴⁰⁹ Protokoll „Neue Heimat Baden“ vom 28. April 1965, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 3 (1961–1966).

wachstum. Um die gesamtwirtschaftlichen Überhitzungserscheinungen einzudämmen, hatte die Deutsche Bundesbank 1965 einen restriktiven Kurs eingeschlagen, der mit einer Politik des knappen Geldes den zinssensiblen Wohnungsbau besonders traf:

„Beides (Liquiditätsverknappung und Zinserhöhung) wurde von der Deutschen Bundesbank als Mittel der Konjunkturdämpfung nachhaltig gefördert.⁴¹⁰ Die Folge war eine sehr starke Liquiditätsanspannung und auch eine Verschlechterung der sonstigen Kapitalmarktverhältnisse. Der Zinssatz hat eine Höhe erreicht, der die Wirtschaftlichkeit der in Aussicht genommenen Bauvorhaben in Frage stellt.“⁴¹¹

Auch die „Neuen Heimaten“ mußten dieser Entwicklung Tribut zollen. 1966 schlugen nur noch 1681 neu begonnene Bauvorhaben zu Buche, dies bedeutete im Vergleich zu den Anfang der sechziger Jahre erzielten Werten ein Minus von rund einem Drittel.⁴¹² Wie sehr die Restriktionsmaßnahmen der Bundesbank und die Rezession von 1966/67 die Wohnungswirtschaft im allgemeinen und die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes im besonderen belasteten, belegt in verdichteter Form das Beispiel der Offenburger „Neuen Heimat“. Diese hatte 1962 in Schwaibach ein 13 Hektar großes Baugelände erworben, dessen Bebauung 1964 erfolgen sollte. Aufgrund von Änderungen des Bebauungs- und Erschließungsplanes verzögerte sich der Baubeginn jedoch bis 1966, so daß das Vorhaben in den Sog der Rezession geriet und kaum Käufer fand. Für die Offenburger „Neue Heimat“ bedeutete das Schwaibacher Großprojekt das Ende. Die drohende Zahlungsunfähigkeit konnte nur in Form einer Übernahme der Genossenschaft durch die „Neue Heimat Baden“ abgewendet werden, deren Stammkapital zu diesem Zwecke 1967 um 1,6 Mio. DM aufgestockt wurde.⁴¹³

Für die katholische Siedlungsbewegung in Baden wirkte der Fall Offenburg wie ein Schock. Die Verantwortlichen des Siedlungswerkes intensivierten in den Folgejahren die Warnungen vor risikoträchtigen Bauprojekten und einer übertriebenen Grundstücksbevorratung.⁴¹⁴ 1968 forderte Albert Kistner die

⁴¹⁰ Albert Kistner: Wirtschafts- und wohnungspolitische Übersicht, Anlage 2 zum Protokoll SW vom 21. April 1970, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴¹¹ Der effektive Zinssatz lag Anfang 1966 zwischen 9,5 und 10 %, sank dann im Laufe des Jahres aber auf 7 % ab (Tätigkeitsbericht SW 1966, wie Anm. 390).

⁴¹² Dieser Einbruch wird durch den Vergleich mit den 2601 begonnenen Bauvorhaben des Jahres 1961 besonders deutlich (Tätigkeitsbericht SW 1966, wie Anm. 390; Vergleich der Baubeginne 1954 bis 1961, in: Protokolle etc. 1956–1990).

⁴¹³ Den Löwenanteil der Kapitalaufstockung übernahm mit über 86 % der Erzbischöfliche Stuhl in Freiburg, der Rest entfiel auf die Baugenossenschaften mit 11 % und das Siedlungswerk mit knapp 3 % (Protokoll „Neue Heimat Baden“ vom 1. August 1967, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 4 [1967–1971]).

⁴¹⁴ Tätigkeitsbericht SW 1966, wie Anm. 390.

„Neuen Heimaten“ auf, bei ihren Dispositionen die Tatsache des mittlerweile ausgeglichenen globalen Wohnungsmarktes hinreichend zu berücksichtigen⁴¹⁵:

„Der Zeitabschnitt eines unerfüllbar scheinenden Wohnungsbedarfs und seiner nahezu risikolosen Befriedigung ist zu Ende gegangen. Eine objektive Bestandsaufnahme führt zu der nüchternen Feststellung, daß ein mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnungsbau künftig stark eingeschränkt sein wird... Unter diesen Umständen kann ein Bauen um jeden Preis nicht mehr in Frage kommen. Die Risiken, die heute mit der Neubautätigkeit verbunden sind, gestatten kein Engagement, das über die tatsächliche Marktlage hinwegsieht. Es ist daher mehr als jemals notwendig, vor Inangriffnahme jeder Baumaßnahme sich darüber nüchtern Rechenschaft zu geben, ob die dadurch geschaffenen Wohnungen noch Abnehmer finden werden, die bereit und in der Lage sind, die kostendeckenden Lasten auf die Dauer zu übernehmen... Wir sollten uns allesamt darüber im klaren sein, daß wir – die Vereinigung erfolgreicher und seriöser Wohnungsunternehmen – in der Öffentlichkeit einen guten Ruf haben, den wir auf keinen Fall aufs Spiel setzen dürfen. Wir sollten aber auch bedenken, daß ein durch ungeeignete oder gar leichtfertige Maßnahmen in Schwierigkeiten geratenes Unternehmen auch die soziale Aufgabe gefährdet, zu der wir nach wie vor alle aufgerufen sind.“⁴¹⁶

Um die geforderte flexible Anpassung der „Neuen Heimaten“ an den gewandelten Wohnungsmarkt zu erleichtern, gab das Siedlungswerk den Mitgliedsunternehmen gewisse Richtlinien an die Hand. So mahnte Albert Kistner eine solide Bau- und Wirtschaftsplanung, Einschnitte im Sach- und Personalkostenbereich, den Zusammenschluß mehrerer Genossenschaften in Arbeitsgemeinschaften sowie eine intensiviertere Kooperation mit der „Neuen Heimat Baden“ als unabdingbar an. In Einzelfällen sollte überdies die Fusion zweier oder mehrerer Genossenschaften ins Auge gefaßt werden.⁴¹⁷ Um die „Neuen Heimaten“ für den an Intensität zunehmenden Wettbewerb zu rüsten, behielt das Siedlungswerk auch in den sechziger Jahren seine umfassende Beratungs-, Betreuungs- und Prüfungstätigkeit bei. Bereits 1964 hatte man zudem die Beteiligung an der „Deutschen Bauland- und Kreditgesellschaft mbH“ in Frankfurt a. M. von 25 000 auf 375 000 DM erhöht.⁴¹⁸ Diese Nachfolgeorganisation der GEFA, an der neben dem Bund die katholischen und evangelischen Siedlungsunternehmen Anteile zeichneten, sollte als Planungs-, Baulandbeschaffungs- und Erschließungsgesellschaft auf die Erfordernisse einer umfassenden

⁴¹⁵ Der ausgeglichene globale Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik manifestierte sich 1968 in einem Bestand von 19,154 Mio. Normalwohnungen, denen 18,877 Mio. Haushalte gegenüberstanden (Blumenroth: Wohnungspolitik, wie Anm. 235, S. 329).

⁴¹⁶ Albert Kistner: Einige Gedanken über die Zukunft des Siedlungswerkes „Neue Heimat Baden e.V.“ und seiner Mitgliedsunternehmen, in: Anlage zu Tätigkeitsbericht SW 1966, wie Anm. 390.

⁴¹⁷ Kistner: Zukunft, wie Anm. 416.

⁴¹⁸ Jahresabschluß SW 1964, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

Raumordnungs- und Städtebaupolitik reagieren und für die beteiligten Bauträger unerläßliche Vorarbeiten leisten.⁴¹⁹ Die Aufstockung der Kapitalbeteiligung an der Bauland- und Kreditgesellschaft wäre ohne die sich seit Ende der fünfziger Jahre abzeichnende finanzielle Konsolidierung des Siedlungswerkes nicht möglich gewesen. Der Schlüssel zu diesem Erfolg lag hauptsächlich auf der Einnahmenseite, die in den sechziger Jahren dank steigender Beiträge, Zinseinkünfte und Bonifikationen erhebliche Zuwächse verzeichnete.⁴²⁰ Welche Festigung die finanzielle Situation der Dachorganisation mittlerweile erfahren hatte, zeigte sich 1964 anlässlich der Beteiligung des Siedlungswerkes an der „Neuen Heimat Baden“. Zum Zwecke der Anteilsfinanzierung wurde den einzelnen Baugenossenschaften ein außerordentlicher Mitgliedsbeitrag in Höhe von jeweils 500 DM im Jahr auferlegt, auf den die Dachorganisation dank ihrer stabilen Haushaltslage jedoch bereits 1966 wieder verzichten konnte.⁴²¹

Trotz der sich immer ungünstiger gestaltenden ökonomischen Rahmenbedingungen erzielte die katholische Siedlungsbewegung Badens auch in den sechziger Jahren eine imposante Bauleistung. Zwischen 1960 und 1969 erstellten die „Neuen Heimaten“ über 21 500 Wohnungen, das Gesamtbauvolumen erhöhte sich hierdurch bis Ende 1969 auf 48 102 Wohnungen.⁴²² Die sechziger Jahre bewiesen überdies, daß die Baugenossenschaften trotz ihrer partiellen Kapitalschwäche in der Lage waren, erfolgreich an baulichen Großprojekten teilzunehmen. Ein Paradebeispiel stellte die Beteiligung der Mosbacher „Neuen Heimat“ am Projekt „Waldstadt“ dar, welches 1961 Aufnahme in das Demonstrativbauprogramm der Bundesregierung gefunden hatte.⁴²³ Auf einem Gelände von 39 Hektar erstellte die Mosbacher Genossenschaft seit 1962 620 Wohnungen sowie eine Reihe von Gewerbeeinrichtungen.⁴²⁴

⁴¹⁹ Franz Wosnitza: Kirchliche Siedlungsarbeit – gestern, heute und morgen, in: Bauen und Siedeln 6 (1964), Sonderheft 5a, S. 2.

⁴²⁰ So hatten sich 1964 die Einnahmen des Siedlungswerkes mit über 340 000 DM im Vergleich zu 1959 mit knapp 160 000 DM mehr als verdoppelt (Jahresabschlüsse SW 1959 und 1964, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

⁴²¹ Protokoll SW vom 27. April 1966, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 3 (1961–1966).

⁴²² Aus Vergleichbarkeitsgründen bleiben die 1989 Wohnungen der GBS Engers, die dem Siedlungswerk nur als Gastgesellschaft angehörte, unberücksichtigt. Ende 1959 hatte das Gesamtbauvolumen 26 596 Wohneinheiten betragen (Tätigkeitsbericht SW 1959, wie Anm. 284; Tätigkeitsbericht SW 1969 vom 21. April 1970, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

⁴²³ Das Demonstrativbauprogramm der Bundesregierung förderte zukunftsweisende städtebauliche Maßnahmen mit zusätzlichen finanziellen Mitteln. Bei der Ausführung dieser Projekte sollten die neuesten Erkenntnisse der Bauforschung und Normung in die Praxis umgesetzt werden. Die Anwendung dieser Methoden reduzierte im Rahmen des Demonstrativbauprogrammes nicht nur den Arbeitsaufwand um 20 bis 30 %, sondern bewirkte überdies eine Senkung der bei vergleichbaren Vorhaben entstehenden Kosten um bis zu 20 %. Der Anteil der Demonstrativbauten blieb mit 2 % der jährlichen Gesamtleistung jedoch relativ gering (Fritz Jaspert: Die Demonstrativbauten der Bundesregierung, in: Neue Heimat 10 [1962], Heft 10, S. 6; Blumenroth: Wohnungspolitik, wie Anm. 235, S. 396).

⁴²⁴ Die Waldstadt war ein Meilenstein, in: Bauen und Siedeln 29 (1987), Heft 3, S. 98 f.; Lebensräume für Generationen – 50 Jahre Baugenossenschaft „Familienheim“ Mosbach. Karlsruhe 1997, S. 25 ff.

Der Wirkungskreis der „Neuen Heimaten“ erfuhr in den sechziger Jahren keine wesentliche Änderung. Allerdings fühlten sich die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes nach Beseitigung des globalen Wohnungsdefizites noch stärker als bisher den Personengruppen verpflichtet, „die im toten Winkel unseres Sozialstaates“ standen.⁴²⁵ Die adäquate Wohnraumversorgung von kinderreichen Familien, jungen Ehepaaren, alten Menschen, von Gastarbeitern und Studenten rückte fortan mehr denn je in das Zentrum des eigenen Schaffens.

Auch in den sechziger Jahren bestimmte die Formel „So viele Eigenheime als möglich, so viele Mietwohnungen als notwendig!“ die Arbeit der katholischen Siedlungsbewegung Badens. Das Ziel einer verstärkten Wohneigentumsbildung mußte sich jedoch seit Mitte des Jahrzehnts unter erheblich erschwerten Bedingungen vollziehen.⁴²⁶ Diese Entwicklung war mehreren Faktoren geschuldet. Zum einen formierte sich in dieser Zeit eine kräftige Bewegung gegen das seit 1961 dominierende raumordnerische und städtebauliche Konzept, welches die Entflechtung von Ballungsräumen und die Erschließung strukturschwacher Räume anvisierte. In bewußter Abgrenzung schrieb sich die neu entstandene Gegenbewegung eine verstärkte Urbanität sowie eine konzentrierte Verdichtung von Lebensraum auf die Fahnen. Das Eigenheim geriet in diesem Zusammenhang zum Symbol der Zersiedelung und eines exzessiven Landschaftsverbrauchs:

„Das Einfamilienhaus, ein Vorbote des Unheils, den man immer weiter draußen in der Landschaft antrifft, ist der Inbegriff städtischer Verantwortungslosigkeit und der Manifestation des privaten Egoismus.“⁴²⁷

Das Ein- und Zweifamilienhaus wurde jedoch nicht nur durch diese weltanschaulich geprägte Gegenbewegung in die Defensive gedrängt. Noch gravierender wirkten sich die stetig steigenden Baukosten und die in den sechziger Jahren explodierenden Bodenpreise auf den Eigenheimbau aus, der für viele Familien gerade in den Zeiten der Rezession kaum noch erschwinglich war. Diesem Trend konnten sich auch die „Neuen Heimaten“ nicht entziehen: Während die Eigentumsmaßnahmen 1958 noch 60 % der Jahresfertigstellungen umfaßt hatten, sackte ihr Anteil 1969 auf knapp 40 % ab.⁴²⁸ Trotz dieses

⁴²⁵ Edgar Nawroth: Kirchlicher Wohnungsbau – wichtiger denn je, in: Bauen und Siedeln 12 (1970), Heft 1, S. 7.

⁴²⁶ 1964 erreichten die Eigentumsmaßnahmen mit 283 000 Wohneinheiten noch einmal einen Höhepunkt, um dann in den Folgejahren stark abzufallen. Bereits 1967 wurden in diesem Sektor nur noch 255 000 Einheiten fertiggestellt, 1969 waren es gar nur noch 217 000 (Blumenroth: Wohnungspolitik, wie Anm. 235, S. 399).

⁴²⁷ Alexander Mitscherlich: Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt a. M. 1965, hier zitiert nach der Sonderausgabe von 1996, S. 36.

⁴²⁸ Statistik „Fertiggestellte Wohnungseinheiten des Siedlungswerkes ‚Neue Heimat‘ 1948/1972“, in: Bauen und Siedeln 15 (1973), Heft 3, S. 102.

Einbruchs blieb der Eigenheimbau in Baden eine klare Domäne der katholischen Siedlungsbewegung: Mit über 75 % der 1969 von den Mitgliedern des Verbandes badischer Wohnungsunternehmen erstellten Kaufeigenheimen entfiel der Löwenanteil auf die Genossenschaften des Siedlungswerkes.⁴²⁹ Gleichzeitig wurde der Eigentumswohnung eine immer größere Wertschätzung zuteil, da man mit dieser Rechtsform die positiven Aspekte der Eigentumsbildung zu nutzen und darüber hinaus die zu Lasten des Eigenheimbaues wirkenden ökonomischen Hemmnisse erheblich zu mildern vermochte. In den Statistiken der „Neuen Heimaten“ nahm die Bedeutung dieser „Eigenheime in der Etage“ seit 1965 sukzessive zu.⁴³⁰

XII. „Es ist längst eine Binsenweisheit, daß sich die Wohnungsgemeinnützigkeit nicht mehr als Naturschutzpark ohne Wettbewerb verwirklicht“⁴³¹: Das Siedlungswerk und seine Mitgliedsunternehmen in den siebziger Jahren

Obwohl sich die sechziger Jahre für die katholische Siedlungsbewegung Badens im großen und ganzen durchaus erfolgreich gestaltet hatten, blickten die meisten „Neuen Heimaten“ mit einem gerüttelten Maß an Unbehagen in die Zukunft. Zumindest in den Kleinstädten und ländlichen Gebieten hatte sich der Wohnungsmarkt in den ausgehenden sechziger Jahren vom Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt. Das sukzessive Ansteigen der Herstellungskosten führte in der Baubranche zu einem verstärkten Wettbewerb, dem sich viele Genossenschaften ob ihrer Kapitalschwäche nicht gewachsen fühlten. Mammutunternehmen wie die gewerkschaftseigene „Neue Heimat“ sahten lukrative raumordnerische und städtebauliche Großprojekte ab, während für die einzelne Genossenschaft in einem Zeitalter der zunehmenden Konzentration meist nur Kleinaufträge übrigblieben. Zugleich führte auch das eigene Selbstverständnis zu Irritationen: Auf der einen Seite stand die Arbeit der katholisch geprägten Wohnungsunternehmen eindeutig unter einem sozial- und gesellschaftspolitischen Leitmotiv, das sich hauptsächlich in tragbaren Mieten, einer adäquaten Wohnraumversorgung wirtschaftlich schwacher Schichten und der Schaffung familiengerechten Wohneigentums manifestierte. Auf der anderen

⁴²⁹ Tätigkeitsbericht SW 1969, wie Anm. 422.

⁴³⁰ Hans-Günther Pergande/Jürgen Pergande: Die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Wohnungswesens und des Städtebaues, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923–1973. 50 Jahre im Dienste der Bau- und Wohnungswirtschaft. Frankfurt a. M. 1973, S. 190. Während die Statistiken der „Neuen Heimaten“ Ende 1966 erst 221 Eigentumswohnungen aufwiesen, betrug die relevanten Zahlen Ende 1980 bereits 2472. Ende 1988 schlugen schließlich 3594 Eigentumswohnungen zu Buche (Jahresstatistiken SW 1966, 1980, 1988, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

⁴³¹ Geschäftsbericht Vorstand SW 1978 vom 11. Mai 1979, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

Seite konnten sich auch die „Neuen Heimaten“ gerade in ökonomischen Krisenzeiten nicht gänzlich den Spielregeln des Marktes entziehen, ohne das bislang Erreichte zu gefährden. Das Bemühen, zwischen den Polen der sozialen Verpflichtung und des ökonomischen Sachzwanges einen Ausgleich zu finden, kam oft einem Balanceakt gleich.

Der Eindruck einer unsicheren Zukunft rief Anfang der siebziger Jahre aufseiten der katholischen Siedlungsbewegung Deutschlands ein Gefühl der Resignation hervor. So mußte Paul Kottendorf, Vorsitzender des Katholischen Siedlungsdienstes, 1973 die Mitgliedsunternehmen ermahnen, daß „Resignation oder gar Kapitulation“ nicht geeignet seien, „der Sache und dem Ruf des Siedlungsdienstes, seinen Leistungen und seiner Bedeutung gerecht zu werden.“⁴³² Das Phänomen der Resignation wurde Anfang der siebziger Jahre auch bei den „Neuen Heimaten“ konstatiert.⁴³³ Viele Mitglieder der katholischen Siedlungsbewegung Badens erhofften sich gerade in den Zeiten der Unsicherheit eine verstärkte geistige Führung durch das Siedlungswerk. Als zum 1. Januar 1970 das ausdrücklich als Führungsinstrument in weltanschaulichen und praktischen Fragen konzipierte Mitteilungsblatt „Neue Heimat“⁴³⁴ aus finanziellen Gründen eingestellt wurde, formierte sich nicht nur bei einigen Genossenschaften, sondern auch innerhalb des Beirates der Dachorganisation eine Bewegung, welche die „Inaktivität“⁴³⁵ des Siedlungswerkes monierte. Von seiten der Genossenschaften wurde geltend gemacht, daß die rückläufigen Leistungen der Dachorganisation ein Ansteigen der Mitgliedsbeiträge nicht rechtfertigten. Die Opposition im Beirat pochte überdies auf eine Änderung der Satzung, die den gewandelten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung tragen sollte. Spätestens die Arbeiten an dieser verbesserten Satzung machten schließlich in aller Deutlichkeit klar, daß zwischen dem langjährigen Vorsitzenden Albert Kistner und Teilen des Beirates unterschiedliche Vorstellungen über die zukünftige Gestaltung des Siedlungswerkes vorherrschten. Nach Kistners Satzungsentwurf sollte die bislang dreigliedrige Organisationsstruktur des Siedlungswerkes auf Vorstand und Mitgliederversammlung reduziert werden. Den Vorstand unterteilte Kistner in ein geschäftsführendes Organ mit drei bis fünf Mitgliedern und einen Gesamtvorstand, dem zusätzlich noch maximal neun weitere Personen angehören sollten. Während der „enge“ Vorstand für das Tagesgeschäft der Dachorganisation verantwortlich zeich-

⁴³² Paul Kottendorf anlässlich der Jahrestagung des Katholischen Siedlungsdienstes von 1973, in: *Bauen und Siedeln* 15 (1973), Heft 2, S. 43.

⁴³³ So zum Beispiel Schreiben Hugo Hauser an Domkapitular Otto Bechtold vom 30. Oktober 1971, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 4 (1967–1971).

⁴³⁴ Geleitwort Kistner vom 25. August 1952, wie Anm. 275.

⁴³⁵ Nach Meinung des späteren Vorsitzenden Rudi Fischer stellte das Mitteilungsblatt das „erste Opfer dieser Untätigkeit“ dar (Erklärung des stellvertretenden Vorsitzenden Rudi Fischer vom 25. Oktober 1971, in: Privatarchiv Rudi Fischer).

nete, war bei bestimmten Beschlußfassungen die Beteiligung des gesamten Gremiums vorgesehen. Daß Kistner dem Gesamtvorstand faktisch die Rolle des früheren Beirates zumaß, zeigte sich nicht nur an dessen Aufgaben (z. B. Feststellung des Wirtschaftsplanes, Prüfung des Jahresabschlusses), sondern auch an der geplanten Struktur: Der Gesamtvorstand sollte sich aus jeweils einem Abgesandten des Erzbischöflichen Ordinariates, des Katholischen Männerwerkes, des Diözesan-Caritasverbandes und maximal sechs Mitgliedern der „Neuen Heimaten“ zusammensetzen. Kistner bezweckte mit dieser Kooptation von Genossenschaftsvertretern in den Gesamtvorstand eine Aufwertung der Mitgliedsunternehmen, die sich seiner Meinung nach bislang im Beirat in einem Zustand der „relativen Ohnmacht“ befunden hatten.⁴³⁶ Überdies erhoffte er sich von der Abschaffung des Beirates eine rationellere und flüssigere Abwicklung der Vereinsangelegenheiten.

In offenem Kontrast zu Kistners Vorstellungen stand die Konzeption einer Satzungskommission, die sich aus den Beiratsmitgliedern Hans Dangelmaier, Rudi Fischer und Hugo Hauser zusammensetzte. Die Kommission hielt in ihrem Satzungsentwurf eindeutig an der tradierten dreigliedrigen Struktur fest und wies dem Beirat angesichts der „rasanten weiteren Entwicklung im wohnungspolitischen Bereich“ eine unerläßliche Bedeutung als „repräsentatives Organ“ zu. In Zukunft sollten verstärkt namhafte Landespolitiker zur Mitarbeit in diesem Gremium gewonnen werden, um die Kontakte zu den Regierungsstellen in Stuttgart zu intensivieren.⁴³⁷ Der Wunsch nach einer Vertiefung der Verbindungen zur baden-württembergischen Landesregierung war durchaus fundiert: Während die katholische Siedlungsbewegung bis Mitte der sechziger Jahre auf Bundesebene in hohem Maße die Möglichkeit zur Einflußnahme auf die Ausgestaltung der staatlichen Wohnungspolitik besessen hatte, war der diesbezügliche Spielraum spätestens nach dem Wahlsieg der sozial-liberalen Koalition von 1969 sichtlich geschrumpft. Überdies war Albert Kistner 1971 als Präsident der Badischen Landeskreditanstalt pensioniert worden, so daß das Siedlungswerk und die angeschlossenen Unternehmen dieses Bindeglieds zur Landespolitik verlustig gingen. Um derartige Einflußeinbußen zu kompensieren und die Berücksichtigung der „Neuen Heimaten“ bei der Vergabe von öffentlichen Mitteln gerade in den Zeiten der schwerpunktmäßigen Förderung zu sichern, war der Fortbestand des Beirates unabdingbar. Nur mittels der geplanten Arbeitsteilung von Vorstand und Beirat ließ sich nach Meinung von Hugo Hauser die erfolgreiche Anpassung des Siedlungswerkes an die gewandelte Situation auf dem Wohnungsmarkt bewerkstelligen und die

⁴³⁶ Schreiben Kistner an Hauser vom 30. November 1970, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 4 (1967–1971).

⁴³⁷ Schreiben Hauser vom 30. Oktober 1971, wie Anm. 433.

Resignation der „Neuen Heimaten“ überwinden.⁴³⁸ Die auch von Kistner angestrebte engere Verzahnung zwischen den Baugenossenschaften und der Dachorganisation sollte erreicht werden, indem man den Vorstandsmitgliedern des Siedlungswerkes die Mitarbeit in einem Genossenschaftsorgan vorschrieb.⁴³⁹

Der Entwurf der Satzungskommission setzte sich letztendlich durch, Albert Kistner trat 1971 von seinem Posten als Vorstandsvorsitzender zurück. Während seiner über zwanzigjährigen Mitgliedschaft im Vorstand des Siedlungswerkes hatte Kistner den Kurs der Dachorganisation maßgeblich geprägt. Sein größtes Verdienst stellte zweifelsohne die ökonomische Konsolidierung der „Neuen Heimaten“ in den schwierigen fünfziger Jahren dar, als das Siedlungswerk dank einer vielgefächerten Aufgabenpalette und einer intensiven Beratungstätigkeit seinen Bedeutungszenit erreicht hatte.

Im März 1972 wählte die Mitgliederversammlung des Siedlungswerkes den Geschäftsführer der „Neuen Heimat“ Mannheim, Rudi Fischer, zum Vorsitzenden des neuen Vorstandes. Zu seinen Stellvertretern ernannte die Versammlung Hans Dangelmaier und Georg Ueberreiter, komplettiert wurde der Vorstand durch Robert Schäfer und Ewald Merkle.⁴⁴⁰ Als Vorsitzender des künftig unter dem Namen „Präsidium“ firmierenden Beirates fungierte der Bundestagsabgeordnete Hugo Hauser. In Übereinstimmung mit dem neuen Aufgabenschwerpunkt des Präsidiums gelang es in den Folgejahren, Landespolitiker wie den späteren baden-württembergischen Ministerpräsidenten Erwin Teufel als Mitglieder dieses Gremiums zu gewinnen. Nach den Vorstellungen des neuen Vorstandes sollte das Siedlungswerk auch in Zukunft die Baugenossenschaften beraten, prüfen und unterstützen. Wie in der Vergangenheit wurde der Dachorganisation die Aufgabe zugewiesen, die Kooperation und den ideellen Zusammenhalt der „Neuen Heimaten“ zu festigen. In verstärktem Maße sollte das Siedlungswerk Öffentlichkeitsarbeit leisten, die Interessenvertretung bei wohnungswirtschaftlichen Institutionen wahrnehmen und als „pressure-group“ in der Politik Einfluß ausüben. Die Marschrichtung für die katholische Siedlungsbewegung war somit nach dem personellen Umbau des Siedlungswerkes von 1971/72 klar vorgegeben. Wie sahen nun die Rahmenbedingungen aus, welche in den siebziger Jahren die Tätigkeit des Siedlungswerkes und der „Neuen Heimaten“ maßgeblich beeinflussten?

Die deutsche Wirtschaft hatte die Rezession von 1966/67 nicht zuletzt mit Hilfe einer von der Bundesbank eingeschlagenen expansiven Geld- und Kreditpolitik und des im Stabilitätsgesetz vom Juni 1967 verankerten konjunktur-

⁴³⁸ Schreiben Hauser vom 30. Oktober 1971, wie Anm. 433.

⁴³⁹ Schreiben Hauser vom 30. Oktober 1971, wie Anm. 433; Entwurf der Satzungskommission von 1971, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 4 (1967–1971).

⁴⁴⁰ Jahresbericht Vorstand SW 1971 vom 8. Mai 1972, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

und wachstumspolitischen Instrumentariums rasch überwunden. Seit 1969 wies der neue Aufschwung jedoch wieder die altbekannten Überhitzungssymptome auf, die Lohn- und Preisspirale drehte sich unaufhörlich nach oben, so daß die Bundesbank ihren expansiven Kurs revidierte und schließlich im März 1970 den Diskontsatz auf die Nachkriegshöchstmarke von 7,5 % fixierte.⁴⁴¹ Die Lage in der Wohnungswirtschaft präsentierte sich Anfang der siebziger Jahre als ausgesprochen paradox. Auf der einen Seite stellten die sprunghaft steigenden Bau- und Finanzierungskosten gemeinsam mit den teuren Grundstückspreisen den Bauwilligen vor unlösbar scheinende Probleme. Gleichzeitig bescherten aber gerade die Angst vor weiteren Kostensteigerungen und die immer häufiger zu verzeichnende inflationsbedingte Flucht in Sachwerte dem Bausektor 1972 und 1973 neue Rekordziffern.⁴⁴² Der spekulative Charakter dieses Baubooms offenbarte sich jedoch spätestens im Zusammenhang mit der im Herbst 1973 einsetzenden ökonomischen Depression, als die wenige Monate zuvor von Bundesbank und Bundesregierung getroffenen restriktiven Maßnahmen hauptsächlich die Baubranche trafen und im Verbund mit der Energiekrise massive Produktionseinbrüche bewirkten.⁴⁴³ Jetzt belegte das seit Kriegsende unbekanntes Phänomen der Wohnungsleerstände⁴⁴⁴, daß in der Inflationshektik der vergangenen drei Jahre vielerorts völlig am Bedarf vorbei gebaut worden war. So manche Bauherren und Wohnungsunternehmen, die vor kurzem noch zuversichtlich die Flucht in das „vermeintliche Betongold“⁴⁴⁵ angetreten hatten, sahen sich nun angesichts hoher Zinsbelastungen und Bewirtschaftungskosten, die für unveräußerliche oder nicht vermietbare Objekte anfielen, in ihrer Existenz gefährdet. Insbesondere der Bau von Miet- und Eigentumswohnungen erlebte in den Folgejahren einen beispiellosen Einbruch.⁴⁴⁶ Dagegen überstand der in den sechziger Jahren häufig geschmähte Ei-

⁴⁴¹ Karl Hardach: Wirtschaftsgeschichte Deutschlands im 20. Jahrhundert. Göttingen 1976, S. 243.

⁴⁴² Allein 1973 wurden bundesweit 714 000 Wohnungen fertiggestellt (Helmut Geiger: Neubessinnung auf den sozialorientierten Wohnungsbau, in: Bauen und Siedeln 16 [1974], Heft 2, S. 1).

⁴⁴³ Die Bundesregierung hatte im Mai 1973 ein Stabilitätspaket erlassen, das die gesamtwirtschaftliche Nachfrage dämpfen sollte und mit Maßnahmen wie der zeitlichen Aussetzung der Abschreibungsregelung des § 7 b EStG insbesondere den Wohnungsbau anvisierte. Flankenschutz erhielt dieser restriktive Kurs durch die Bundesbank, die eine Politik des knappen Geldes verfolgte und den Diskontsatz auf 7 % sowie den Lombardsatz auf 9 % erhöhte. Bereits in der zweiten Jahreshälfte zeigten sich die dämpfenden Folgen dieses antizyklischen Maßnahmenbündels, ehe die Binnennachfrage im Herbst 1973 im Zuge der Ölkrise dann endgültig zusammenbrach (Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 15 [1970–1973], S. 13 f.).

⁴⁴⁴ Mitte der siebziger Jahre wurde das Ausmaß der Leerstände in der Bundesrepublik auf 200 000 bis 300 000 Wohnungen geschätzt (Christoph Hackelsberger: Hundert Jahre deutsche Wohnungsmisere – und kein Ende? Braunschweig/Wiesbaden 1990, S. 100).

⁴⁴⁵ Alfons Grajek: Gibt es einen Ausweg aus der Wohnungskrise?, in: Bauen und Siedeln 16 (1974), Heft 3, S. 1.

⁴⁴⁶ Während 1973 mit rund 411 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein Rekordergebnis erreicht worden war, sank die relevante Zahl 1975 auf etwa 209 000 Wohneinheiten. Drei Jahre später wurden sogar nur noch rund 100 000 Eigentums- oder Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt (Joachim Degner: Eigenheimbau als tragende Säule, in: Bauen und Siedeln 22 (1980), Heft 4, S. 136 f.).

genheimbau die 1973 einsetzende Wirtschaftskrise überraschend gut und konnte in der Folgezeit sogar mit einer leicht steigenden Tendenz aufwarten.⁴⁴⁷

Der bundesdeutsche Wohnungsmarkt wies als Folge dieser Entwicklung seit Anfang der siebziger Jahre erhebliche regionale und soziale Disparitäten auf. Während in den Ballungszentren und Städten weiterhin ein großer Bedarf an Wohnraum existierte, war in den ländlichen und weniger dicht besiedelten Gebieten der Sättigungspunkt in der Regel längst überschritten. Prägten auf der einen Seite leerstehende Wohnungen das Bild, herrschte im preisgünstigen Segment ein gravierender Mangel vor, der eine adäquate Versorgung der im Zeichen der Wirtschaftskrise an Gewicht gewinnenden einkommensschwachen Haushalte häufig nicht gewährleistete.

Auch die seit 1969 regierende sozial-liberale Koalition hielt am Prinzip der öffentlichen Wohnungsbauauf Förderung fest. Im Einklang mit dem in den siebziger Jahren geltenden Dogma von der stabilisierenden und krisenüberwindenden Kraft staatlicher Konjunkturprogramme erfuhr das dem Wohnungsbau zugedachte Subventionsvolumen sogar noch einmal eine spürbare Steigerung.⁴⁴⁸ Ungeachtet des auf Seiten von Bund und Ländern zweifelsohne vorliegenden Förderwillens kam die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaues in den siebziger Jahren einer Bankrotterklärung gleich. Hatte man dem sozialen Wohnungsbau in den fünfziger und sechziger Jahren eine mietpreismindernde Wirkung zugemessen, verkehrte sich nun das Bild: Die explodierenden Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten ließen die Kostenmiete nach oben schnellen, ein Phänomen, das durch die sukzessive Umstellung der öffentlichen Förderung auf ein degressives System noch verstärkt wurde. Als direkte Folge dieser Entwicklung avancierten die Anfang der siebziger Jahre errichteten Sozialwohnungen zum Preisführer auf dem Wohnungsmarkt und gerieten somit für die bedürftigen Haushalte zum unerschwinglichen Luxus. Angesichts der explodierenden Herstellungskosten und der in vielen Regionen zu beobachtenden Sättigung des Wohnungsmarktes war an eine breit angelegte öffentliche Neubauförderung insbesondere im Mietwohnungssektor nicht mehr zu denken. Es galt vielmehr, die vorhandenen Fördermittel wesentlich effizienter und gezielter als bislang einzusetzen und möglichst viel privates Kapital zu mobilisieren. Bereits 1971 hatte das Wohnungsbauänderungsgesetz mit der Initiierung von drei Sonderprogrammen (Sozial-, Regional- und Mo-

⁴⁴⁷ Zwar hatte 1974 auch der Eigenheimbau mit knapp 230 000 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von über 30 000 Wohnungen zu verkraften. Allerdings erlebten die Produktionsziffern seit 1976 einen Schub, 1978 wurden bereits wieder rund 240 000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet (Degner: Eigenheimbau, wie Anm. 446, S. 136 f.).

⁴⁴⁸ So stiegen die Darlehenszusagen der Landeskreditbank Baden-Württemberg 1978 auf über 3,9 Mrd. DM. 1973 waren die einschlägigen Zusagen mit rund 1,6 Mrd. DM erheblich niedriger ausgefallen (Geschäftsbericht Landeskreditbank Baden-Württemberg 1979, S. 10).

dernisierungsprogramm) dem künftig geltenden Prinzip der Schwerpunktförderung Gestalt gegeben. Diese Tendenz verstärkte sich noch in den Jahren nach der Wirtschaftskrise von 1973, als die staatliche Wohnungsbauförderung drei entscheidende Akzentverschiebungen erhielt. Zum einen nahm seit 1974 die Bedeutung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Altbauwohnungen dank einer intensivierten Förderung sprunghaft zu.⁴⁴⁹ Da sich die Bestandspflege in der Regel wesentlich kostengünstiger als ein Neubau gestaltete, konnten die knappen Fördermittel auf mehrere Projekte verteilt und somit eine stärkere Breitenwirkung erzielt werden. Zum anderen wandte sich nun auch die sozial-liberale Koalition intensiv der Eigenheimförderung zu, da sich in diesem Sektor mit einem gegebenem Subventionsaufwand erhebliche private Kapitalreserven mobilisieren ließen.⁴⁵⁰ Zum dritten entwickelte sich der klassische soziale Wohnungsbau seit den siebziger Jahren zum Zielgruppenwohnungsbau: Während die Maßnahmen des I. Wohnungsbaugesetzes von 1950 noch breite Bevölkerungsschichten anvisiert hatten, rückten nun kinderreiche Familien, Gastarbeiter, DDR-Flüchtlinge, Alleinerziehende und alte Menschen in das Zentrum der Bemühungen.⁴⁵¹ Um diesen zumeist wirtschaftlich schwachen Personenkreis auf dem Wohnungsmarkt wettbewerbsfähig zu machen, wurde in den siebziger Jahren die Subjektförderung in Form des Wohngeldes erheblich ausgebaut.⁴⁵²

⁴⁴⁹ Bis in die sechziger Jahre hatte sich die deutsche Wohnungspolitik weitgehend auf die Neubautätigkeit konzentriert, während die Förderung und Pflege von Altbauten kaum Beachtung fand. Erst 1974 wurde erstmals ein von Bund und Ländern gemeinsam getragenes Modernisierungsprogramm aufgelegt, das mit der Gewährung von Darlehen und Zuschüssen eine direkte staatliche Förderung ermöglichte. Zwei Jahre später schuf das Wohnungsmodernisierungsgesetz derartigen Programmen eine allgemeine gesetzliche Basis. Der Erfolg dieser Förderungsmaßnahmen zeigte sich rasch: Während zwischen 1961 und 1970 rund 175 000 Wohnungen pro Jahr modernisiert worden waren, konnten die Zahlen zwischen 1971 und 1975 auf jährlich etwa 350 000 gesteigert werden. 1976 wurde mit ca. 500 000 modernisierten Wohneinheiten ein Rekord erzielt (Krummacher: Wohnungspolitik, wie Anm. 378, S. 288, 303).

⁴⁵⁰ Bereits 1965 war das II. Wohnungsbaugesetz um einen „2. Förderungsweg“ ergänzt worden. Unter gewissen Umständen kam hiernach auch der steuerbegünstigte Wohnungsbau in den Genuß einer Objektförderung in Form von Darlehen oder Zuschüssen, welche die Deckung laufender Aufwendungen ermöglichen sollten. Die Mittel des „2. Förderungsweges“ sollten grundsätzlich auch den steuerbegünstigten Mietwohnungsbaustimulieren; aufgrund der nur in geringem Maße erreichten mietpreisdämpfenden Wirkung konnte dieses Ziel jedoch nur sehr bedingt realisiert werden. Zum Hauptnutznießer des „2. Förderungsweges“ avancierte deshalb der Eigenheimsektor. In den Folgejahren nahm die Zahl der Wohnungen, die im eigentlichen sozialen Wohnungsbau („1. Förderungsweg“) erstellt wurden, mehr und mehr zugunsten des „2. Förderungsweges“ ab: Der Anteil des „1. Förderungsweges“ sank von 90 % (1966) auf 48 % im Jahre 1980. Aufgrund dieser Umschichtung stieg die Bedeutung der Eigentumsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau im Laufe der siebziger Jahre stetig an (1970: 31,4 %; 1975: 47,1 %; 1977: 55,9 %; 1979: 61,4 %; Krummacher: Wohnungspolitik, wie Anm. 378, S. 209 f.; Wullkopf: Wohnungsbau, wie Anm. 351, S. 15; Roland Buchheit: Soziale Wohnungspolitik? Sozialstaat und Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik. Darmstadt 1984, S. 140).

⁴⁵¹ In den siebziger Jahren wurden rund drei Viertel aller Sozialwohnungen im Rahmen von Sonderprogrammen gefördert, die diesem spezifischen Personenkreis zugute kamen (Wullkopf: Wohnungsbau, wie Anm. 351, S. 14).

⁴⁵² Das Wohngeldvolumen verdreifachte sich zwischen 1970 und 1979 auf rund zwei Mrd. DM (Buchheit: Wohnungspolitik, wie Anm. 450, S. 160).

Auch die Arbeit der Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes blieb von dieser Entwicklung im Wohnungsbausektor nicht unberührt. Die „Neuen Heimaten“ hatten Anfang der siebziger Jahre die Folgen der Rezession von 1966/67 überwunden und wieder respektable Produktionsziffern präsentiert. Zwar erreichte die Zahl der neu begonnenen Bauvorhaben 1971 und 1972 mit 2227 und 2356 Projekten nicht das Volumen der fünfziger Jahre⁴⁵³, es gelang jedoch, den in den sechziger Jahren erzielten Durchschnittswert von rund 2130 Wohnungen zu überschreiten.⁴⁵⁴ Mit einer Gesamtbauleistung von 54 079 Wohneinheiten entfiel über ein Fünftel der rund 257 000 Wohnungen, die bis Ende 1972 bundesweit von den Mitgliedsunternehmen des Katholischen Siedlungsdienstes erstellt worden waren, auf die „Neuen Heimaten“ der Erzdiözese Freiburg.⁴⁵⁵

Als 1973 die deutsche Wirtschaft ins Stocken geriet, mußten auch die im Siedlungswerk organisierten Baugenossenschaften der nun folgenden „scharfen Depression“⁴⁵⁶ Tribut zollen. Bereits 1973 ging die Zahl der Baubeginne im Vergleich zum Vorjahr von 2356 auf 1386 Vorhaben zurück. Ein Jahr später folgte dann ein in der Geschichte der katholischen Siedlungsbewegung Badens bislang beispielloser Einbruch: Die Zahl der neu begonnenen Projekte schrumpfte um über 62 % auf 525 und erreichte schließlich 1975 mit 478 Vorhaben die Talsohle. Zwar zeichnete sich seit 1976 eine leichte Erholung ab, die Zahl der in Angriff genommenen Baubeginne stabilisierte sich aber in den Folgejahren lediglich auf einem relativ niedrigen Niveau.⁴⁵⁷ Hatten die „Neuen Heimaten“ in den sechziger Jahren noch eine Gesamtbauleistung von über 21 500 Wohnungen aufzuweisen, reduzierte sich diese Zahl in den siebziger Jahren auf etwa 11 000.⁴⁵⁸ Mit dieser Entwicklung lag man ganz im Trend: So sank die Neubautätigkeit der gesamten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Deutschland zwischen 1975 und 1985 um rund die Hälfte ab.⁴⁵⁹ Die Zeit des Neubaus auf der „grünen Wiese“ war im Deutschland der siebziger Jahre erst einmal vorbei, auch die „Neuen Heimaten“ mußten ihre Bautätigkeit dieser gewandelten Situation anpassen. Mitte der siebziger Jahre machten sich auch bei den Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes Absatzprobleme und

⁴⁵³ Zwischen 1954 und 1959 betrug die Zahl der neu begonnenen Bauvorhaben im Jahresdurchschnitt rund 2540 Wohnungen, wobei in den einzelnen Jahren erhebliche Schwankungen zu beobachten waren (Vergleich der Baubeginne SW 1954 bis 1961, wie Anm. 412).

⁴⁵⁴ Tätigkeitsbericht SW 1971 vom 8. Mai 1972; Vergleich der Baubeginne SW 1971 bis 1980, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁵⁵ Geschäftsbericht Vorstand SW 1972 vom 9. April 1973, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁵⁶ Rainer Klump: Wirtschaftsgeschichte der Bundesrepublik Deutschland. Zur Kritik neuerer wirtschaftshistorischer Interpretationen aus ordnungspolitischer Sicht. Wiesbaden 1985, S. 81.

⁴⁵⁷ So stiegen die Baubeginne 1978 auf 560 und 1979 auf 718 Projekte, um schließlich 1980 wieder auf 570 Vorhaben abzusinken (sämtliche Zahlen aus: Baubeginne SW 1971 bis 1980, wie Anm. 454).

⁴⁵⁸ Leistungsbericht SW zum 31. Dezember 1980, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁵⁹ Dietmar Krischansky/Klaus Mackscheidt: Wohnungsgemeinnützigkeit? Zwischen bedarfswirtschaftlicher Tradition und wohnungspolitischer Neuorientierung. Köln etc. 1984, S. 85.

Wohnungsleerstände bemerkbar.⁴⁶⁰ Die Verantwortlichen der Dachorganisation forderten die Genossenschaften angesichts dieser prekären Lage zu einer intensivierten Marktsondierung auf, gerade im gesättigten Mietwohnungsbe- reich war künftig mehr denn je auf die Projektrentabilität zu achten:

„Der Bau neuer Mietwohnungen ist weitgehend unmöglich geworden. Hierfür gibt es zwei Hauptgründe. Diese sind zum einen die sehr hohen Herstellungskosten und zum anderen die daraus resultierenden hohen Mieten.“⁴⁶¹

Nach Meinung des neuen Vorsitzenden Fischer mußte sich in den Folgejahren ein etwaiges bauliches Engagement der „Neuen Heimaten“ in diesem Sektor eindeutig dem Primat der Bestandssicherung und Risikovermeidung unterordnen:

„Für uns gilt heute mehr denn je der Grundsatz – Sicherheit vor dem Wachstum.“⁴⁶²

Aber auch im Eigenheimsektor rechnete Fischer mit schweren Zeiten. Die Belastungsgrenze vieler Kaufinteressenten war Ende der siebziger Jahre wegen stetig steigender Baulandpreise und Kapitalkosten erreicht, so daß in Zukunft auch in diesem Segment erhebliche Nachfrageeinbußen zu erwarten standen. Für die „Neuen Heimaten“ mußte diese Entwicklung spürbare Ertragsrückgänge bringen, die den Bestand des einzelnen Unternehmens zu gefährden drohten.⁴⁶³ Angesichts dieses Szenarios kam es seit Mitte der siebziger Jahre auf seiten des Siedlungswerkes zu verstärkten Reflexionen über die Zukunft der angeschlossenen Baugenossenschaften. Man war sich einig, daß die dezentralisierte Organisationsform insbesondere in den Zeiten der Wohnungsnot ihre Bewährungsprobe bestanden hatte und die „vielen Stützpunkte mit den vielen Idealisten und selbstlosen Helfern“ auch in Zukunft „ein riesiges unschätzbare Kapital“ darstellten.⁴⁶⁴ Allerdings wiesen die im Siedlungswerk organisierten Genossenschaften aufgrund dieses regionalen Prinzips eine sehr heterogene Struktur auf. Gerade für die vielen kleinen Genossenschaften des Siedlungswerkes bestand nach dem erheblichen Rückgang der Neubautätigkeit⁴⁶⁵ die Gefahr, daß der vorhandene Mietwohnungsbestand nicht zur

⁴⁶⁰ So konnte zum Beispiel die „Neue Heimat“ Karlsruhe 1974 und 1975 in Ertlingen 21 Eigentumswohnungen nicht verkaufen. Auch bei der Mannheimer Genossenschaft gestalteten sich der Verkauf von Eigentumswohnungen und die Belegung von Mietwohnungen als „äußerst schwierig“, ein Teil der Eigentumswohnungen wurde wegen Absatzschwierigkeiten in Mietwohnungen umgewandelt (Bauen und Siedeln 17 [1975], Heft 4, S. 29 f.).

⁴⁶¹ Geschäftsbericht SW 1978, wie Anm. 431.

⁴⁶² Geschäftsbericht Vorstand SW 1973 vom 4. April 1974, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁶³ Geschäftsbericht SW 1978, wie Anm. 431.

⁴⁶⁴ Fischer anlässlich der Arbeitstagung SW vom 17. Januar 1976, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 6 (1976–1981).

⁴⁶⁵ So verbuchte die katholische Siedlungsbewegung Badens zum Beispiel 1976 insgesamt lediglich 499 Baubeginne. Bei 27 assoziierten Unternehmen ergab dies einen Durchschnitt von rund 19 Wohnungen pro Mitglied. Allerdings lagen von den 27 „Neuen Heimaten“ 15 zum Teil erheblich unterhalb dieses Durchschnittswertes (Baubeginne SW 1971 bis 1980, wie Anm. 454).

Deckung der Verwaltungskosten ausreichte. Die Beseitigung dieses Strukturdefizites war nur mittels einer erheblich verstärkten Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Genossenschaften möglich. Bereits Albert Kistner hatte Mitte der sechziger Jahre ohne besonderen Erfolg eine intensiviertere Kooperation der Mitgliedsunternehmen angemahnt.⁴⁶⁶ Da das künftige Überleben der „Neuen Heimaten“ von einer rentablen Bewirtschaftung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes abhing, kurbelte das Siedlungswerk im Laufe der siebziger Jahre unbeschadet des weiterhin gültigen dezentralisierten Prinzips die Bildung von Verwaltungsgemeinschaften sowie die Fusion mehrerer „Neuer Heimaten“ an. Während 1972 noch insgesamt 28 Baugenossenschaften⁴⁶⁷ im Siedlungswerk der Erzdiözese Freiburg zusammengeschlossen waren, reduzierte sich diese Zahl bis 1977 fusionsbedingt auf 25.⁴⁶⁸

Die flexible Strukturanpassung der „Neuen Heimaten“ an den gewandelten Wohnungsmarkt manifestierte sich jedoch nicht nur in dieser verstärkten Bereitschaft zur Kooperation und zum Zusammenschluß. Gerade im Kernbereich der Baugenossenschaften wurde deutlich, daß die Mahnungen des Siedlungswerkes in bezug auf eine intensiviertere Marktsondierung und Bestandsicherung Resonanz fanden. Während die Zahl der Neubauvorhaben seit Mitte der siebziger Jahre nur noch ein Bruchteil des früheren Volumens ausmachte, gewann die Instandhaltung und Modernisierung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes sukzessive an Bedeutung.⁴⁶⁹ Auch für die „Neuen Heimaten“ rückten somit seit Mitte der siebziger Jahre die qualitativen Aspekte des Wohnungsbaues eindeutig in den Vordergrund. Ungeachtet der auf dem Wohnungsmarkt vorherrschenden Schwierigkeiten entzogen sich jedoch die im Siedlungswerk organisierten Genossenschaften nicht gänzlich der Neubautätigkeit, da man die Gefahren eines Baumatoriums klar vor Augen hatte: Der zu beobachtende Produktionseinbruch im Mietwohnungsbau mußte trotz der momentanen Leerstände in einigen Jahren unweigerlich wieder zu Woh-

⁴⁶⁶ So vermerkte der Tätigkeitsbericht von 1971 unter dem Stichwort Kooperation lediglich, daß sich zwei Genossenschaften zur Einrichtung einer gemeinsamen Buchungsstelle entschlossen hätten (Tätigkeitsbericht SW 1971, wie Anm. 454).

⁴⁶⁷ Während das Siedlungswerk Ende der fünfziger Jahre mit 30 Mitgliedsunternehmen den historischen Höchststand erreicht hatte, reduzierte sich die Zahl der angeschlossenen Baugenossenschaften im Zuge der Aufnahme der Offenburger „Neuen Heimat“ durch die Bau- und Siedlungsgesellschaft „Neue Heimat Baden mbH“ im Jahre 1967 und des 1970 erfolgten Ausscheidens der GBS Engers auf 28 (Bauen und Siedeln 15 [1973], Heft 3, S. 101).

⁴⁶⁸ 1973 verschmolz die „Neue Heimat“ Emmendingen mit der „Familienheim“ in Freiburg, 1975 fusionierte die „Neue Heimat“ Bühl/Kehl mit der „Neuen Heimat“ Ortenau (Sitz Lahr) zur „Neuen Heimat“ Mittelbaden (Tätigkeitsbericht SW 1973 vom 4. April 1974; Tätigkeitsbericht SW 1975 vom 14. Mai 1976; in: ASW Protokolle etc. 1956–1990). Zwei Jahre später schlossen sich die „Neue Heimat“ Buchen und die „Familienheim“ Main-Tauber zur „Neuen Heimat“ Buchen-Tauberbischofsheim zusammen (40 Jahre „Neue Heimat“ Buchen-Tauberbischofsheim 1946–1986. Buchen 1986, S. 32).

⁴⁶⁹ Geschäftsbericht SW 1978 wie Anm. 431.

nungsmangel führen.⁴⁷⁰ Aus diesem Grunde hielt man eine Fortführung des sozialen Mietwohnungsbaues für erforderlich, allerdings sollte der Staat seine Gaben nicht wie bisher im Gießkannenprinzip verteilen, sondern angesichts der steigenden Herstellungskosten das für die einzelne Wohneinheit zu veranschlagende Subventionsvolumen erhöhen.⁴⁷¹ Die „Neuen Heimaten“ beteiligten sich – wenn auch in stark gedrosseltem Umfang – am Mietwohnungsbau, um die Versorgung wirtschaftlich schwacher Bevölkerungsteile mit Wohnraum zu gewährleisten.⁴⁷² Überdies engagierte man sich wie bisher im Eigenheimbau, der in den ausgehenden siebziger Jahren aufgrund stabiler Produktionsziffern eine tragende Rolle in der Wohnungswirtschaft spielte.⁴⁷³

Als Zielgruppe nahm die katholische Siedlungsbewegung Badens in den siebziger Jahren mehr denn je die Familie ins Visier, die in einem von Umweltzerstörung, Traditionsverlust und Geburtenrückgang geprägten Zeitalter als besonders gefährdet empfunden wurde.⁴⁷⁴ Die Schaffung familiengerechten Wohnraumes wurde deshalb auch in Zukunft als die Hauptaufgabe der Genossenschaften definiert.⁴⁷⁵ Dieser betonten Wertschätzung der Familie verlieh man Anfang der siebziger Jahre durch die Umbenennung der „Neuen Heimaten“ in „Familienheim“ beredten Ausdruck. Mit dieser Umfirmierung kam es zugleich zum historischen Zirkelschluß, die katholische Siedlungsbewegung Badens knüpfte bewußt an ihre geschichtlichen Wurzeln an: Zu Beginn des Jahres 1930 war im Anschluß an den 1929 in Freiburg abgehaltenen Katholikentag das älteste Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes mit dem Namen „Familienheim“ in der Bischofsstadt aus der Taufe gehoben worden. Mit dem

⁴⁷⁰ Das Siedlungswerk machte neben den unrentablen Bedingungen insbesondere die Anfang der siebziger Jahre von der sozial-liberalen Koalition durchgeführte Mietrechtsreform für das tiefe Einbrechen der Produktionsziffern im Mietwohnungssektor verantwortlich. Im Mittelpunkt der Kritik standen die im 1. Wohnraumbündelungsschutzgesetz von 1971 verankerten Vorschriften, welche Mieterhöhungen an gewisse Bedingungen knüpften und den Kündigungsschutz verschärfen. Auch die Mietrechtsreform von 1974 brachte nur partielle Änderungen. Das 2. Wohnraumbündelungsschutzgesetz ließ den Mieterschutz wie bisher bestehen, es eröffnete dem Vermieter aber verbesserte Mieterhöhungsmöglichkeiten. Den Vertretern des Siedlungswerkes ging jedoch auch diese Regelung nicht weit genug. Man befürchtete, daß wegen der staatlichen Bevormundung des Vermieters auch weiterhin Kapital aus dem Mietwohnungssektor abgezogen würde (Geschäftsbericht Vorstand 1976 SW vom 18. Mai 1977, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990; Krummacher: Wohnungspolitik, wie Anm. 378, S. 249 ff., 329 ff.).

⁴⁷¹ Geschäftsbericht SW 1973, wie Anm. 462.

⁴⁷² Hatten die „Neuen Heimaten“ 1974 mit einer Jahresproduktion von 861 Mietwohnungen noch einmal ein Rekordergebnis erreicht, sank 1980 die entsprechende Zahl auf 104 ab (Jahresstatistik SW 1980, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

⁴⁷³ Während in den siebziger Jahren bei den „Neuen Heimaten“ die Produktionsziffern im Eigenheimbereich weitgehend stabil blieben (1974: 207; 1980: 227), brach die Erstellung von Eigentumswohnungen (1974: 328; 1980: 150) und Mietwohnungen (1974: 861; 1980: 104) stark ein. Mit dieser Tendenz lag man genau im wohnungswirtschaftlichen Entwicklungstrend dieses Jahrzehnts (Jahresstatistik SW 1980, wie Anm. 472). Über die Entwicklung der Eigenheimproduktion in den ausgehenden siebziger Jahren siehe auch Fußnote 447.

⁴⁷⁴ Rudi Fischer: Wohnbau bleibt Dombau, in: Bauen und Siedeln 15 (1973), Heft 3, S. 79.

⁴⁷⁵ Schreiben Hugo Hauser an Erzbischof Hermann Schäufele vom 17. Juni 1972, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 5 (1972–1975).

Rückgriff auf die Bezeichnung „Familienheim“ sollte sowohl dem künftigen Arbeitsschwerpunkt besondere Ausdruckskraft verliehen als auch der eigenen Tradition „in erhöhtem Maße Rechnung“ getragen werden.⁴⁷⁶ Man betonte, daß der Leitsatz des damaligen Freiburger Katholikentages von der „Rettung der christlichen Familie“ „das immer gültige Gesetz“ für die eigene Tätigkeit darstelle.⁴⁷⁷ Der Verzicht auf den Namen „Neue Heimat“ hatte jedoch auch ganz pragmatische Gründe: Seit den sechziger Jahren nahmen die namensbedingten Verwechslungen der katholischen Siedlungsbewegung Badens mit der gewerkschaftseigenen „Neuen Heimat“ an Häufigkeit zu. Aus diesem Grunde kam die Mitgliederversammlung des Siedlungswerkes 1974 zum Schluß, auf den Zusatz „Neue Heimat“ zu verzichten und die Dachorganisation künftig nur noch als „Siedlungswerk der Erzdiözese Freiburg; Vereinigung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V.“ zu betiteln.⁴⁷⁸ Die Weisheit dieser Entscheidung enthüllte sich spätestens in den achtziger Jahren, als das gewerkschaftseigene Hamburger Großunternehmen skandalbedingt nicht mehr aus den negativen Schlagzeilen kam.⁴⁷⁹ Die Umfirmierung der katholischen Siedlungsbewegung Badens entpuppte sich jedoch als langwieriger Vorgang. Zwar hatten sich die Genossenschaften in Eppingen, Karlsruhe und Mannheim bereits zum 1. Januar 1973 in „Familienheim“ umgetauft, es dauerte jedoch bis 1986, ehe die Umbenennung mit Einführung eines einheitlichen Firmensignets vollzogen war.⁴⁸⁰

Die siebziger Jahre wurden von den Verantwortlichen des Siedlungswerkes als ein zweiter Abschnitt in der Geschichte der katholischen Siedlungsbewegung Badens angesehen.⁴⁸¹ Dies galt nicht nur für die angeschlossenen Bauge nossenschaften, die mit den Herausforderungen eines weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarktes zu kämpfen hatten, sondern in einem noch stärkeren Maße für die Dachorganisation selbst. 1972 hatte der neu gewählte Vorstand noch optimistisch in die Zukunft geblickt:

„Grundsätzlich besteht bei Vorstand und Beirat darüber Klarheit, daß die

⁴⁷⁶ Sonderrundschreiben SW Nr. 10/1972 vom 24. Oktober 1972, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 5 (1972–1975).

⁴⁷⁷ Ansprache Otto Bechtold vom 11. Mai 1974 in Achern, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 5 (1972–1975).

⁴⁷⁸ Schreiben SW an Amtsgericht Karlsruhe vom 9. Juli 1974, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁷⁹ Bereits im Frühjahr 1982 warf das Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“ Management und Aufsichtsrat des Wohnungsbaukonzerns „Neue Heimat“ in verschiedenen Fällen Mißwirtschaft und persönliche Bereicherung vor. Von seiten der Mieter häuften sich die Klagen über unkorrekte Abrechnungen, mangelhafte Wohnungen sowie ein bürokratisiertes Verhältnis zu den Verwaltungsgesellschaften. Seit 1981 geriet der Konzern überdies immer tiefer in die roten Zahlen und mußte schließlich saniert werden. Nach Beendigung der Sanierung blieb nur noch ein Bruchteil des ehemaligen Wohnungsimperiums übrig (Führich/Lau/Neuß: Neue Heimat, wie Anm. 403, S. 197 ff.).

⁴⁸⁰ Geschäftsbericht SW 1972, wie Anm. 455; Protokoll SW vom 26. Juni 1986, in: Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁸¹ Schreiben Hauser vom 17. Juni 1972, wie Anm. 475.

Geschäftstätigkeit des Siedlungswerkes in keiner Weise eingeschränkt wird, vielmehr wird eine weitere Steigerung der Leistungen des Siedlungswerkes zugunsten der Mitgliedsunternehmen angestrebt.“⁴⁸²

Zu diesem Zeitpunkt verfügte die Dachorganisation außer dem nebenamtlichen Geschäftsführer Friedrich Gresser, der in Personalunion hauptamtlich die Geschäfte der Bau- und Siedlungsgesellschaft „Neue Heimat (später „Familienheim“) Baden mbH“ leitete, noch über einen hauptamtlichen Mitarbeiter und eine Sekretärin.⁴⁸³ Bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 1972 mußte jedoch die vom Siedlungswerk in der Vergangenheit praktizierte Beratungs- und Betreuungstätigkeit wegen der schweren Erkrankung des hauptamtlichen Angestellten stark reduziert werden, so daß an die geplante Ausweitung der Aktivitäten überhaupt nicht mehr zu denken war. Das krankheitsbedingte Ausscheiden des Mitarbeiters hatte für das Siedlungswerk gewichtige Folgen:

„Um die laufende Geschäftstätigkeit nicht zu sehr einschränken zu müssen, mußten Geschäftsführung und Personal der „Neuen Heimat Baden“ GmbH verstärkt in Anspruch genommen werden.“⁴⁸⁴

Konkret bedeutete dies, daß die Verwaltung des Siedlungswerkes seit 1972 faktisch auf die „Familienheim Baden GmbH“ überging und die Dachorganisation in der Folgezeit kein eigenes Personal mehr beschäftigte.⁴⁸⁵ Als der Verband badischer Wohnungsunternehmen 1973 monierte, daß eine derartig umfangreiche Verwaltungsbetreuung durch die GmbH keine nach dem WGG zugelassene Tätigkeit darstelle, war es an der Zeit, in verstärktem Maße über die künftige Gestalt des Siedlungswerkes zu reflektieren.⁴⁸⁶ Es herrschte prinzipiell Einigkeit über den notwendigen Fortbestand dieser Institution, die auch in Zukunft als Kristallisationspunkt der aus kirchlicher Initiative entstandenen badischen Wohnungsunternehmen fungieren sollte. Da eine räumliche und organisatorische Trennung von Siedlungswerk und GmbH in der nächsten Zeit kaum zu erwarten stand, mußte die bisherige Tätigkeit der Dachorganisation erheblich beschnitten werden, um die Bedenken des Verbandes gegen die Verwaltungsbetreuung durch die GmbH zu zerstreuen.⁴⁸⁷ Aus diesem Grunde wurde in den Folgejahren die bislang breit gefächerte Aufgabenpalette des Siedlungswerkes sukzessive reduziert. So erhielt die Treuhandstelle des Verbandes badischer Wohnungsunternehmen 1973 den Auftrag, die bis dato vom Siedlungswerk praktizierte Prüfungstätigkeit zu übernehmen.⁴⁸⁸ Ein Jahr spä-

⁴⁸² Jahresbericht SW 1971, wie Anm. 440.

⁴⁸³ Tätigkeitsbericht SW 1971, wie Anm. 454.

⁴⁸⁴ Tätigkeitsbericht SW 1972 vom 9. April 1973, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁸⁵ Geschäftsbericht SW 1973, wie Anm. 462.

⁴⁸⁶ Protokoll SW vom 2. April 1973, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 5 (1972–1975).

⁴⁸⁷ Protokoll SW vom 2. April 1973, wie Anm. 486.

⁴⁸⁸ Tätigkeitsbericht SW 1973, wie Anm. 468.

ter übertrug man die gesamte Darlehensverwaltung und die Beteiligungen an den Genossenschaften auf die „Familienheim Baden GmbH“, das Siedlungswerk blieb jedoch mit jeweils einem Geschäftsanteil Mitglied bei den „Familienheimen“.⁴⁸⁹ Nach einem Beschluß von Vorstand und Präsidium wurde außerdem 1979 auf den gemeinsamen Bezug von Einrichtungsgegenständen weitgehend verzichtet.⁴⁹⁰ Die Betreuung und Beratung der angeschlossenen Baugenossenschaften durch Geschäftsführer Gresser blieb dagegen in den siebziger Jahren in einem allerdings erheblich reduzierten Volumen bestehen. Hatten die Mitarbeiter des Siedlungswerkes Anfang der fünfziger Jahre die Genossenschaften noch an rund 180 Tagen im Jahr zwecks Beratung aufgesucht, gingen diese Besuche in den siebziger Jahren auf 10 bis 15 % ihres früheren Umfangs zurück.⁴⁹¹ Allerdings erwies sich zu diesem Zeitpunkt eine derart massive Betreuungstätigkeit durch das Siedlungswerk auch nicht mehr als erforderlich. Die Baugenossenschaften hatten sich konsolidiert und verfügten dank eines festen Stammes hauptamtlicher Mitarbeiter über beträchtliche Erfahrung und Kompetenz, die sie weitgehend selbständig agieren ließen. Zum Zwecke der Weiterbildung organisierte die Dachorganisation wie in der Vergangenheit drei- bis fünfmal jährlich Arbeitstagungen, die über aktuelle Fragen der Wohnungswirtschaft informierten.⁴⁹² Im Auftrag des Siedlungswerkes nahm Geschäftsführer Gresser zudem die Vertretung in einer Reihe von Institutionen wahr, bei denen zumeist schon eine jahrelange Mitgliedschaft bestand.⁴⁹³

Der Verzicht des Siedlungswerkes auf hauptamtliche Mitarbeiter führte ebenso wie die Verwaltungsübernahme durch die „Familienheim Baden GmbH“ zweifelsohne zu einer erheblichen Lockerung des Betreuungsverhältnisses zwischen Dachorganisation und Mitgliedsunternehmen. So beklagte Geschäftsführer Gresser, daß viele Baugenossenschaften häufig ohne vorherige Konsultation des Siedlungswerkes gewichtige Entscheidungen trafen.⁴⁹⁴ Diese verstärkte Selbständigkeit ergab sich jedoch als logische Konsequenz aus der mittlerweile erreichten ökonomischen Konsolidierung der Genossenschaften.

⁴⁸⁹ Tätigkeitsbericht SW 1973, wie Anm. 468.

⁴⁹⁰ Protokoll SW vom 15. Oktober 1979, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 6 (1976–1981).

⁴⁹¹ So stattete Gresser den Mitgliedsunternehmen zum Beispiel 1975 an 24 Tagen einen Besuch ab (Tätigkeitsbericht SW 1975, wie Anm. 468).

⁴⁹² Geschäftsbericht Vorstand SW 1977 vom 12. Mai 1978, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁴⁹³ So war das Siedlungswerk zum Beispiel 1974 in folgenden Einrichtungen als Mitglied vertreten: Katholischer Siedlungsdienst; Bürgerschaftsgemeinschaft e.G.; Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Siedlungsunternehmen der Vertriebenen, Flüchtlinge und Kriegsbeschädigten e.V.; Deutsche Stadtentwicklung- und Kreditgesellschaft mbH.; Deutsches Volksheimstättenwerk (Tätigkeitsbericht SW 1974 vom 5. Mai 1975, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

⁴⁹⁴ Vorschläge Friedrich Gresser über die zukünftigen Aufgaben des Siedlungswerkes vom 26. November 1979, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 6 (1976–1981).

Zum einen erfuhr die vom Siedlungswerk organisierte wirtschaftliche Betreuungstätigkeit angesichts dieser Entwicklung einen massiven Bedeutungsverlust. Zugleich beinhaltete aber gerade die ökonomische Selbständigkeit der Mitgliedsunternehmen für das Siedlungswerk eine Chance, die Schwerpunkte der eigenen Arbeit neu zu setzen und sich auf diese Weise auch in Zukunft eine fundierte Daseinsberechtigung zu schaffen. Seit den ausgehenden fünfziger Jahren hatte sich nämlich auch das Gepräge der „Familienheimen“ wesentlich verändert. Den Baugenossenschaften war es in der unmittelbaren Nachkriegszeit gelungen, als traditionell gegen die Not gerichtete Solidargemeinschaften starke emotionale Bindungen an das eigene Unternehmen zu mobilisieren. Gerade die dezentralisierte Struktur der katholischen Siedlungsbewegung Badens mit ihren überschaubaren Elementen Siedlergemeinschaft, Bauausschuß, Baugenossenschaft und Siedlungswerk hatte intensive Sozialkontakte ermöglicht und eine beachtliche Kohäsion bewirkt. Die sich seit den ausgehenden fünfziger Jahren immer deutlicher abzeichnende Beseitigung der Wohnungsnot konnte jedoch nicht ohne Folgen für das genossenschaftliche Selbstverständnis bleiben. Angesichts des nachlassenden Außendruckes erfuhren die emotionalen Bindungen der Mitglieder an ihre Genossenschaft im Zeitablauf eine erhebliche Lockerung, bereits in den fünfziger Jahren wurde die nachlassende Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement und zur Selbst- und Nachbarschaftshilfe beklagt.⁴⁹⁵ Darüber hinaus sahen sich die Genossenschaften nach dem globalen Ausgleich des Wohnungsmarktes einem intensivierten Wettbewerb ausgesetzt⁴⁹⁶, der sie in wachsendem Maße zur Ökonomisierung, zur „optimale(n) Steigerung der ökonomischen Leistungsfähigkeit durch Anwendung moderner betriebswirtschaftlicher Erkenntnisse und Methoden“ zwang.⁴⁹⁷ Obwohl diese Entwicklung kaum zu vermeiden war, implizierte sie jedoch nicht zu unterschätzende Gefahren: Eingeschnürt in das Korsett eines immer

⁴⁹⁵ Bereits 1954 vermerkte ein Beitrag im Mitteilungsblatt „Neue Heimat“ eine bedenkliche Schwächung des genossenschaftlichen Prinzips der wechselseitigen Hilfe. Viele Siedler sahen hiernach in den „Neuen Heimaten“ nur noch ein Bauunternehmen, das Bauwillige schnell und gut mit preiswertem Wohnraum versorgte. Nach Meinung des Autors mußte diese egoistische Zeitströmung schnellstmöglich überwunden und der solidarische Genossenschaftsgeist wiederhergestellt werden (H. Scherrer: Was die „Neue Heimat“ nicht ist..., in: Neue Heimat 2 [1954], Heft 7, S. 1).

⁴⁹⁶ Ende 1978 wiesen die Baugenossenschaften in der Bundesrepublik einen Bestand von fast einer Million Wohnungen auf. Trotz dieser beachtlichen Leistung ging der Anteil der Baugenossenschaften innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft von rund 48 % vor dem Zweiten Weltkrieg auf 29,6 % Anfang der achtziger Jahre zurück (H.W. Hetzler: Wohnungsbaugenossenschaften, in: Eberhard Dülfer/Walter Hamm (Hgg.): Die Genossenschaften zwischen Mitgliederpartizipation, Verbundbildung und Bürokratiendenz. Göttingen 1983, S. 471).

⁴⁹⁷ Nach Draheim ist das Phänomen der Ökonomisierung klar vom Grundsatz der Kommerzialisierung zu unterscheiden. Bei letzterem steht die Gewinnmaximierung ganz im Mittelpunkt der unternehmerischen Bestrebungen (Georg Draheim: Grundfragen des Genossenschaftswesens. Reden und Aufsätze. Frankfurt a. M. 1983, S. 18 f.). Die zunehmende Ökonomisierung der „Familienheimen“ zeigte sich auch darin, daß bereits Ende der fünfziger Jahre die meisten Baugenossenschaften von einem hauptamtlichen Geschäftsführer geleitet wurden.

dringlicher werdenden Zwanges zur Anpassung und Ökonomisierung drohten die Genossenschaften ihren spezifischen Charakter und ihre Unterscheidbarkeit zu anderen Unternehmenstypen zu verlieren, indem sie eine wachsende Tendenz „zu ökonomisch zweckrationalen, rein funktionell integrierten Sozialgebieten“⁴⁹⁸ aufwiesen. Dieser Trend verstärkte sich, als Ende der sechziger Jahre parallel zum rechnerischen Ausgleich des Wohnungsmarktes das Interesse der Öffentlichkeit am Wohnungsbau spürbar zurückging. Hatte die ehrenamtliche Mitarbeit von Bürgermeister, Landräten, Politikern und Privatpersonen in einem Gremium der „Neuen Heimaten“ in der unmittelbaren Nachkriegszeit eine Selbstverständlichkeit dargestellt, war dies in den siebziger Jahren nicht mehr ohne weiteres der Fall. Auch die Verbindungen zur Kirche und ihren Organisationen lockerten sich, als viele Priester, die gerade in der Gründerzeit eine tragende Rolle bei den „Neuen Heimaten“ gespielt hatten, in den siebziger Jahren den Rückzug aus der aktiven Genossenschaftsarbeit antraten. Friedrich Gressers Diktum, daß man bei vielen „Familienheimen“ gar nicht mehr den kirchlichen Ursprung erkenne, traf sicherlich einen wunden Punkt.⁴⁹⁹ Gerade an dieser Stelle ergaben sich jedoch für das Siedlungswerk gute Ansatzmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund der sich immer deutlicher abzeichnenden Ökonomisierung der Mitgliedsunternehmen und den damit verbundenen Folgen kam der Dachorganisation mehr denn je die Funktion zu, den ideellen Zusammenhalt der katholischen Siedlungsbewegung Badens zu sichern und die Kontakte zur Kirche aufrechtzuerhalten. Kernaufgabe des Siedlungswerkes mußte es in Zukunft sein, die historischen Ursprünge der eigenen Bewegung wachzuhalten und den Mitgliedern gemeinschaftsbildende Faktoren bewußtzumachen. Auch das Erzbischöfliche Ordinariat in Freiburg war sich der Bedeutung des Siedlungswerkes voll auf bewußt. So stellte Domkapitular Otto Bechtold im Februar 1980 anlässlich einer Besprechung mit Vertretern des Siedlungswerkes klar, daß die Dachorganisation als kirchliche Aufgabe in keinerlei Hinsicht in Frage gestellt sei.⁵⁰⁰ Für Bechtold bestand nie ein Zweifel, daß das für die katholische Siedlungsbewegung der Erzdiözese charakteristische „christliche Bild, wie es seit der Gründung der „Neuen Heimat“ in Hettingen gezeichnet wurde, unbedingt erhalten bleiben“ müsse.⁵⁰¹ Zudem galt es, das von den Verantwortlichen des Siedlungswerkes in jahrelanger Arbeit aufgebaute dichte Kontaktnetz zu staatlichen Stellen, Behörden, Parteien, Banken und Institutionen der Wohnungswirtschaft zu erhalten, da es für die

⁴⁹⁸ Friedrich Fürstenberg: Die Genossenschaft als sozialer Integrationsfaktor, in: Jahrbuch für Sozialwissenschaft 15 (1964), S. 250.

⁴⁹⁹ Vorschläge Gresser vom 26. November 1979, wie Anm. 494.

⁵⁰⁰ Geschäftsbericht Vorstand SW 1979 vom 18. Juli 1980, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁵⁰¹ Protokoll SW vom 8. März 1972, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 5 (1972–1975).

angeschlossenen Baugenossenschaften auch in Zukunft „von größter Wichtigkeit“ war.⁵⁰²

Das Siedlungswerk erfuhr somit in den siebziger Jahren einen tiefgreifenden personellen und organisatorischen Wandel, der auch im Aufgabenbereich nicht ohne Auswirkungen blieb: Hatten die wirtschaftlichen Beratungs- und Betreuungsdienstleistungen bis in die sechziger Jahre eindeutig dominiert, gewannen seit den siebziger Jahren die ideellen Aspekte sukzessive an Bedeutung. Obwohl das Siedlungswerk eine erhebliche Beschneidung des Aufgabenspektrums erlebt hatte, war sein Bestand jedoch Anfang der achtziger Jahre eindeutig gesichert.

XIII. „Deutliche nachfragebedingte Wellenbewegungen auf dem Wohnungsmarkt“⁵⁰³: Die katholische Siedlungsbewegung Badens in den achtziger Jahren

Seit der ökonomischen Depression von 1973 wies die bundesdeutsche Volkswirtschaft starke kurzfristige Konjunkturschwankungen auf. Auch die im großen Stile aufgelegten Staatskonjunkturprogramme vermochten die in sie gesetzten stabilisierenden Wirkungen nur ungenügend zu erfüllen. Hatte die deutsche Volkswirtschaft bis Anfang der siebziger Jahre von der Baubranche kräftige Wachstumsimpulse erhalten, fiel dieser Bereich in der Folgezeit als Konjunkturmotor weitgehend aus. Anfang der achtziger Jahre mußte gerade der Wohnungsbausektor aufgrund explodierender Herstellungs- und Grundstückskosten massive Einbrüche verzeichnen.⁵⁰⁴ Während der frei finanzierte Mietwohnungsbau wegen fehlender Rentabilität weiter in der Krise verharrte, geriet mit dem Eigenheimsektor auch noch die Säule ins Wanken, welche in den vergangenen Jahren die Neubautätigkeit wesentlich getragen hatte.⁵⁰⁵ Von

⁵⁰² Protokoll SW vom 15. Oktober 1979, wie Anm. 490.

⁵⁰³ Johann Eekhoff: Abrißprämiën für die Wohnungswirtschaft?, in: Bauen und Siedeln 28 (1986), Heft 3, S. 81.

⁵⁰⁴ So wirkten 1980 Baupreissteigerungen von rund 10,7 %, Baulandverteuerungen von etwa 17 % und Hypothekenzinsen bis zu 12 % investitions hemmend. War die Zahl der Baugenehmigungen 1980 mit rund 380 000 noch relativ stabil gewesen, bedeuteten 335 000 Genehmigungen im Jahr 1982 den bislang niedrigsten Wert der Nachkriegszeit. Auch bei den Baufertigstellungen war 1981 mit 365 500 Wohnungen ein Minus von 6 % zu verbuchen, 1982 wurden nur noch 347 000 Wohnungen fertiggestellt (Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 19 [1979/80], S. 17, 43 ff.; 20 [1981/82], S. 45 f.).

⁵⁰⁵ Während 1973 inflationsbedingt noch rund 300 000 Mietwohnungen im frei finanzierten Sektor fertiggestellt worden waren, sanken die Produktionsziffern in diesem Bereich Anfang der achtziger Jahre bei Kostenmieten von 20 bis 30 DM pro qm auf 70 000 ab (Wullkopf: Wohnungsbau, wie Anm. 351, S. 16; Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 20 [1981/82], S. 44 ff.). Der Eigenheimsektor hatte zwar keinen derart massiven Einbruch zu verzeichnen, in den beginnenden achtziger Jahren zeigte die Entwicklungskurve allerdings auch in diesem Segment eindeutig nach unten: Waren 1978 noch knapp 240 000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt worden, gingen die relevanten Zahlen 1982 auf rund 189 000

dieser atrophischen Entwicklung wurde insbesondere der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Mitleidenschaft gezogen. Vor dem Hintergrund leerer Kassen und einer wachsenden Staatsverschuldung stand Anfang der achtziger Jahre eine Stabilisierung oder gar Aufstockung des dem Wohnungsbau zugeordneten Subventionsvolumens nicht zu erwarten. Um bei den explodierenden Herstellungskosten eine wirksame Entlastung pro Wohneinheit zu erreichen, mußte angesichts eines sinkenden Subventionsvolumens der Umfang des öffentlich geförderten Wohnungsbaues notwendigerweise erheblich zurückgehen.⁵⁰⁶ 1980 sank in der Bundesrepublik die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen mit 97 200 Wohneinheiten erstmals unter die Hunderttausendmarke ab.⁵⁰⁷ Der global gesättigte Wohnungsmarkt wies Anfang der achtziger Jahre mehr denn je regionale und soziale Disparitäten auf. Während das Angebot in ländlichen Gebieten oft überreich bestückt war, herrschte in den Ballungsgebieten und deren hochverdichtetem Umland ein empfindlicher Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Anfang der achtziger Jahre wurde in diesen Gebieten bereits wieder eine „neue Wohnungsnot“ ausgemacht, die sich in Gestalt einer „regional verstärkt auftretende(n) Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen“ manifestierte.⁵⁰⁸ Die Ursachen für dieses Phänomen lagen zum einen auf der Angebotsseite: Gerade in den Ballungsgebieten herrschte wegen des fast unerschwinglichen Wohnungsneubaues und der im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen erfolgten Umwandlung billiger Altbauten in Eigentums- und Luxuswohnungen Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Zum anderen zeichnete sich seit Mitte der siebziger Jahre ein spürbarer Wandel der Nachfragestrukturen ab. Die stockende wirtschaftliche Entwicklung ließ die Zahl der einkommensschwachen Haushalte nach oben schnellen. Im Laufe der achtziger Jahre machten sich zudem die geburtenstarken Jahrgänge sukzessive nachfragewirksam bemerkbar. Nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt blieb überdies die zunehmende Erosion der Familie, die in erhöhten Scheidungsraten und dem Trend zum Single-Haushalt sichtbar wurde.⁵⁰⁹ Ge-

Einheiten zurück (Statistisches Bundesamt [Hg.]: Statistisches Jahrbuch 1980 für die Bundesrepublik Deutschland. Stuttgart/Mainz 1980, S. 205; Statistisches Jahrbuch 1984 für die Bundesrepublik Deutschland. Stuttgart/Mainz 1984, S. 227).

⁵⁰⁶ 1962 wurde eine neugebaute 80 qm große Sozialwohnung mit öffentlichen Mitteln in Höhe von 1200 DM gefördert, 1971 erhöhte sich dieser Betrag auf 3600 DM, 1980 auf 9600 DM (Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 19 [1979/80], S. 18).

⁵⁰⁷ Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 19 (1979/80), S. 45. Im Bereich der öffentlich geförderten Mietwohnungen wurde der Einbruch besonders deutlich. In diesem Sektor sanken die Wohnungen von 174 000 im Jahre 1962 auf 126 000 im Jahre 1971 ab, um 1980 mit 35 000 einen vorläufigen Tiefpunkt zu erreichen (Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 19 [1979/80], S. 18).

⁵⁰⁸ Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 19 (1979/80), S. 15. Seit 1980 kam es insbesondere in Berlin zu Besetzungen von leerstehenden und vom Abriß bedrohten Häusern.

⁵⁰⁹ Während die Zahl der Eheschließungen in den achtziger Jahren trotz der geburtenstarken Jahrgänge stark absank (Eheschließungen 1960: 9,4 pro 1000 Einwohner; 1982: 5,9), machte sich gleichzeitig ein wahrer Scheidungsboom bemerkbar: So endete in der Bundesrepublik bereits Anfang der achtziger Jahre jede

rade in den Ballungsgebieten stieß somit Anfang der achtziger Jahre im preisgünstigen Segment eine wachsende Nachfrage auf ein stagnierendes oder gar schrumpfendes Wohnungsangebot. Verschärft wurde die neu entdeckte Wohnungsnot⁵¹⁰ noch durch die immer offener zutage tretende Fehlbelegung von Sozialwohnungen. Die Wurzeln dieses Problems reichten bis zu den Ursprüngen der bundesdeutschen Wohnungspolitik zurück. Vor dem Eindruck einer existentiellen Wohnungsnot hatte der Gesetzgeber bereits im I. Wohnungsbaugesetz von 1950 die „breiten Schichten“ der Bevölkerung als Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaues anvisiert. Obwohl sich im Laufe der Zeit die Situation auf dem Wohnungsmarkt normalisiert hatte, wurde der Anspruch breiter Bevölkerungsschichten auf eine Sozialwohnung durch die wiederholte Anhebung der bezugsberechtigenden Einkommensgrenzen perpetuiert. Da gleichzeitig der Anteil des sozialen Wohnungsbaues im Zeitablauf sukzessive zurückging, offenbarte sich ein kaum zu lösendes Spannungsverhältnis: So standen 1971 den rund 17 Millionen berechtigten Haushalten lediglich 5,4 Millionen Sozialwohnungen gegenüber.⁵¹¹ Die für eine derartige Wohnung geltenden Voraussetzungen wurden überdies nur zum Zeitpunkt des Bezuges überprüft, so daß Anfang der achtziger Jahre etwa 40 % der Sozialwohnungen von Personen bewohnt wurden, deren Einkommen über den gültigen Grenzen lag.⁵¹² Angesichts dieser Fehlbelegungen blieben nun gerade die bedürftigen Haushalte auf der Strecke, die auf eine preisgünstige Sozialwohnung angewiesen waren.

Das Phänomen des gespaltenen Wohnungsmarktes beeinflusste auch die Arbeit der katholischen Siedlungsbewegung Badens. Man mußte Anfang der achtziger Jahre zum einen der Tatsache Rechnung tragen, daß viele Teile des Zuständigkeitsgebietes Sättigungstendenzen aufwiesen:

„Nachdem die Hochhauswelle vorüber ist und der Bau von Eigentumswohnungen in Randlagen nicht mehr stark gefragt ist, zeichnet sich mehr und mehr ab, daß in zweiten Lagen auch der Bedarf an Eigenheimen rückläufig wird. Nach 30 Jahren macht sich der erste Generationenwechsel bemerkbar,

dritte Ehe vor dem Scheidungsrichter, in den Großstädten wurde sogar fast jede zweite Ehe geschieden. Auch die drastische Zunahme der Single-Haushalte läßt sich anhand von Zahlen belegen. 1950 umfaßte diese Lebensform knapp 20 % aller Haushalte, 1982 bereits 31,3 %. In den Großstädten mit über 100 000 Einwohnern rekrutierte sich sogar fast die Hälfte sämtlicher Haushalte aus Singles (Reinhard Sieder: Sozialgeschichte der Familie. Frankfurt a. M. 1987, S. 259 f., 270 f.).

⁵¹⁰ Es herrschte Anfang der achtziger Jahre ein breiter Konsens, daß die „neue Wohnungsnot“ nicht mit dem in der unmittelbaren Nachkriegszeit zu beobachtenden existentiellen Wohnungsmangel vergleichbar war. Um diesen gewichtigen Unterschied zu betonen, präferierten zum Beispiel Herlyn/Herlyn für die Knappheit der beginnenden achtziger Jahre den Terminus der „Relativen Wohnungsnot“ (Ingrid Herlyn/Ulfert Herlyn: Wohnverhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland. Frankfurt a. M./New York 1983, S. 115 f.).

⁵¹¹ Dieter Häring: Zur Geschichte und Wirkung staatlicher Interventionen im Wohnungssektor. Gesellschaftliche und sozialpolitische Aspekte der Wohnungspolitik in Deutschland. Hamburg 1974, S. 72.

⁵¹² Herlyn/Herlyn: Wohnverhältnisse, wie Anm. 510, S. 143.

wodurch früher errichtete Eigenheime verstärkt am Markt angeboten werden.“⁵¹³

Zum anderen realisierten die Verantwortlichen des Siedlungswerkes, daß auch in den badischen Städten und deren Umland die „Gefahr einer neuen Wohnungsnot“ drohte.⁵¹⁴ Allerdings herrschte Einigkeit, daß der zum Erliegen gekommene Neubau von Mietwohnungen angesichts fehlender Rentabilität und eines zu rigiden Mieterschutzes in Zukunft kaum zu reaktivieren war:

„Mieterschutz ist gut. Wenn jedoch der Mieterschutz zur Entrechtung der Vermieter führt, wenn die Mietengesetzgebung dazu führt, daß das Wirtschaftsgut Wohnung nicht mehr kostendeckend – von Rentabilität sei hier gar nicht gesprochen – vermietet werden kann, dann braucht man sich nicht zu wundern, wenn der Bau neuer Mietwohnungen unterbleibt.“⁵¹⁵

Den im Zusammenhang mit der „neuen Wohnungsnot“ in die Diskussion gebrachten Vorschlägen zur Verschärfung des Mieterschutzes und der Einführung eines Vermietungszwanges erteilte man eine glatte Absage:

„Alle Wege in ‚mehr Staat‘ und ‚mehr Dirigismus‘ wären Sackgassen. Hoffnungsvoll sind nur Wege, die sich im Hinblick auf die leeren Staatskassen um die Mobilisierung der Privatinitiative bemühen.“⁵¹⁶

Welche Strategien waren nun nach Meinung der Verantwortlichen des Siedlungswerkes einzuschlagen, um vor dem Hintergrund eines gespaltenen Wohnungsmarktes, der Sättigungstendenzen und Mangelerscheinungen zugleich aufwies, auch künftig erfolgreiche Arbeit leisten zu können? Eine komprimierte Antwort lieferte eine Entschließung, mit der sich die Vertreter der katholischen Siedlungsbewegung Badens anlässlich einer 1981 in Stockach abgehaltenen Mitgliederversammlung in die Auseinandersetzung um eine zeitgemäße Wohnungspolitik einschalteten. Die „Stockacher Entschließung“ unterstrich zunächst die grundsätzliche Notwendigkeit einer staatlichen Wohnungsbaupolitik:

„Es ist Pflicht eines sozialen und humanen Gemeinwesens, gerade den Bevölkerungsgruppen, die den Grundbedarf an Wohnraum nicht aus eigener Kraft decken können, eine angemessene Wohnversorgung zu ermöglichen. Diese Bürger müssen ausreichende Hilfen der öffentlichen Hand erhalten. Ein Rückzug des Staates aus der Wohnungsbaupolitik kann daher nicht verantwortet werden.“⁵¹⁷

⁵¹³ Vorschläge Gresser vom 26. November 1979, wie Anm. 494.

⁵¹⁴ Entschließung SW vom 18. Juli 1980, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 6 (1976–1981).

⁵¹⁵ Geschäftsbericht SW 1979, wie Anm. 500. Über den in den siebziger Jahren geltenden Mieterschutz siehe auch Anm. 470.

⁵¹⁶ Geschäftsbericht Vorstand SW 1980 vom 15. Mai 1981, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁵¹⁷ Entschließung SW vom 15. Mai 1981, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

Die knappen öffentlichen Fördermittel sollten künftig hauptsächlich zum „unmittelbaren Bau von Wohnungen“ eingesetzt werden, da eine Subjektförderung in Form des Wohngeldes den Wohnungsmangel in den Städten nicht zu beseitigen vermochte. Zugleich waren die Fördergelder „vorrangig für Eigentumsmaßnahmen“ zu verwenden:

„Das Wohnen im eigenen Heim ist die von der großen Mehrheit der Bevölkerung bevorzugte Wohnform. Wohneigentum schafft wertbeständiges Vermögen und bietet insbesondere Familien mit Kindern die besten Lebensbedingungen. Gerade die heute noch unterversorgten einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen können Wohneigentum nur noch unter großen finanziellen Opfern erwerben. Wer solche Belastungen auf sich nimmt, hat staatliche Hilfe verdient.“⁵¹⁸

Darüber hinaus sollte die steuerliche Behandlung von eigengenutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten und einen unbeschränkten Schuldzinsenabzug verbessert werden. In Übereinstimmung mit den Grundannahmen der Filtering-Theorie erhofften sich die Verantwortlichen des Siedlungswerkes von einer akzentuierten Eigentumsförderung eine Ingangsetzung von Umzugsketten, die das Fehlbelegungsproblem milderten und die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte verbesserten:

„Ich bin der Auffassung, daß wir mit jedem neuen Eigenheim und mit jeder neuen Eigentumswohnung den Wohnungssuchenden besser helfen, denn wer in sein neues Eigenheim oder in seine neue Eigentumswohnung einzieht, kommt ja nicht aus einem Erdloch. Er macht in der Regel eine Mietwohnung frei, welche mit Sicherheit billiger ist als eine jetzt neu gebaute Mietwohnung.“⁵¹⁹

Ungeachtet der im Mietwohnungssektor zu beobachtenden Probleme hielt man an einer Fortführung des sozialen Mietwohnungsbaues fest. Allerdings herrschte auf Seiten des Siedlungswerkes Einigkeit, daß die knappen Fördermittel in diesem Bereich nur noch einen ganz gezielten Einsatz finden durften:

„Der soziale Mietwohnungsbau ist fortzuführen. Die Förderung ist jedoch auf die Personengruppen zu konzentrieren, die nur über geringe finanzielle Leistungsfähigkeit verfügen und deren Wohnversorgung besonders schwierig ist. Eine breit gestreute Mietwohnungsbauförderung ist auch in Verdichtungsräumen nicht mehr finanzierbar.“⁵²⁰

⁵¹⁸ Entschließung SW vom 15. Mai 1981, wie Anm. 517.

⁵¹⁹ Geschäftsbericht SW 1980, wie Anm. 516. Kernstück der Filtering-Theorie ist die Annahme, daß jeder Wechsel eines Haushaltes in eine neugebaute Wohnung Umzugsketten auslöst, die am Ende auch einkommensschwächeren Haushalten den Bezug einer qualitativ und quantitativ besseren Wohnung ermöglichen. Die größte Schubkraft entwickelt nach dieser Theorie ein Umzug in ein neugebautes Eigenheim oder in eine Eigentumswohnung. Aufgrund dieser Sekundärwirkungen befürworten die Verfechter der Filtering-Theorie eine besondere Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Einzelheiten und Kritik der Filtering-Theorie siehe Buchheit: Wohnungspolitik, wie Anm. 450, S. 190 ff.).

⁵²⁰ Entschließung SW vom 15. Mai 1981, wie Anm. 517.

Im Zusammenhang mit dem sozialen Mietwohnungsbau wurde auch das Fehlbelegungsproblem thematisiert:

„Bei Neubelegung der Bestandswohnungen ist sicherzustellen, daß die Wohnungen den Bedürftigsten zur Verfügung stehen. Dazu muß der Kreis derjenigen verringert werden, die zum Bezug einer Sozialmietwohnung berechtigt sind.“⁵²¹

Wirkliche Abhilfe stand auf dem Teilmarkt für preisgünstigen Wohnraum jedoch nur zu erwarten, wenn im Mietsektor Anreize für private Investitionen geschaffen wurden. Dieses Ziel ließ sich aber nur im Zusammenhang mit einer Reform der Mietengesetzgebung erreichen, die eine bessere Durchsetzung berechtigter Mieterhöhungen ermöglichte:

„Insbesondere bei Mietern muß das Bewußtsein geweckt werden, daß gutes Wohnen seinen Preis hat.“⁵²²

In der „Stockacher Entschließung“ von 1981 hatte das Siedlungswerk ein klares Bekenntnis zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues abgelegt. Zugleich waren mit dem postulierten Förderungsvorrang für familiengerechte Eigentumsmaßnahmen und der „besonderen sozialen Verpflichtung“⁵²³ zugunsten wirtschaftlich schwacher Haushalte noch einmal deutlich die Grundkonstanten der eigenen Arbeit benannt worden. Die „Stockacher Entschließung“ wies in ihren Kernpunkten bemerkenswerte Ähnlichkeiten mit dem Ende der siebziger Jahre neu akzentuierten Kurs der Landeskreditbank in Karlsruhe auf. Diese in Baden-Württemberg für die Vergabe öffentlicher Fördermittel zuständige Institution hatte in ihrem Geschäftsbericht von 1979 die „Explosion öffentlicher Leistungen“ und die mangelhafte Wirkkraft der vom Bund „allzuoft hastig“ aufgelegten Konjunkturprogramme kritisiert.⁵²⁴ Zwar wurde die prinzipielle Notwendigkeit eines staatlichen Engagements im Wohnungsbausektor eindeutig bejaht, allerdings sollten künftig die in Baden-Württemberg für den Wohnungsbau bestimmten knappen Fördermittel noch effizienter und zielgerichteter als bislang eingesetzt werden. Um möglichst viel privates Kapital zu mobilisieren, erhielt die Förderung von Wohneigentum klare Priorität vor dem Mietwohnungsbau. Überdies definierte die Landeskreditbank den sozialen Wohnungsbau mehr denn je als „Zielgruppenwohnungsbau“ für kinderreiche Familien, alte Menschen, Schwerbehinderte und Aussiedler. Um diesen Personenkreis gerade in den Ballungsgebieten mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen, sollte auch in Zukunft nicht auf das Prinzip der Objektförderung verzichtet werden.⁵²⁵

⁵²¹ Entschließung SW vom 15. Mai 1981, wie Anm. 517.

⁵²² Entschließung SW vom 15. Mai 1981, wie Anm. 517.

⁵²³ Entschließung SW vom 15. Mai 1981, wie Anm. 517.

⁵²⁴ Geschäftsbericht Landeskreditbank 1979, wie Anm. 448, S. 10.

⁵²⁵ Geschäftsbericht Landeskreditbank 1979, wie Anm. 448, S. 12 ff.

Die in der „Stockacher Entschließung“ formulierten Grundsätze korrespondierten jedoch nicht nur mit der neu akzentuierten Politik der Landeskreditbank. Vielmehr herrschte klare Übereinstimmung mit der Haltung der katholischen Kirche, die sich Anfang der achtziger Jahre angesichts stetig rückläufiger Geburtenziffern⁵²⁶ noch intensiver als bislang der Familie zuwandte. Bereits 1979 hatten die deutschen Bischöfe im Rahmen eines Maßnahmenkataloges zum verbesserten Schutz des ungeborenen Lebens die katholischen Siedlungswerke zur verstärkten Entwicklung von Baumodellen aufgefordert, die hauptsächlich „den einkommensschwachen kinderreichen Familien und alleinerziehenden Müttern entgegenkommen“ sollten.⁵²⁷ Im Januar 1981 erließ der Ständige Rat der Deutschen Bischofskonferenz Empfehlungen in bezug auf die Förderung eines familien- und kinderfreundlichen Wohnens. Hiernach galt es, „das Wohnungswesen zu einem Instrument katholischer Familienpolitik auszubauen“ und zu überprüfen, ob die einzelnen Diözesan-Siedlungswerke für diese Zwecke eine ausreichende Kapitalausstattung aufwiesen.⁵²⁸ Im Bedarfsfall war dieses Kapital entweder aufzustocken oder in einen neu zu bildenden Fonds „Familienförderung“ einzubringen, „aus dem die verschiedensten Familienhilfen finanziell unterstützt“ werden sollten. Wie in der Vergangenheit sollte überdies im Kirchenbesitz stehender Grund und Boden zum Zwecke eines „familiengerechten Wohnungsbaues“ Einsatz finden. Den Diözesan-Siedlungswerken wurde die Aufgabe zugeschrieben, Demonstrativprojekte zugunsten Alleinerziehender sowie kinderreicher und junger Familien zu entwickeln und hierbei auch ausländische Mitbürger hinreichend zu berücksichtigen. Des weiteren sollten die Siedlungswerke mit den kirchlichen Beratungsstellen für werdende Mütter kooperieren und ihren Wohnungsbestand „vorrangig zur Versorgung dringender Fälle“ bereitstellen, die von den Beratungsstellen an sie herangetragen wurden.⁵²⁹

Die Vertreter des Siedlungswerkes begrüßten diese Empfehlungen und traten beim Erzbischöflichen Ordinariat in Freiburg für die Schaffung des besagten Fonds „Familienförderung“ ein.⁵³⁰ Auf Seiten des Ordinariates hielt man jedoch einen neuen Fördertopf nicht für erforderlich, da mit dem Bauhilfefonds des Katholischen Männerwerkes und dem Fonds „Hilfe für Mutter und Kind“ bereits zwei einschlägige Trägerschaften existierten.⁵³¹ Des weiteren

⁵²⁶ Die Geburtenrate sank in Deutschland zwischen Mitte der sechziger und Ende der siebziger Jahre um 50 % ab (Sieder: Sozialgeschichte, wie Anm. 509, S. 256).

⁵²⁷ Bauen und Siedeln 21 (1979), Heft 4, S. 154.

⁵²⁸ Bauen und Siedeln 23 (1981), Heft 3, S. 115.

⁵²⁹ Bauen und Siedeln 23 (1981), Heft 3, S. 115.

⁵³⁰ Protokoll SW vom 30. März 1981, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 6 (1976–1981). Die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes wollten sich bei der Schaffung dieses Fonds mit rund 500 000 DM beteiligen (Geschäftsbericht Vorstand SW 1981 vom 16. Juni 1982, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

wies man zu Recht auf die vielfältigen ideellen und materiellen Unterstützungsformen hin, welche der katholischen Siedlungsbewegung Badens vom Erzbischöflichen Stuhl in Freiburg zuteil wurden. So zog Generalvikar Robert Schlund Ende 1981 eine beachtliche Zwischenbilanz: Hiernach hatte das Erzbischöfliche Ordinariat zugunsten der Baugenossenschaften „Familienheim“ zeitweilig über vier Mio. DM an Darlehen und Bürgschaften übernommen. Zudem waren kirchliche Einrichtungen Ende 1981 mit 3439 Anteilen und einem Geschäftsguthaben von über 3,867 Mio. DM an den Genossenschaften des Siedlungswerkes beteiligt. Als Hauptgesellschafter an der „Familienheim Baden GmbH“ brachte das Erzbistum mit 2,858 Mio. DM fast 80 % des Stammkapitals auf. Mit der Vergabe von rund 4000 Erbbaugrundstücken aus kirchlichem Besitz hatte man in der Vergangenheit vielen Familien das Bauen erst ermöglicht.⁵³² Nach der im Ordinariat vorherrschenden Meinung erwies sich die katholische Siedlungsbewegung der Erzdiözese als schlagkräftig und erfahren genug, um auch ohne die Einrichtung eines neuen Fonds die Empfehlungen des Ständigen Rates der Deutschen Bischofskonferenz zu realisieren und ihr Schaffen wie in der Vergangenheit insbesondere in den Dienst der Familie zu stellen. Daß diese Meinung durchaus fundiert war, zeigte sich in den Folgejahren. So wurden 1981 über vier Fünftel der 1592 von den Genossenschaften neu vermieteten Wohnungen an Familien mit geringem Einkommen vergeben.⁵³³ Seit den siebziger Jahren hatte man sich verstärkt der Wohnraumversorgung von Gastarbeitern und deren Familien angenommen.⁵³⁴ So lebten 1982 rund 1850 ausländische Familien in den Mietshäusern der Baugenossenschaften, fast jede zehnte Mietwohnung der „Familienheime“ wurde somit von ausländischen Mitbürgern bewohnt. Als 1981 die Neuvermietung von 1592 Wohneinheiten anstand, fanden ausländische Familien sogar bei fast 15 % dieser Wohnungen Berücksichtigung.⁵³⁵ Mit dieser Leistung erfüllte man nicht nur die bischöflichen Empfehlungen von 1981, sondern auch die Vorgaben der

⁵³¹ Im revolvingierenden Bauhilfefonds hatte sich 1981 ein Vermögen von über 1,3 Mio. DM angesammelt, dessen Erträge satzungsgemäß gerade für die Schaffung familiengerechter Wohnungen Verwendung finden sollten. Der Fonds „Hilfe für Mutter und Kind“ war mit 500 000 DM dotiert (Schreiben Generalvikar Robert Schlund an Fischer vom 16. November 1981, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990; Protokoll SW vom 28. Oktober 1981, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 6 (1976–1981)).

⁵³² Sämtliche zitierte Zahlen in: Schreiben Schlund vom 16. November 1981, wie Anm. 531.

⁵³³ Geschäftsbericht SW 1981, wie Anm. 530.

⁵³⁴ Seit Anfang der sechziger Jahre war die Zahl der ausländischen Arbeitnehmer sukzessive gestiegen, 1973 lebten rund 2,6 Millionen Gastarbeiter in der Bundesrepublik. Auch nach dem Erlaß des Anwerbestopps vom November 1973 sank der Ausländeranteil nicht ab, da viele Gastarbeiter ihre Familien nach Deutschland holten. 1980 befanden sich bereits 4,4 Millionen Ausländer in der Bundesrepublik (Hartmut Esser: Gastarbeiter, in: Benz [Hg.]: Bundesrepublik, wie Anm. 388, S. 132 ff.). Die Wohnraumversorgung ausländischer Familien gestaltete sich im Vergleich zum deutschen Durchschnittshaushalt erheblich schlechter. So lebten 1978 noch 35,1 % der ausländischen Mitbürger in Wohnungen ohne Bad und/oder WC (Wullkopf: Wohnungsbau, wie Anm. 351, S. 19).

⁵³⁵ Geschäftsbericht SW 1981, wie Anm. 530.

Gemeinsamen Synode der Bistümer in der Bundesrepublik Deutschland, welche bereits 1973 gerade die katholischen Siedlungswerke aufgefordert hatte, menschenwürdige Unterkünfte für ausländische Arbeitnehmer und ihre Angehörigen zu schaffen.⁵³⁶ Nicht in Vergessenheit geriet überdies die Wohnsituation von alten Menschen, denen man „Altersghettos“ ersparen und die Voraussetzungen für ein altersgerechtes Wohnen schaffen wollte.⁵³⁷ 1981 wurden bei der Neuvergabe von genossenschaftseigenen Wohnungen auch 145 Ehepaare und Alleinstehende mit Altenwohnungen versorgt.⁵³⁸

Mit der „Stockacher Entschließung“ vom Mai 1981 hatte sich das Siedlungswerk in die Diskussion um eine zeitgemäße Wohnungsbaupolitik eingeschaltet. Die Auseinandersetzung um einen neuen Kurs gewann in den folgenden Monaten verstärkt an Schwung und erreichte im Herbst 1982 auf Bundesebene mit dem Regierungswechsel zugunsten einer Koalition aus CDU/CSU und FDP einen vorläufigen Höhepunkt. Bereits Ende 1981 hatte die damalige sozial-liberale Koalition mit dem „Gesetz zum Abbau der Fehlsubvention und Mietverzerrung im Wohnungswesen“ marktwirtschaftliche Reformen im sozialen Wohnungsbau angestrebt. Kernstück dieses Gesetzes bildete die fakultative Einführung einer Fehlbelegungsabgabe, welche die im sozialen Wohnungsbau existierenden Verteilungsdefizite ausgleichen sollte.⁵³⁹ Darüber hinaus hatte schon das Wohnungsbauänderungsgesetz von 1980 die Miet- und Belegungsbindungen für Sozialwohnungen gelockert, um Anreize für eine vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen zu schaffen.⁵⁴⁰ Mit dem Regierungswechsel vom Herbst 1982 ging zugleich eine forcierte marktwirtschaftliche Ausrichtung der staatlichen Wohnungspolitik einher, welche der besonders von wissenschaftlicher Seite erhobenen Forderung nach einer Liberalisierung des Wohnungsmarktes verstärkt Rechnung trug.⁵⁴¹ Besonders deutlich zeigte sich der neue Kurs in der vermietetfreundlichen Mietrechtsreform vom Dezember 1982, welche die Anfang der siebziger Jahre eingeführten Beschränkungen im Kündigungs- und Mietenbereich wesentlich lockerte.⁵⁴² Von

⁵³⁶ Empfehlungen der Gemeinsamen Synode der Bistümer in der Bundesrepublik Deutschland, in: Bauen und Siedeln 15 (1973), Heft 3, S. 105.

⁵³⁷ Hermann Boventer: Der Wohnungsbau denkt zuwenig an alte Menschen, in: Bauen und Siedeln 15 (1973), Heft 1, S. 8. Bis 1971 hatten die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes 15 Altenheime mit 963 Plätzen geschaffen (Bautätigkeit „Neue Heimaten“ zum 31. 12. 1971, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 5 (1972–1975)).

⁵³⁸ Geschäftsbericht SW 1981, wie Anm. 530.

⁵³⁹ Karin Müller-Heine: Entwicklungsphasen der Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland. Krefeld 1984, S. 59 f.

⁵⁴⁰ Müller-Heine: Entwicklungsphasen, wie Anm. 539, S. 53 f.

⁵⁴¹ Krischausky/Mackscheidt: Wohnungsgemeinnützigkeit, wie Anm. 459, S. 1.

⁵⁴² Das neue Mietrecht erlaubte befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren, wenn der Vermieter Eigenbedarf anmeldete oder den Wohnraum wesentlich umgestalten wollte. Überdies ermöglichten die neuen Regelungen Staffelmieten und vereinfachten das Vergleichsmietenprinzip zugunsten des Vermieters (Buchheit: Wohnungspolitik, wie Anm. 450, S. 246 ff.).

diesen liberalisierten Vorschriften erhoffte man sich eine Rückkehr des privaten Kapitals in den fast zum Erliegen gekommenen frei finanzierten Mietwohnungsbau. Ein Kernziel der neuen Wohnungsbaupolitik stellte die mittelfristige Erhöhung der Eigentumsquote von bislang 40 % auf mindestens 50 % dar. Diese ehrgeizige Zielsetzung sollte zum einen durch verbesserte steuerliche Maßnahmen zugunsten selbstgenutzten Wohneigentums erreicht werden, zum anderen zog sich der Bund seit 1986 aus dem sozialen Mietwohnungsbau zurück und konzentrierte seine Fördermittel ganz auf Eigentumsmaßnahmen.⁵⁴³ Vor dem Hintergrund knapper Kassen wurde auch die vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Mittel und somit die verstärkte Umwandlung von Sozialwohnungen in ungebundenen Wohnraum angestrebt. Auf diese Weise hoffte man die preismäßige Aufspaltung des Wohnungssektors in ein frei finanziertes und ein öffentlich gefördertes Segment zu überwinden und durch die nun einheitlich geltenden Marktpreise das Problem der Fehlbelegung marktkonform zu lösen. Um die in diesem Zusammenhang entstehende Benachteiligung wirtschaftlich schwacher Bevölkerungsteile zu kompensieren, sollte das System der Subjektförderung in Form des Wohngeldes ausgebaut werden.⁵⁴⁴ Obwohl die neue Bundesregierung mittelfristig eine starke Beschneidung der Objektförderung anvisierte, stellte sie Ende 1982 ganz in der Tradition der Staatskonjunkturprogramme der vorangegangenen Jahre zusätzlich zwei Mrd. DM zur Belegung des sozialen Wohnungsbaues und der Bauwirtschaft zur Verfügung.⁵⁴⁵ Die Wirkungen dieses Sofortprogrammes waren begrenzt: Obwohl seit Spätherbst 1982 ein spürbarer gesamtwirtschaftlicher Konjunkturaufschwung einsetzte, blieb die Nachfrage nach Bauleistungen im Zuge hoher Zinsen und stagnierender Realeinkommen verhalten. Zwar konnte 1984 mit 398 400 fertiggestellten Wohnungen noch einmal ein sehr gutes Ergebnis verzeichnet werden, die Entwicklung in den beiden folgenden Jahren belegte jedoch, daß diesen hohen Produktionsziffern nur Ausnahmecharakter zukam: Ungeachtet der deutlich abnehmenden Steigerungsraten bei den Bau- und Bodenpreisen gingen die Aktivitäten im Wohnungsbau seit 1985 erheblich

⁵⁴³ Die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues geriet somit zur Angelegenheit der Länder. Der Erfolg der forcierten Eigentumsförderung war gespalten. Zwar betrug der Anteil sämtlicher Eigentumsmaßnahmen (Ein-, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) am gesamten Wohnungsbau des Jahres 1987 rund 93 %, insgesamt lag die Wohneigentumsquote Ende der achtziger Jahre aber mit nur 42 % erheblich unter der Zielsetzung von 50 % (Bettina Wegner: Subsidiarität und „Neue Subsidiarität“ in der Sozialpolitik und Wohnungspolitik. Regensburg 1989, S. § 126 f., 140; Walter Sorg: Fehlentwicklungen in der Wohnungspolitik – Analyse und Lösungsvorschläge. Marburg 1987, S. 23 f.).

⁵⁴⁴ Krischinsky/Mackscheidt: Wohnungsgemeinnützigkeit, wie Anm. 459, S. 25 ff.; Buchheit: Wohnungspolitik, wie Anm. 450, S. 237 ff.

⁵⁴⁵ Dieses Sofortprogramm sah für 1983 und 1984 eine Mrd. DM für den sozialen Mietwohnungsbau in Ballungsgebieten vor. Zudem sollten mit einer weiteren Mrd. DM Eigentumsmaßnahmen im „2. Förderungsweg“ unterstützt werden (Buchheit: Wohnungspolitik, wie Anm. 450, S. 242 ff.).

zurück.⁵⁴⁶ Für dieses Faktum zeichnete nicht nur das stark beschnittene öffentliche Subventionsvolumen und der Rückzug des Bundes aus dem sozialen Mietwohnungsbau verantwortlich.⁵⁴⁷ Produktionsmindernde Effekte strahlten vielmehr vom Wohnungsmarkt selbst aus, der Mitte der achtziger Jahre erhebliche Übersättigungserscheinungen aufwies. Insbesondere im Mietwohnungssektor waren zu diesem Zeitpunkt wachsende Leerstände zu beobachten.⁵⁴⁸ Das Anfang des Jahrzehnts aufgetauchte Schreckgespenst der „neuen Wohnungsnot“ hatte sich verflüchtigt, die Schlagworte vom „Vermietungszwang“ und „rigiden Mieterschutz“ wurden von einer intensiven „Leerstandsdiskussion“ abgelöst, man konstatierte eine quantitativ und qualitativ hochwertige „Bedarfsdeckung in der Wohnraumversorgung.“⁵⁴⁹ Zwar mußte auch innerhalb eines global gesättigten Wohnungsmarktes immer mit regionalen und sozialen Disparitäten gerechnet werden, Mitte der achtziger Jahre rückte jedoch für die Wohnungswirtschaft mehr denn je die Konsolidierung und Pflege des eigenen Wohnungsbestandes in den Mittelpunkt, während der Neubau massiv an Bedeutung verlor.⁵⁵⁰

Diese Grundtendenz in Richtung Bestandsicherung ließ sich auch bei den Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes beobachten. Seit Mitte der siebziger Jahre war die Neubauproduktion erheblich zurückgegangen. Zwischen 1972 und 1987 sank die Zahl der neu begonnenen Bauvorhaben von 2356 Projekten sukzessive auf den Tiefstand von 248 Einheiten ab.⁵⁵¹ Auch bei den Baufertigstellungen tendierten die Produktionsziffern Mitte der achtziger Jahre

⁵⁴⁶ Die Entwicklung der Baubranche vollzog sich seit 1985 weitgehend im Schatten der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur: Während die deutsche Volkswirtschaft 1985 real um rund 2,5 % wuchs, schrumpfte das Bauvolumen im selben Jahr um 6,4 %. Zwischen 1984 und 1986 ging das Wohnungsbauvolumen um 14,6 Mrd. DM oder 13,2 % zurück. 1986 brach die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit 251 940 Einheiten im Vergleich zu 1984 um fast 37 % ein (Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 22 [1987/88], S. 25, 52, 54).

⁵⁴⁷ 1986 wurden in der Bundesrepublik nur noch 52 000 Wohnungen öffentlich gefördert (1980: rund 97 000). Die Zielrichtung der öffentlichen Subventionierung verlagerte sich 1986 gerade nach dem Rückzug des Bundes aus dem sozialen Mietwohnungsbau mit zwei Dritteln eindeutig in Richtung Eigentumsmaßnahmen (Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 22 [1987/88], S. 53 f.).

⁵⁴⁸ So wuchsen bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Leerstände im Mietwohnungssektor von 8600 (1981) um 264 % auf 31 500 im Jahre 1984 (Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 21 (1983/84), S. 16 ff.).

⁵⁴⁹ Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 22 (1987/88), S. 15. Im Juni 1984 schätzte der Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf etwa eine Million. Dagegen bezifferten der Verband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und das Volksheimstättenwerk den Leerstand nur mit 250 000 bzw. 500 000 Wohnungen (Handelsblatt vom 4. Juni 1984; FAZ vom 8. Juni 1984). Als tolerabel wird gemeinhin eine Leerstandsreserve von etwa 3 % des Bestandes bezeichnet. Bei einem Mitte der achtziger Jahre existierenden Gesamtbestand von etwa 26 Mio. Wohneinheiten entsprach dies rund 750 000 Wohnungen.

⁵⁵⁰ In der Bundesrepublik nahmen die Bestandsinvestitionen 1986 von 40,2 Mrd. DM (1984) um 15,4 % auf 46,4 Mrd. DM zu. Zeitgleich ging das Neubauvolumen von 70,6 Mrd. DM (1984) um 30 % auf 49,8 Mrd. DM zurück (Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 22 [1987/88], S. 26).

⁵⁵¹ Vergleich der Baubeginne SW 1978 bis 1987, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

klar nach unten.⁵⁵² Allerdings gestalteten sich die Aktivitäten der einzelnen Baugenossenschaften aufgrund ihrer dezentralisierten Struktur und unterschiedlichen räumlichen Zuständigkeitsgebiete sehr heterogen:

„Regional unterschiedlich ist die Nachfragesituation nach Bauleistungen und damit die Möglichkeiten einer Bautätigkeit ebenso wie die Situation bei der Vermietung unserer unternehmenseigenen Wohnungen. Vielfach konnten rechtlich zulässige Anhebungen der Nutzungsgebühren nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang durchgeführt werden, so daß sich mitunter erhebliche Beeinträchtigungen der Ertragslage ergeben. Dies ist auch da und dort infolge von Leerständen der Fall.“⁵⁵³

Wie sehr sich die Tätigkeit der „Familienheime“ regional unterscheiden konnte, wurde bei den Baubeginnen besonders deutlich. 1985 nahmen neun Genossenschaften und die „Familienheim Baden GmbH“ überhaupt keine neuen Projekte in Angriff, während zugleich allein auf die Konstanzer „Familienheim“ über ein Viertel der gesamten neuen Bauvorhaben entfiel.⁵⁵⁴ Vor dem Hintergrund eines global gesättigten Wohnungsmarktes und den hiermit verbundenen Risiken wurde dieser Entwicklung auch etwas Positives abgewonnen. So begrüßten die Verantwortlichen des Siedlungswerkes den stetigen Rückgang des Neubauvolumens und die regional ausdifferenzierten Aktivitäten der „Familienheime“ als eine gelungene Anpassung an die gewandelten Nachfragebedingungen.⁵⁵⁵ Da in Zukunft kaum mehr an einen groß angelegten Wohnungsneubau zu denken war, forderte man die Mitgliedsunternehmen auf, sich weiterhin auf die Verwaltung und Modernisierung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes zu konzentrieren. Überdies sollten sich die „Familienheime“ alternative Betätigungsfelder und Marktnischen erschließen und an Maßnahmen der immer noch mit öffentlichen Fördermitteln bedachten Stadt- und Dorferneuerung sowie der Wohnumfeldverbesserung teilnehmen. Aber auch die Fremdverwaltung von Wohnungen und das Engagement im Spargeschäft wurden als wichtige Aufgaben erkannt.⁵⁵⁶ Zugleich ermunterte der Vorstand des Siedlungswerkes die angeschlossenen Unternehmen, sich ungeachtet

⁵⁵² So ging zum Beispiel 1985 bei den „Familienheimen“ die Zahl der Fertigstellungen von 552 Wohnungen (1984) auf 399 zurück (Geschäftsbericht SW 1985, wie Anm. 91).

⁵⁵³ Geschäftsbericht Vorstand SW 1984 vom 19. Juni 1985, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁵⁵⁴ Baubeginne SW 1978 bis 1987, wie Anm. 551.

⁵⁵⁵ Geschäftsbericht SW 1984, wie Anm. 553.

⁵⁵⁶ Geschäftsbericht SW 1985, wie Anm. 91. Eine Pionierrolle im genossenschaftlichen Spargeschäft spielte seit 1970 die Mannheimer „Familienheim“. 1969 hatte das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen der Mannheimer Genossenschaft die Erlaubnis erteilt, Spareinlagen ihrer Mitglieder anzunehmen. Bereits Ende 1976 waren 1436 Mitglieder der Baugenossenschaft im Besitz eines derartigen Sparbuchs, die „Familienheim“ verwaltete über 3 Mio. DM an Spareinlagen, die zur Zwischenfinanzierung herangezogen wurden. 1995 wies das Volumen der Mannheimer Spareinrichtung bereits 32,6 Mio. DM auf (Selbsthilfe mit eigenem Sparbuch, in: Bauen und Siedeln 19 (1977), Heft 1, S. 18; 50 Jahre „Familienheim Rhein-Neckar“, wie Anm. 402, S. 53).

der schwierigen Rahmenbedingungen nicht gänzlich aus der Neubautätigkeit zurückzuziehen:

„Nach wie vor besteht in breiten Schichten unserer Bevölkerung der Wunsch nach einem eigenen Heim, entweder in der Form der Eigentumswohnung oder des Einfamilienhauses. Darüber hinaus besteht mit regional unterschiedlicher Intensität ein Bedarf an preiswertem Wohnraum, auch in der Form der Mietwohnung, für junge Ehepaare, kinderreiche Familien, Behinderte und für alte Menschen.“⁵⁵⁷

Seit 1987 zeigte überdies der ungewöhnlich hohe Zustrom von deutschstämmigen Aussiedlern aus Osteuropa und von DDR-Übersiedlern, daß das Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt sehr labil war und gerade in den Ballungsgebieten auch in Zukunft mit einer erheblichen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen gerechnet werden mußte. In der angemessenen Wohnraumversorgung der Aussiedler sah die katholische Siedlungsbewegung Badens nicht nur eine besondere Verpflichtung⁵⁵⁸, sondern auch eine Chance, den seit 15 Jahre währenden Prozeß der zurückgehenden Produktionsziffern umzukehren. 1988 stiegen die Baubeginne um 34 %, ein Jahr später konnte man dank eines Wachstums von 125 % mit 751 neuen Bauvorhaben den besten Wert seit 1973 verbuchen. Der Aufwärtstrend schlug sich 1989 auch in einer 74%igen Zunahme des Bauvolumens auf 1086 Wohnungen nieder.⁵⁵⁹ In den Genuß dieser verstärkten Bautätigkeit der „Familienheime“ kamen hauptsächlich Aussiedler. Zwischen 1988 und Mitte 1989 wurden 323 Wohnungen an diesen Personenkreis vergeben, 333 Wohnungen befanden sich für diese Zwecke in Vorbereitung oder bereits im Bau. Für 414 weitere Wohneinheiten waren Fördermittel beantragt, die seit 1989 in einem Bund-Ländersonderprogramm zur Wohnraumbeschaffung für Aussiedler⁵⁶⁰ bereitgestellt wurden. Aber selbst dieses verstärkte bauliche Engagement vermochte kaum den Bedarf zu decken. 1988 waren 2000 wohnungssuchende Aussiedler bei den „Familienheimen“ vorgemerkt, jede Woche erhielten die Genossenschaften rund 200 Anfragen nach freien Wohnungen.⁵⁶¹

Insgesamt gestalteten sich die achtziger Jahre für die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes trotz der zum Teil sehr schwierigen Marktverhältnisse überraschend gut. Dies hing nicht nur mit den seit 1988 erheblich verbesserten

⁵⁵⁷ Geschäftsbericht Vorstand SW 1986 vom 2. Juli 1987, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁵⁵⁸ So hatte der Freiburger Erzbischof Oskar Saier 1988 anlässlich der Mitgliederversammlung des Siedlungswerkes betont, daß die „Familienheime“ „alles in ihrer Kraft stehende“ unternehmen müßten, um eine menschenwürdige Wohnversorgung der Aussiedler zu gewährleisten: „Sie (d. h. die Aussiedler, F. S.) sollten von uns Christen nicht enttäuscht werden, denn sie würden sich sonst vielleicht zum Teil Gruppierungen zuwenden, die nicht ihr Bestes im Sinn haben“ (zitiert nach Geschäftsbericht Vorstand SW 1988 vom 8. Juni 1989, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990).

⁵⁵⁹ Geschäftsbericht Vorstand SW 1989 vom 11. Mai 1990, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁵⁶⁰ Geschäftsbericht Landeskreditbank Baden-Württemberg 1989, S. 37.

⁵⁶¹ Geschäftsbericht SW 1988, wie Anm. 558.

Nachfragebedingungen zusammen, die den „Familienheimen“ positive Zukunftsaussichten bescherten. Die katholische Siedlungsbewegung Badens hatte in den siebziger und achtziger Jahren einen konsequenten und teilweise auch schmerzhaften Transformationsprozeß vollzogen, der durch Unternehmenszusammenschlüsse und ein erhebliches Zurückfahren der Produktion charakterisiert war. Nur dank eines großen Maßes an Flexibilität war die Anpassung an einen stark gewandelten Wohnungsmarkt erreicht worden. Diese Beweglichkeit verdankte man zu großen Stücken der dezentralisierten Organisationsform, welche der katholischen Siedlungsbewegung Badens traditionsgemäß das Gepräge verlieh. In den sechziger und siebziger Jahren war dieses Prinzip der kleinräumig verantwortlichen und überschaubaren Einheiten angesichts eines städtebaulichen Paradigmas, das kapitalstarke Großunternehmen begünstigt hatte, vorübergehend in die Krise geraten. In den achtziger Jahren erlebte die dezentrale Organisationsstruktur insbesondere nach den skandalträchtigen Vorgängen um die gewerkschaftseigene „Neue Heimat“ in Hamburg eine ungeahnte Renaissance, da sie eine bessere Anpassung an den mehr denn je in unterschiedliche regionale und soziale Segmente zerfallenden Wohnungsmarkt ermöglichte. Zu Recht konnten die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes 1989 mit Stolz auf das vergangene Jahrzehnt zurückblicken: Bereits Ende 1981 hatte die Gesamtbauleistung der katholischen Siedlungsbewegung Badens die Grenze von 60 000 Wohnungen überschritten, acht Jahre später schlugen über 64 000 Wohneinheiten zu Buche, davon entfielen rund zwei Drittel auf Eigentumsmaßnahmen.⁵⁶² 1984 hatte die Bilanzsumme sämtlicher Mitgliedsunternehmen erstmals die Milliardengrenze überschritten, Ende 1989 wiesen die „Familienheime“ fast 50 000 Mitglieder und knapp 176 000 Genossenschaftsanteile auf, das Geschäftsguthaben der Baugenossenschaften und der „Familienheim Baden GmbH“ betrug fast 56 Mio. DM.⁵⁶³

Während die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes im Laufe der achtziger Jahre keine besonderen strukturellen Änderungen erfuhren, wies die Entwicklung der Dachinstitution in diesem Zeitraum doch einige organisatorische und personelle Umbrüche auf. Zwar hatte man im Februar 1980 beschlossen, die Verwaltung des Siedlungswerkes bei der „Familienheim Baden GmbH“ in Karlsruhe zu belassen. Diese Konzeption drohte jedoch hinfällig zu werden, als der in Personalunion tätige Geschäftsführer Friedrich Gresser 1982 von seinem Amt als geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Siedlungs-

⁵⁶² Geschäftsbericht SW 1981, wie Anm. 530; Geschäftsbericht SW 1989, wie Anm. 559.

⁵⁶³ Geschäftsbericht SW 1989, wie Anm. 559. 1964 hatten die Bilanzsummen der Genossenschaften 405 Mio. DM betragen, man wies über 31 685 Mitglieder und 67 000 Anteile auf. 1972 verzeichneten die „Familienheime“ über 43 095 Mitglieder mit 122 988 Anteilen, über die Bilanzsumme liegen keine Angaben vor (Leistungsbericht SW zum 31. Dezember 1964, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990; Bauen und Siedeln 15 [1973], Heft 3, S. 101).

werkes ausschied.⁵⁶⁴ Im Dezember 1982 wurde die Organisation des Siedlungswerkes neu festgelegt. Nach dieser Regelung zeichnete die GmbH nicht nur für die Vermögensverwaltung, sondern auch für die Durchführung der Buchhaltung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes und der Statistiken verantwortlich. Alle anderen anfallenden Arbeiten wie zum Beispiel die Vorbereitung von Arbeitstagen und Besprechungen sollten durch den Vorsitzenden des Siedlungswerkes, Rudi Fischer, unter Nutzung der Räumlichkeiten und des Personals der Mannheimer „Familienheim“ ausgeführt werden.⁵⁶⁵ Diese Arbeitsteilung zwischen der „Familienheim Baden GmbH“ und der Mannheimer Baugenossenschaft prägte für die nächsten beiden Jahre die Verwaltung des Siedlungswerkes. Rudi Fischer erkannte die Nachteile dieser Verwaltungsparallelität, die seiner Meinung nach nur eine Interimslösung sein konnte:

„Wir brauchen, wenn das Siedlungswerk auf Dauer funktionsfähig sein soll, eine Geschäftsstelle und nicht nur das. Wir brauchen auch eine Geschäftsführung. Dies zeigt sich sehr deutlich.“⁵⁶⁶

Eine eigene Geschäftsstelle oder Geschäftsführung erhielt die Dachorganisation jedoch auch in den nächsten Jahren nicht. Als Fischer im Mai 1984 altersbedingt nicht mehr für den Vorsitz des Siedlungswerkes kandidierte, verlagerte sich die Verwaltung nach einer Satzungsänderung wieder eindeutig auf die „Familienheim Baden GmbH“:

„Der Vorstand kann sich zur Erledigung seiner laufenden Verwaltungsaufgaben der „Familienheim Baden GmbH“ bedienen. Er legt jeweils im einzelnen fest, in welchem Umfang solche Aufgaben übertragen werden. Die Aufgabenübertragung erfolgt entgeltlich.“⁵⁶⁷

Der Verzicht des Siedlungswerkes auf hauptamtliche Mitarbeiter und eine eigene Geschäftsführung stellte sicherlich keine optimale Lösung dar. Unter finanziellen Aspekten erwies sich jedoch die Verwaltungsübertragung auf die „Familienheim Baden GmbH“ nicht nur für das Siedlungswerk selbst, sondern auch für die Mitgliedsunternehmen als günstig. Die Dachorganisation schrieb in den achtziger Jahren schwarze Zahlen, so daß die Mitgliedsbeiträge auf einem stabilen Niveau gehalten werden konnten.⁵⁶⁸

⁵⁶⁴ Protokoll SW vom 16. Juni 1982, in: Protokolle etc. 1956–1990.

⁵⁶⁵ Schreiben Fischer an Gresser vom 29. Dezember 1982, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 7 (1982–1987).

⁵⁶⁶ Geschäftsbericht Vorstand SW 1982 vom 30. Mai 1983, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁵⁶⁷ Protokoll SW vom 4. Mai 1984, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁵⁶⁸ So konnte das Siedlungswerk zum Beispiel 1983 einen Gewinn von fast 36 000 DM auf das Kapitalkonto zuschreiben. Eine wesentliche Basis für diese positive Entwicklung stellten neben Kosteneinsparungen die Dividenden aus der Beteiligung an der Deutschen Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft in Frankfurt a. M. und der „Familienheim Baden GmbH“ dar (Protokoll SW vom 4. Mai 1984, wie Anm. 567).

Auch in personeller Hinsicht waren die achtziger Jahre für die Dachorganisation eine Zeit des Wandels. So schied 1984 Rudi Fischer aus dem Vorstand der Dachorganisation aus, zu seinem Nachfolger wurde der Geschäftsführer der Pforzheimer „Familienheim“, Alfons Meier, ernannt.⁵⁶⁹ Fischer hatte die katholische Siedlungsbewegung Badens durch die schweren siebziger Jahre geleitet und den Anpassungsprozeß der Mitgliedsunternehmen an die gewandelten Marktbedingungen vorangetrieben. In seiner Amtszeit fand überdies die Umfirmierung der meisten Genossenschaften in „Familienheim“ statt. Der in den achtziger Jahren zu beobachtende personelle Umbroch erschöpfte sich jedoch nicht nur in der Berufung eines neuen Vorsitzenden. In der Zwischenzeit hatte sich bei vielen „Familienheimen“ ein altersbedingter Führungswechsel vollzogen, der auch auf die Dachorganisation nicht ohne Wirkung bleiben konnte. Als die Mitgliederversammlung 1983 und 1984 Johannes Mühlau und Horst Jürgen Müller in den sechsköpfigen Vorstand des Siedlungswerkes wählte, trug man diesem Aspekt Rechnung und integrierte fortan die junge Generation der „Familienheim“-Geschäftsführer verstärkt in die Arbeit der Dachorganisation.⁵⁷⁰ Der immer deutlichere Konturen gewinnende Generationswechsel erwies sich gerade in inhaltlicher Hinsicht als fruchtbar. Im Mai 1983 kam es zur Bildung einer Arbeitsgruppe, in der sich zumeist jüngere Vertreter von acht Genossenschaften mit dem Stellenwert und den künftigen Aufgabenschwerpunkten des Siedlungswerkes befaßten. Man sah in der Dachorganisation eine „beispielhafte Gemeinschaft zur Interessenvertretung sowie gegenseitigen Unterstützung durch Erfahrungsaustausch, Weiterbildung und Schulung.“ Das Siedlungswerk sollte als übergeordnete Koordinationsinstanz die Zusammenarbeit der Genossenschaften verbessern und mit der Einführung eines einheitlichen Firmensignets die Zusammengehörigkeit der „Familienheimen“ nach außen dokumentieren. Konkret forderten die Mitglieder des Arbeitskreises hauptsächlich ein breiteres Angebot an Schulungsveranstaltungen und fachspezifischen Seminaren. Die angestrebte Weiterbildung von Mitarbeitern sollte zudem durch thematische Arbeitsgruppen vorangetrieben werden.⁵⁷¹

Die Anregungen des Arbeitskreises verliehen der Tätigkeit des Siedlungswerkes einen neuen Schub. Bereits 1983 wurde nach jahrelanger Pause wieder ein Mitarbeiterseminar zum Thema „Mietrecht“ abgehalten. Neben den traditionellen Arbeitstagen fanden zudem Treffen der neu initiierten Arbeitsgruppen „EDV“ und „Kostengünstiges Bauen“ statt.⁵⁷² Aber auch dem

⁵⁶⁹ Protokoll SW vom 4. Mai 1984, wie Anm. 567.

⁵⁷⁰ Protokoll SW vom 30. Mai 1983, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990; Protokoll SW vom 4. Mai 1984, wie Anm. 567.

⁵⁷¹ Vorschläge für die Arbeit des Siedlungswerkes der Erzdiözese Freiburg vom Mai 1983, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁵⁷² Geschäftsbericht Vorstand SW 1983 vom 4. Mai 1984, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

Bemühen um ein einheitliches Firmensignet war Erfolg beschieden. 1986 wurde eine Verbandszeichensatzung verabschiedet, welche die Organisation des gemeinsamen Firmensignets für die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes verbindlich regelte.⁵⁷³ Fortan wurde ein orange-weißes Haus zum einheitlichen Marken- und Kennzeichen der katholischen Siedlungsbewegung Badens.

Wie in den vergangenen Jahrzehnten stellte die Kontaktpflege zu den staatlichen Stellen, die auf Landesebene für die Wohnungspolitik verantwortlich zeichneten, ein wichtiges Aufgabengebiet des Siedlungswerkes dar. So fand zum Beispiel 1984 ein Treffen zwischen Vertretern des Siedlungswerkes und dem baden-württembergischen Innenminister Schlee statt.⁵⁷⁴ In den achtziger Jahren erschloß man sich zudem mit einem breit angelegten Engagement in der Entwicklungshilfe ein ganz neues Betätigungsfeld. 1984 übergab das Siedlungswerk der „Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)“⁵⁷⁵ in Köln eine von den Mitgliedsunternehmen aufgebrachte Spende von 50 000 DM. Mit dieser Summe beteiligte man sich am Bau von 50 menschenwürdigen Einfamilienhäusern, die im Rahmen eines integrierten Selbsthilfeprojektes in der kolumbianischen Gemeinde „San Pablo“ in Cartago errichtet wurden.⁵⁷⁶ Drei Jahre später spendeten die „Familienheimen“ und das Siedlungswerk 30 000 DM für ein Vorhaben namens „Juan XXIII“ in Cartago, das die Erstellung von 100 Häusern, einer Ziegelei und einer Schlosserei vorsah.⁵⁷⁷ 1988 unterstützte die katholische Siedlungsbewegung Badens mit 40 000 DM ein DESWOS-Projekt in San Antonio/Bolivien.⁵⁷⁸ Mit diesem Engagement in der Entwicklungshilfe, das in den neunziger Jahren noch eine wesentliche Intensivierung erfuhr, bewiesen das Siedlungswerk und seine Mitgliedsunternehmen, daß sie über den eigenen Tellerrand zu blicken vermochten und nicht völlig von ihren Problemen in den Bann gezogen wurden. Nach Beseitigung der Wohnungsnot in Deutschland rückte nun die Linderung der unmenschlichen Lebensbedingungen in den Ländern der „Dritten

⁵⁷³ Protokoll SW vom 4. Mai 1984, wie Anm. 567.

⁵⁷⁴ Protokoll SW vom 14. Januar 1985, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 7 (1982–1987).

⁵⁷⁵ Die DESWOS wurde 1969 von gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften sowie deren Verbänden als Entwicklungshilfeorganisation gegründet. Durch die Gewährung von Hilfe zur Selbsthilfe will die DESWOS die Wohnungsnot in Entwicklungsländern bekämpfen. Bei den geförderten Vorhaben handelt es sich zumeist um „integrierte Projekte“, d. h. die Fördermittel fließen nicht nur isoliert in den Wohnungsbau, sondern sie werden vielmehr mit der Einrichtung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Vorhaben im Gesundheitswesen gekoppelt. Die DESWOS vermittelt nicht nur finanzielle, sondern auch organisatorische Hilfe, die insbesondere genossenschaftliche Strukturen stärken soll (Dieter Baldeaux: DESWOS, in: Eduard Mändle/Walter Swoboda (Hgg.): Genossenschafts-Lexikon. Wiesbaden 1992, S. 121 f.).

⁵⁷⁶ Geschäftsbericht SW 1983, wie Anm. 572.

⁵⁷⁷ Geschäftsbericht SW 1986, wie Anm. 557; Mannheimer Morgen vom 3. Juni 1987.

⁵⁷⁸ Protokoll SW vom 14. September 1988, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

Welt“ verstärkt ins Blickfeld.⁵⁷⁹ Vor dem Hintergrund der eigenen Geschichte sahen die Vertreter der katholischen Siedlungsbewegung Badens gerade in der solidarischen Selbsthilfe der DESWOS-Projekte den richtigen Weg, um in den Entwicklungsländern menschenwürdige und familiengerechte Wohnverhältnisse zu schaffen. Nur auf diese Weise ließen sich die traditionellen Oberziele der katholischen Siedlungsbewegung – die Wahrung des sozialen Friedens, der Schutz der Familie und die gesellschaftlich stabilisierenden Effekte des Wohneigentums – auch in den Ländern der „Dritten Welt“ in die Tat umsetzen.

XIV. „Nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes werden die Unternehmen weiterhin sozial verantwortlich handeln und ihren gemeinnützigen Zielsetzungen treu bleiben“⁵⁸⁰: Das Siedlungswerk und seine Mitgliedsunternehmen in den neunziger Jahren

Mehr als in den Jahrzehnten zuvor hatte der deutsche Wohnungsmarkt in den achtziger Jahren einen schnellebigen zyklischen Wechsel von Knappheit und Übersättigung erfahren. Zuletzt hatte der stete Zustrom von Aussiedlern gezeigt, daß sich in bestimmten Marktsegmenten das labile Gleichgewicht innerhalb kurzer Zeit in einen Mangelzustand verwandeln konnte. In besonderem Maße war dieses Phänomen dann seit Herbst 1989 zu beobachten, als mit der deutschen Mauer das steinerne Symbol einer globalen Ost-West-Teilung verschwand. Nachdem der „Eiserne Vorhang“ beseitigt und die wirtschaftlich-politische Einheit Deutschlands 1990 zumindest auf dem Papier vollzogen worden waren, gewann die Wanderungsbewegung von Ost nach West immer mehr an Intensität, so daß im alten Bundesgebiet die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum erheblich anstieg.⁵⁸¹ Zugleich schlug sich in den neuen Bundesländern die jahrelange Vernachlässigung des Wohnungsbestandes gravierend auf die Angebotsstruktur nieder. Die auseinandergehende Schere zwischen Angebot und Nachfrage öffnete sich überdies durch den immer bedeutsamer werdenden Trend zum Single-Haushalt und die in die Haushaltsbildung

⁵⁷⁹ Seit den sechziger Jahren beschäftigt sich die katholische Soziallehre verstärkt mit der Notwendigkeit globaler Solidarität. Bereits 1961 hatte Papst Johannes XXIII. in der Sozialzyklika „Mater et magistra“ von den reichen Industriestaaten solidarische Hilfe für die unterentwickelten Länder angemahnt. Diese Unterstützung sollte nach Möglichkeit in Form der Selbsthilfe geleistet werden, damit die Entwicklungsländer „ihren wirtschaftlichen und sozialen Fortschritt einmal selbständig“ vollziehen konnten (Mater et magistra, Nr. 173, in: Johannes Binkowski: Die sozialen Enzykliken Rerum novarum, Quadragesimo anno, Mater et magistra, Pacem in terris, Villingen 1963, S. 130 f.).

⁵⁸⁰ Resolution des Katholischen Siedlungsdienstes vom April 1988, in: Bauen und Siedeln 30 (1988), Heft 2, S. 45.

⁵⁸¹ Zwischen 1989 und 1995 stieg die Bevölkerung in Westdeutschland zuwanderungsbedingt um rund 5 Millionen Menschen an (Das Parlament vom 8. August 1997).

eintretenden geburtenstarken Jahrgänge.⁵⁸² Angesichts dieses neuen Bedarfs an Wohnraum und einer beachtlichen Aufstockung der öffentlichen Fördermittel⁵⁸³ erlebte der Wohnungsneubau Anfang der neunziger Jahre ungeachtet hoher Bau- und Bodenpreise eine in diesem Umfang nicht zu erwartende Renaissance. So wurden in den alten Bundesländern zwischen 1990 und 1992 über 950 000 Wohneinheiten fertiggestellt, 1995 vermeldeten die Statistiken im gesamten Bundesgebiet mit fast 603 000 neuen Wohnungen ein Rekordergebnis seit der Wiedervereinigung.⁵⁸⁴ Der bundesdeutsche Bausektor spielte nach fast zwanzigjähriger Zurückhaltung wieder seine traditionelle Rolle als Konjunkturmotor und erwies sich zunächst gegen die seit 1992 einsetzende Verschlechterung des wirtschaftlichen Klimas als weitgehend resistent.⁵⁸⁵ Die beginnenden neunziger Jahre waren jedoch nicht nur von diesem Wiederaufleben des Wohnungsneubaues geprägt. Für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft brachte das neue Jahrzehnt zugleich eine bedeutsame Änderung der bislang geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen mit sich.

Seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts hatte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Deutschland einen stetigen Aufschwung erlebt.⁵⁸⁶ Einhergehend mit diesem Bedeutungszuwachs suchte der Staat schon früh mittels gesetzlicher Vorschriften die Tätigkeit dieser Unternehmen zu regeln, die sich traditionell der Versorgung wirtschaftlich schwacher Bevölkerungsteile mit preisgünstigen und qualitativ einwandfreien Wohnungen widmeten. 1940 kulminierten diese legislativen Bemühungen schließlich im Erlaß des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), das in seiner Quintessenz auch nach 1945 fortbestand. In Anerkennung ihrer gewichtigen sozialen und reformerischen

⁵⁸² In der Öffentlichkeit wurden insbesondere der Trend zum Single-Haushalt und die damit verbundene abnehmende Wohndichte für den sich Anfang der neunziger Jahre verknappenden Wohnraum verantwortlich gemacht (siehe zum Beispiel Badische Zeitung vom 14. Mai 1994 mit der bezeichnenden Überschrift: „Die Singles sind an der Wohnungsnot schuld“). Daß diese These durchaus fundiert war, belegen die folgenden Zahlen. So machte 1990 der Anteil der Single-Haushalte in den alten Bundesländern 35 % aus. In der gesamten Bundesrepublik standen 1990 34,8 Mio. Haushalten lediglich 33,8 Mio. Wohnungen gegenüber (Bauen und Siedeln 34 [1992], Heft 1, S. 24, 27).

⁵⁸³ So erreichte das Volumen der Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg 1991 nach jahrelangem rückläufigen Trend wieder das Niveau der siebziger Jahre (Geschäftsbericht Landeskreditbank Baden-Württemberg 1991, S. 57).

⁵⁸⁴ Statistisches Jahrbuch 1997 für die Bundesrepublik Deutschland. Wiesbaden 1997, S. 241. In Baden-Württemberg erreichten die Fertigstellungen bereits 1994 mit über 100 000 Wohnungen den Zenit (Geschäftsbericht Landeskreditbank Baden-Württemberg 1995, S. 30).

⁵⁸⁵ So faßte die Landeskreditbank Baden-Württemberg die positive Situation des Wohnungsbaues 1993 wie folgt zusammen: „Entgegen den rezessiven Tendenzen anderer Wirtschaftsbereiche verzeichnete der Wohnungsbau 1993 eine wirtschaftliche Sonderentwicklung. Die Baukonjunktur bewegt sich unverändert auf hohem Niveau“ (Geschäftsbericht Landeskreditbank Baden-Württemberg 1993, S. 35).

⁵⁸⁶ Als erstes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen in Deutschland entstand 1848 die vom konservativen Sozialreformer Victor Aimé Huber ins Leben gerufene „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“. Ende der achtziger Jahre waren rund 1800 Unternehmen im Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen organisiert (Jürgen Becker: Wohnungsgemeinnützigkeit, in: Mändle/Swoboda (Hgg.): Genossenschafts-Lexikon, wie Anm. 575, S. 737).

Funktion gewährte der Gesetzgeber Wohnungsunternehmen, die mit dem Attribut „gemeinnützig“ versehen waren, Vergünstigungen im Steuer- und Gebührenbereich.⁵⁸⁷ Zugleich koppelte das WGG den Status der Gemeinnützigkeit jedoch an einen normierten Verhaltenskanon, der neben der Baupflicht unter anderem einen partiellen Gewinnverzicht sowie Zweck- und Vermögensbindungen vorsah. In den achtziger Jahren entbrannte eine intensive Diskussion um den zeitgemäßen Charakter dieser Regelungen. Vor dem Hintergrund eines gesättigten Wohnungsmarktes bezeichneten Kritiker Vorschriften wie die Baupflicht als unhaltbaren Anachronismus, zugleich wurden die vielfachen Steuerbefreiungen als eine nicht zu tolerierende Wettbewerbsverzerrung zugunsten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft empfunden.⁵⁸⁸ Nach den Affären um den gewerkschaftseigenen Konzern „Neue Heimat“ fühlten sich viele Kritiker in ihrem Urteil bestätigt, daß die mit dem Gemeinnützigkeitsstatus verbundenen Vergünstigungen die Bildung unüberschaubarer Mammutunternehmen im Bausektor befördert hätten. Die Forderung nach einer marktkonformen Ausgestaltung der Gemeinnützigkeitsnormen wurde immer lauter, bis 1985 schließlich die von Finanzminister Gerhard Stoltenberg eingesetzte „Hofbauer-Kommission“ die Aufhebung des WGG empfahl.⁵⁸⁹ Im Oktober 1987 beschloß die Bundesregierung, dieser Empfehlung nachzukommen und die Vorschriften des WGG im Rahmen der Steuerreformgesetze mit Wirkung zum 1. Januar 1990 ersatzlos zu streichen.⁵⁹⁰

Auf seiten der katholischen Siedlungsbewegung Deutschlands wurde die Aufhebung des WGG einhellig begrüßt. In einer 1988 publizierten Resolution machte der Katholische Siedlungsdienst keinen Hehl daraus, daß die verfügte Abschaffung des WGG in Ermangelung eines konsensfähigen Reformvorschlages die beste Lösung darstelle. Man befürchtete zu Recht, daß die nach den skandalträchtigen Vorgängen um die gewerkschaftseigene „Neue Heimat“ vehement geforderte verschärfte Kontrolle der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft einem reformierten WGG das entscheidende Gepräge verliehen hätte. In der hiermit verbundenen Reglementierung sah der Katholische Siedlungsdienst jedoch ein nicht zu akzeptierendes Hemmnis in bezug auf die Leistungskraft und Konkurrenzfähigkeit gemeinnütziger Wohnungsunterneh-

⁵⁸⁷ Die Steuervergünstigungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen ergaben sich nicht direkt aus dem WGG, sondern vielmehr aus einer Reihe von Einzelsteuergesetzen.

⁵⁸⁸ Besonders instruktiv in bezug auf die Argumentation pro und contra WGG: Helmut W. Jenkis: Die Steuerbefreiung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Widerstreit der Interessen. Versuch einer Klärung. Bonn 1987.

⁵⁸⁹ Die vom Münchener Wirtschaftsprüfer Max A. Hofbauer geleitete Kommission überreichte Finanzminister Stoltenberg am 7. August 1985 das von ihr ausgearbeitete Gutachten (Bauen und Siedeln 30 [1988], Heft 1, S. 8).

⁵⁹⁰ Becker: Wohnungsgemeinnützigkeit, wie Anm. 586, S. 737; Alfons Grajek: Ein Jahr guter Leistungen und der politischen Weichenstellungen, in: Bauen und Siedeln 31 (1989), Heft 2, S. 45.

men.⁵⁹¹ Auch das Siedlungswerk der Erzdiözese Freiburg betonte, daß die zu erwartenden Nachteile und bürokratischen Eingriffe eines solchermaßen reformierten WGG die Wirtschaftlichkeit der „Familienheime“ nur gefährden konnten.⁵⁹² Obgleich man das WGG grundsätzlich als „eine sehr positive Norm“ würdigte⁵⁹³, bestritten die Verantwortlichen des Siedlungswerkes zu Recht nachdrücklich den angeblich notwendig bestehenden Konnex zwischen dem WGG und gemeinnützigem Handeln: Bereits im 19. Jahrhundert hatten sich viele Unternehmen ohne gesetzliche Vorgaben wohnungsreformerische Ziele und gemeinnützige Verhaltensweisen auferlegt.⁵⁹⁴ Dieses Vorbild einer freiwillig eingegangenen Selbstverpflichtung zu gemeinnützigem und sozialem Handeln geriet nun nach der Aufhebung des WGG zur Maxime der katholischen Siedlungsbewegung Badens:

„Wir sollten diese (d. h. im Zusammenhang mit dem Wegfall des WGG entstandene, F. S.) größere unternehmerische Freiheit durchaus nutzen, ohne deswegen unsere Hauptzielsetzung und unseren kirchlichen Auftrag der Schaffung gesunder Wohnmöglichkeiten für Familien, Alleinstehende, Senioren und Behinderte sowie die Schaffung von Wohneigentum in breitem Rahmen aus dem Auge zu verlieren.“⁵⁹⁵

Auf die traditionellen und gleichsam zeitlosen Oberziele der katholischen Siedlungsbewegung hatte die zum Januar 1990 erfolgte Aufhebung des WGG somit keinerlei Auswirkungen. Für die konkrete Tagesarbeit der „Familienheime“ brachte der Wegfall des bislang geltenden gesetzlichen Rahmens allerdings durchaus Änderungen mit sich: Mit dem WGG verschwand nicht nur die Baupflicht, sondern überdies die bisherige Fixierung der Genossenschaften auf ein bestimmtes räumliches Betätigungsfeld. Erweiterte Spielräume existierten zudem im Bereich der Preisbildung: Während die Belegungs- und Mietbindungen für die im sozialen Wohnungsbau errichteten Wohnungen weiterhin bis zur Rückzahlung der öffentlichen Fördermittel galten, orientierte sich die Vertragsgestaltung in den anderen Segmenten fortan am freien Markt.⁵⁹⁶ Darüber hinaus standen den Unternehmen künftig ganz neue Geschäftsbereiche wie Versiche-

⁵⁹¹ Resolution Katholischer Siedlungsdienst vom April 1988, wie Anm. 580, S. 45; Alfons Grajek: Leistungsfähigkeit wird gesteigert, in: Bauen und Siedeln 30 (1988), Heft 3, S. 82.

⁵⁹² Geschäftsbericht SW 1988, wie Anm. 558.

⁵⁹³ Schreiben Mühlen an Generalvikar Bechtold vom 31. Oktober 1991, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 8 (1988–1991).

⁵⁹⁴ Bereits 1950 hatten Julius Brecht und Erich Klafunde dieses Faktum betont: „Sie (d. h. die gemeinnützig arbeitenden Baugenossenschaften im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert, F. S.) waren einfach aus ihren genossenschaftlichen Ideen, aus dem selbst gesetzten Prinzip einer fortgesetzten Wohnungsbautätigkeit, eines neuen betrieblichen Denkens, der Gewinnbeschränkung, des Selbstkostenprinzips aus sich heraus eigengesetzlich, nicht rechtlich geordnet, gemeinnützig... So haben sie sich gemeinnützig betätigt, bevor es eine Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen gab“ (Julius Brecht/Erich Klafunde: Wohnungswirtschaft in unserer Zeit. Hamburg 1950, S. 81).

⁵⁹⁵ Geschäftsbericht SW 1988, wie Anm. 558.

⁵⁹⁶ Krischinsky/Mackscheidt: Wohnungsgemeinnützigkeit, wie Anm. 459, S. 103.

rungs- und Umzugsleistungen offen. Nach dem Wegfall des WGG waren die Baugenossenschaften grundsätzlich unbeschränkt steuerpflichtig.⁵⁹⁷

Die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes wußten die nach Abschaffung des WGG entstandenen unternehmerischen Freiheiten gut zu nutzen. Hierbei kam ihnen zweifelsohne die Anfang der neunziger Jahre erheblich verbesserte Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt zupass, die eine intensivierte Bautätigkeit erst sinnvoll und notwendig machte. So konnte das Bauvolumen der „Familienheime“ 1990 mit 1589 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr um 47 % gesteigert und bis einschließlich 1994 auf einem hohen Niveau gehalten werden.⁵⁹⁸ Bei den Baubeginnen zeichneten sich Anfang der neunziger Jahre ebenfalls stetige Zuwachsraten ab.⁵⁹⁹ Nach der deutschen Wiedervereinigung wagte man zudem ungeachtet der häufig noch ungeklärten Vermögensverhältnisse den Brückenschlag in die neuen Bundesländer. Anfang der neunziger Jahre gründete zum Beispiel die „Familienheim Rhein-Neckar“ in Lützen bei Leipzig zwei Tochtergesellschaften.⁶⁰⁰ Seit 1994 ging in Baden-Württemberg allerdings die Nachfrage nach Bauleistungen stark zurück, die Konjunkturlokomotive Bauwirtschaft geriet in den alten Bundesländern Mitte der neunziger Jahre ungeachtet einer gesamtwirtschaftlichen Erholung in eine rezessive Phase. Von den Folgen dieser Entwicklung blieben auch die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes nicht unberührt. So sank 1995 die Zahl der Baubeginne auf 493, das Bauvolumen erlebte im Vergleich zu 1994 sogar einen Einbruch von 1735 auf 1315 Wohneinheiten.⁶⁰¹ 1996 konnte dieser Trend jedoch mit 663 Baubeginnen und einem Bauvolumen von 1343 Wohnungen wieder umgekehrt werden.⁶⁰² Trotz der häufig nicht gegebenen Kostendeckung engagierten sich die „Familienheime“ weiterhin im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau für wirtschaftlich schwache Personen.⁶⁰³ Auf

⁵⁹⁷ Eine Ausnahmeregel gilt allerdings für die sogenannten Vermietungsgenossenschaften, die auch in Zukunft steuerbefreit sind. Eine Vermietungsgenossenschaft liegt allerdings nur dann vor, wenn sich der Geschäftskreis der Baugenossenschaft auf die Wohnungsversorgung der eigenen Mitglieder beschränkt. Dies ist nur dann der Fall, wenn die Genossenschaft Wohnungen erstellt oder erwirbt, um sie an ihre Mitglieder zu vermieten (Details bei Wolfgang Pelzl: Vermietungsgenossenschaften, in: Mändle/Swoboda [Hgg.]: Genossenschafts-Lexikon, wie Anm. 575, S. 684).

⁵⁹⁸ Geschäftsbericht Vorstand SW 1990 vom 15. Mai 1991, in: ASW Protokolle etc. 1991–1997. 1991 betrug das Bauvolumen 1608 Wohneinheiten, 1992 1577, 1993 1690 und 1994 1735 Wohnungen (Geschäftsbericht Vorstand SW 1996 vom 12. Mai 1997, in: ASW Protokolle etc. 1991–1997).

⁵⁹⁹ Mit rund 750 Baubeginnen übertrafen die Zahlen von 1990 und 1991 die 248 neuen Projekte des überaus schlechten Jahres 1987 um das Dreifache. 1992 und 1993 konnten mit 808 bzw. 847 Baubeginnen wiederum sehr gute Zahlen geschrieben werden (Vergleich der Baubeginne SW von 1987 bis 1996, in: ASW Protokolle etc. 1991 bis 1997).

⁶⁰⁰ 50 Jahre „Familienheim Rhein-Neckar“, wie Anm. 402, S. 50.

⁶⁰¹ Auch die Fertigstellungen sanken von 879 Einheiten im Jahr 1994 auf 628 in 1995 ab (Geschäftsbericht SW 1996, wie Anm. 598; Baubeginne SW 1987 bis 1996, wie Anm. 599).

⁶⁰² Geschäftsbericht SW 1996, wie Anm. 598.

⁶⁰³ So machte bei den „Familienheimen“ zum Beispiel 1991 der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen mit 250 Einheiten rund ein Drittel der fertiggestellten Wohnungen aus (Geschäftsbericht Vorstand SW 1991 vom 20. Mai 1992, in: ASW Protokolle 1991–1997).

diese Weise lieferten sie den Beleg, daß ihre nach dem Wegfall des WGG verkündete freiwillige Selbstverpflichtung zu gemeinnützigem Handeln und sozialer Verantwortung keine leere Worthülse darstellte. Wie in der Vergangenheit bildete die Schaffung familiengerechten Wohneigentums einen wesentlichen Schwerpunkt in der Tätigkeit der Baugenossenschaften, die auch in den neunziger Jahren bei den Neubauten eine Eigentumsquote von rund zwei Dritteln erreichten. Diese Leistung war um so beachtlicher, als der Bau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern Anfang der neunziger Jahre erheblich zurückging.⁶⁰⁴ Dank einer im Vergleich zu den achtziger Jahren erheblich intensivierten Bautätigkeit wiesen die 24 Genossenschaften „Familienheim“⁶⁰⁵ Ende 1996 eine Gesamtbauleistung von 69 099 Wohneinheiten auf.⁶⁰⁶ Die neunziger Jahre waren jedoch nicht nur durch eine verstärkte Neubautätigkeit geprägt, auch die Instandhaltung und Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes erlebten in diesem Zeitraum einen Bedeutungsschub. Um die Qualität ihrer Bausubstanz zu verbessern, investierten die „Familienheime“ 1993 rund 49 Mio. DM.⁶⁰⁷ Drei Jahre später wurden für denselben Zweck bereits über 68 Mio. DM verausgabt.⁶⁰⁸ Um einen wirksamen Beitrag zur Drosselung des Energieverbrauchs zu leisten, gewann der Einsatz modernster Heizungstechnik und Wärmedämmung immer mehr an Priorität. Flankiert wurden diese energie- und umweltschonenden Maßnahmen durch die Berücksichtigung alternativer Energien. Mit dieser Modernisierungsleistung paßten die „Familienheime“ den genossenschaftseigenen Wohnungsbestand erfolgreich an den technischen Fortschritt und die innerhalb der Bevölkerung gestiegenen Erwartungen an. Die Beteiligung an der Erstellung und Betreuung von Wohnfolgeeinrichtungen, Sozialbauten und Städtebaumaßnahmen rundete wie in der Vergangenheit das Tätigkeitsfeld der Baugenossenschaften ab.⁶⁰⁹

Die Aufhebung des WGG beinhaltete somit für die „Familienheime“ de facto keine besondere Zäsur, es gelang vielmehr eine problemlose Anpassung

⁶⁰⁴ So wurden 1992 in Westdeutschland nur noch rund 137 000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. In Baden-Württemberg konzentrierte sich die Wohnungsbauförderung in den neunziger Jahren mit etwa zwei Dritteln der öffentlichen Mittel eindeutig auf den Mietwohnungsbau (Bauer und Siedeln 36 [1994], Heft 2, S. 33; Geschäftsbericht Landeskreditbank 1993, wie Anm. 585, S. 22).

⁶⁰⁵ 1991 hatte sich die Zahl der „Familienheime“ durch den Austritt der Baugenossenschaft Stockach auf 24 reduziert (Geschäftsbericht SW 1991, wie Anm. 603). 1996 wurde die Schlagkraft des Mitgliedsunternehmens „Baugenossenschaft Breisgau“ durch den Zusammenschluß mit dem „Bauverein Freiburg“ gestärkt. Das fusionierte Unternehmen ist unter dem neuen Namen „Bauverein Breisgau e.G.“ weiterhin Mitglied des Siedlungswerkes (Geschäftsbericht SW 1996, wie Anm. 598).

⁶⁰⁶ Leistungsbericht SW zum 31. Dezember 1996, in: ASW Protokolle etc. 1991–1997.

⁶⁰⁷ Hierbei entfielen knapp 29 Mio. DM auf die Instandhaltung, rund 20 Mio. DM auf die Modernisierung sowie 160 000 DM auf Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (Geschäftsbericht Vorstand SW 1994 vom 17. Mai 1995, in: ASW Protokolle etc. 1991–1997).

⁶⁰⁸ Geschäftsbericht SW 1996 wie Anm. 598.

⁶⁰⁹ Über das Ausmaß dieser letztgenannten Maßnahmen liegen leider keine Zahlen vor.

an die neuen Rahmenbedingungen. Dagegen bescherte der Wegfall des WGG dem Siedlungswerk⁶¹⁰ als Dachorganisation eine erhebliche Aufwertung. Bereits 1988 hatte man erkannt, daß die ab 1990 geltenden neuen unternehmerischen Freiheiten den Zusammenhalt der katholischen Siedlungsbewegung Badens zu lockern drohten:

„Die Gestaltungsspielräume, die durch die neue rechtliche Situation ab 1990 gegeben sind, sollten jedoch nicht dazu führen, daß unsere in den Notzeiten nach dem Zweiten Weltkrieg gewachsene Gemeinschaft sich auseinanderdividieren läßt. Gewiß wird das weitere Zusammenstehen im Siedlungswerk komplizierter werden; vielleicht müssen dafür gar neue Wege und Formen gesucht werden. Der Wille jedoch, beisammenzubleiben, sollte so stark sein, daß über alle unterschiedlichen Formen der Einzelunternehmungen hinweg die Einheit erhalten bleibt. Diese hat uns ja in der zurückliegenden Zeit mit zu den heute vorzeigbaren Erfolgen verholfen. Diese Basis sollten wir unter allen Umständen erhalten.“⁶¹¹

Eine potentielle Gefahr sah man insbesondere im Fortfall der bisherigen räumlich begrenzten Geschäftskreise, die bislang einen direkten Wettbewerb zwischen den einzelnen „Familienheimen“ verhindert hatten. Um den festen Zusammenhalt der Baugenossenschaften auch in Zukunft zu gewährleisten, wurde dem Siedlungswerk eine Schlüsselfunktion zugeordnet:

„Diese Arbeit, unter veränderten Rahmenbedingungen und unter der vollen Anwendung der Steuergesetze, wird es noch mehr als bisher erforderlich machen, daß wir unseren Zusammenschluß im Siedlungswerk beibehalten und intensivieren, weiterhin den Erfahrungsaustausch pflegen und uns durch Arbeitstagungen und Schulungen das nötige Rüstzeug für die Bewältigung unserer Tagesaufgaben aneignen. Dies sollte in einer Atmosphäre der Kollegialität und des Vertrauens geschehen. Ein hierdurch geprägtes Verhalten wird auch erforderlich sein, wenn durch den Wegfall der bisher festgelegten räumlichen Geschäftskreise Überschneidungen in den örtlichen Tätigkeitsbereichen nicht zu vermeiden sein werden.“⁶¹²

Im Mai 1990 hielten die Vertreter der katholischen Siedlungsbewegung Badens eine Standortbestimmung ab, in der auch die künftige Rolle der Dachorganisation thematisiert wurde. Hiernach sollte das Siedlungswerk weiterhin als „Bindeglied zwischen den Unternehmen und der Erzdiözese Freiburg“ fungieren und die guten Kontakte zu den kirchlichen Stellen gewährleisten.⁶¹³ Der

⁶¹⁰ Im Gefolge der Aufhebung des WGG änderte die Dachorganisation ihren Namen in den aktuellen Firmennamen „Siedlungswerk Baden e.V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg“.

⁶¹¹ Geschäftsbericht Vorstand SW 1987 vom 14. September 1988, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

⁶¹² Geschäftsbericht SW 1988, wie Anm. 558.

⁶¹³ Siedlungswerksunternehmen mit steigender Bauleistung (11. Mai 1990), in: ASW Protokolle etc. 1956–1990.

Dachorganisation wurde überdies die Aufgabe zugemessen, gerade in einer Zeit der verschärften Konkurrenz und zunehmenden Ökonomisierung als Kristallisationspunkt die Identifikation der Mitgliedsunternehmen mit den historisch gewachsenen Zielen und Werten der katholischen Siedlungsbewegung Badens zu wahren. Indem das Siedlungswerk den „Familienheimen“ ein „Gefühl von Kontinuität“⁶¹⁴ vermittelte und das im Zeitablauf entstandene gemeinsame Bewußtsein und Zusammengehörigkeitsgefühl pflegte, stellte es einen unersetzlichen Integrationsfaktor dar.⁶¹⁵ Gerade nach Wegfall der gesetzlich verfügbaren Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen kam dem Siedlungswerk die Aufgabe zu, die „Familienheimen“ bei der Suche nach dem schmalen Grat zwischen der notwendigen Anpassung an veränderte ökonomische Rahmenbedingungen und der leichtfertigen Preisgabe sozial- und gesellschaftspolitischer Oberziele nach Kräften zu unterstützen. Eine Satzungsänderung machte 1992 noch einmal den ideellen Aufgabenschwerpunkt der Dachorganisation deutlich:

§ 2 (2) Der Verein hat die Aufgabe, sich für eine sozialorientierte, familien- und bedarfsgerechte Wohnversorgung einzusetzen. Er will damit bei der Gestaltung einer geordneten Umwelt mitwirken und die Voraussetzungen zur Verwirklichung einer christlichen Lebensgestaltung verbessern. Sein besonderes Anliegen ist die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung und für unterstützungsbedürftige Gruppen.

(3) Der Verein setzt sich für die Schaffung von Wohneigentum ein als ein Beitrag zur Vermögensbildung breiter Bevölkerungskreise. Speziell in der Förderung des Eigenheimes sieht er eine wirksame Hilfe für die Entwicklung der Familie. Durch seine Arbeit will er zur Stabilität einer freiheitlich-demokratischen Gesellschaftsordnung beitragen.

(4) Der Verein vertritt die Anliegen seiner Mitglieder gegenüber öffentlichen und kirchlichen Stellen. Er arbeitet dabei mit nationalen und internationalen Institutionen zusammen, die gleiche oder verwandte Anliegen vertreten.

(5) Der Verein unterstützt durch Öffentlichkeitsarbeit, Information und Erfahrungsaustausch die Arbeit seiner Mitglieder im Wohnungswesen, bei der Raumordnung, im Städtebau und bei Maßnahmen der Infrastruktur, wie Stadt- und Dorfsanierung, Denkmalschutz, Umweltverbesserung und sonstigen Betreuungsleistungen.

(6) Der Verein unterstützt Bemühungen zur Verbesserung unzureichender Wohnversorgung in der Welt. Er fördert insbesondere Maßnahmen zur Intensivierung der baulichen Selbsthilfe.⁶¹⁶

⁶¹⁴ Holger Bonus: Das Selbstverständnis moderner Genossenschaften. Rückbindung von Kreditgenossenschaften an ihre Mitglieder. Tübingen 1994, S. 18.

⁶¹⁵ Über die integrationsstiftende Wirkung eines gemeinsamen Bewußtseins im Genossenschaftsbe- reich siehe Fürstenberg: Genossenschaft, wie Anm. 498, S. 246.

⁶¹⁶ Satzung SW vom 20. Mai 1992, in: ASW Protokolle etc. 1991–1997.

Die Position des Siedlungswerkes erfuhr mithin Anfang der neunziger Jahre im Zusammenhang mit der Aufhebung des WGG eine erhebliche Festigung. Diese Aufwertung erhielt 1990 mit der Einrichtung einer eigenen Verwaltungsstelle einen symbolischen Ausdruck. Seit 1972 war das Siedlungswerk im wesentlichen von der „Familienheim Baden GmbH“ verwaltet worden, 1990 hatte dieses fast 20 Jahre währende „Interregnum“ ein Ende. Die Entscheidung zugunsten einer eigenen Geschäftsstelle stand in engem Kontext zur Aufhebung des WGG. Die Erzdiözese Freiburg hatte 1989 in Anbetracht der künftig entfallenden Steuervergünstigungen beschlossen, ihre Anteile an der „Familienheim Baden GmbH“ zu verkaufen, um das Vermögen der Gesellschaft „dauerhaft“ „für die Kirche zu sichern.“⁶¹⁷ Auch das Siedlungswerk und die meisten Baugenossenschaften schlossen sich dieser Verkaufsabsicht des Hauptgesellschafters an, so daß eine völlige Umstrukturierung der „Familienheim Baden GmbH“ unumgänglich wurde. Letztendlich erwarben die fünf „Familienheime“, in deren Einzugsgebiet der gesellschaftseigene Wohnungsbestand lag, sämtliche Anteile an der Bau- und Siedlungsgesellschaft.⁶¹⁸ Dem Siedlungswerk bescherte diese Transaktion einen warmen Geldsegen: Allein aus der Veräußerung der eigenen GmbH-Anteile flossen dem Siedlungswerk rund 1,3 Mio. DM zu. Darüber hinaus erhielt die Dachorganisation 800 000 DM aus dem Verkaufserlös, den die Erzdiözese Freiburg erzielt hatte. Auch die „Familienheime“ zeigten sich solidarisch, indem sie dem Siedlungswerk über 950 000 DM aus dem Anteilsverkauf als zinsloses und unkündbares Darlehen zur Verfügung stellten.⁶¹⁹ Ausgestattet mit dieser wohlfundierten finanziellen Basis⁶²⁰ kaufte das Siedlungswerk 1990 das Haus in der Karlstraße 8 in Karlsruhe, das bislang der „Familienheim Baden GmbH“ als Verwaltungssitz gedient hatte. Johannes Mühlán, der 1990 als Vorsitzender des Siedlungswerkes die Nachfolge des erkrankten Alfons Meier angetreten hatte, betonte die tiefere Bedeutung dieses Gebäudekaufs:

„Dieser Kauf ist Vermögensanlage und Ertragssicherung, zugleich bietet er aber...den äußeren Rahmen für die Verwaltung unseres Siedlungswerkes. Den tieferen Wert sehe ich aber in der positiven Signalwirkung dieses Erwerbs für die Festigung, Kontinuität und organisatorische Unabhängigkeit unserer Gemeinschaft.“⁶²¹

⁶¹⁷ Protokoll SW vom 25. September 1989, in: EAF 60.53 Vereine: Siedlungswerk „Neue Heimat“, vol. 8 (1988–1991).

⁶¹⁸ Die „Familienheim Baden GmbH“ hatte bis Ende 1989 705 Wohnungen fertiggestellt oder begonnen (Leistungsbericht SW zum 31. Dezember 1989, in: ASW Protokolle etc. 1956–1990; Geschäftsbericht SW 1990, wie Anm. 598).

⁶¹⁹ Geschäftsbericht SW 1989, wie Anm. 559.

⁶²⁰ 1996 wurde diese finanzielle Basis durch den Verkauf der Beteiligung des Siedlungswerkes an der Deutschen Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft noch verbessert (Protokoll SW vom 12. Mai 1997, in: ASW Protokolle etc. 1991–1997).

⁶²¹ Geschäftsbericht SW 1990, wie Anm. 598.

Mit der Übernahme einer Sekretärin, die zuvor im Dienste der „Familienheim Baden GmbH“ gestanden hatte, wurde die Einrichtung einer eigenen Geschäftsstelle auch personell abgerundet. Die neu gewonnene organisatorische Selbständigkeit und beruhigende finanzielle Basis erleichterte dem Siedlungswerk zweifelsohne die Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben. Hierbei standen wie in den vorangegangenen Jahren die regelmäßigen Arbeitstagungen im Mittelpunkt, die den Teilnehmern aktuelles fachspezifisches Wissen vermitteln und Erfahrungsaustausch bieten sollten.⁶²² 1992 richtete das Siedlungswerk überdies die Jahrestagung des Katholischen Siedlungsdienstes in Freiburg aus.⁶²³ In den neunziger Jahren wurde zudem die ein Jahrzehnt zuvor begründete Tradition der Entwicklungshilfe im Wohnungswesen eindrucksvoll fortgeführt. Zwischen 1991 und 1995 konnte das Siedlungswerk der DESWOS 400 000 DM für das Projekt „San Ignacio de Velasco“ in Bolivien übergeben. Dort entstanden im Wege der Selbsthilfe 130 menschenwürdige und hygienisch einwandfreie Wohneinheiten für Familien mit Kindern.⁶²⁴ Auch 1996 und 1997 spendeten die „Familienheime“ 120 000 DM für Zwecke der baulichen Entwicklungshilfe. Insgesamt brachten das Siedlungswerk und seine Mitgliedsunternehmen seit 1984 fast 650 000 DM für Bauvorhaben der DESWOS auf. Mit dieser Leistung wurde man dem satzungsgemäßen Auftrag „zur Verbesserung unzureichender Wohnungsversorgung in der Welt“ vollauf gerecht.⁶²⁵

Bei all diesem Engagement für internationale Projekte vergaß man jedoch nicht die Probleme auf dem einheimischen Wohnungsmarkt. In den neunziger Jahren geriet der von vielen Familien gehegte Wunsch nach einem eigenen Heim angesichts horrender Gesamtkosten mehr denn je zum unerfüllten Traum. Bereits im Mai 1995 hatte Johannes Mühlán auf der Mitgliederversammlung des Siedlungswerkes angeregt, „die geistigen und wirtschaftlichen Potentiale auf die Entwicklung kosten- und flächensparender Eigenheimkonzeptionen zu konzentrieren.“⁶²⁶ Mit der Einsetzung einer Arbeitsgruppe nahm das Siedlungswerk diese Anregung auf. Gemeinsam mit zwei Architekturbüros sollte die neu formierte Arbeitsgruppe „ein hochwertiges Haus“ planen, „das ohne Einbußen an Qualität und Nutzungsmöglichkeiten zu einem besonders günstigen Preis“ erstellt werden konnte.⁶²⁷ Unter dem bezeichnen-

⁶²² So fanden zum Beispiel 1990 acht Arbeitstagungen statt. Die Thematik kreiste hierbei insbesondere um steuerrechtliche und wohnungswirtschaftliche Probleme (Geschäftsbericht SW 1990, wie Anm. 598). In den Folgejahren pendelte sich die Zahl der Arbeitstagungen und Seminare bei sechs ein.

⁶²³ Geschäftsbericht Vorstand SW 1992 vom 13. Mai 1993, in: ASW Protokolle etc. 1991–1997.

⁶²⁴ Geschäftsberichte SW 1990, 1992, 1993, 1995, in: ASW Protokolle etc. 1991–1997.

⁶²⁵ Satzung SW vom 20. Mai 1992, wie Anm. 616.

⁶²⁶ Geschäftsbericht SW 1994, wie Anm. 607.

⁶²⁷ Siedlungswerk Baden e.V. (Hg.): Unser Haus für die Familie. Das Siedlungswerk-Baukonzept: Kostengünstiges und flächensparendes Niedrigenergiehaus. Karlsruhe 1997, Punkt 2.

den Titel „Unser Haus für die Familie“ präsentierte das Siedlungswerk 1997 im Rahmen seiner fünfzigjährigen Jubiläumsfeier das eigens entwickelte Baukonzept eines kostengünstigen und flächensparenden Niedrigenergiehauses. Mit einer Wohnfläche von 110 bis 120 qm eignet sich das zweigeschossige und unterkellerte Reihenhaus insbesondere für junge Familien.⁶²⁸ Bei der Kostenberechnung für das neu konzipierte Haus kommt lediglich ein Quadratmeterpreis von weniger als 2000 DM zum Ansatz.⁶²⁹ Dank dieser preisgünstigen und qualitativ hochwertigen Ausgestaltung ist es gelungen, den bei vielen jungen Familien mit Kindern angelegten Wunsch auf ein Eigenheim auch in Zukunft zu erfüllen und nicht auf ewig ins Reich der Utopie zu verbannen. Mit der neuen Baukonzeption wurde mithin die Basis für das satzungsgemäße Ziel gelegt, durch die Schaffung bedarfs- und familiengerechten Wohneigentums die Vermögensbildung breiter Bevölkerungskreise zu fördern und der Familie adäquate Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten. Auf diese Weise wurde die breite Kontinuitätslinie zu den Ideen der Gründerväter des Siedlungswerkes nicht nur theoretisch bewahrt, sondern vielmehr auch in der praktischen Umsetzung wesentlich vorangetrieben.

Zugleich gelang dem Siedlungswerk und den „Familienheimen“ mit der Entwicklung eines kosten-, energie- und flächensparenden Haustyps eine erfolgreiche Strukturanpassung an den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik der Zukunft. Hohe Arbeitslosenzahlen, stagnierende Realeinkommen, kaum noch erschwingliche Baukosten und die starke Beschneidung der öffentlichen Wohnungsbauförderung werden zweifelsohne auch in den kommenden Jahren die Nachfrage nach Bauleistungen negativ beeinflussen. Die Bauwirtschaft durchlebt nach einigen fetten Jahren seit 1995 wieder eine rezessive Phase, die Anfang der neunziger Jahre erzielten hohen Produktionsziffern stehen künftig nicht mehr zu erwarten. Trotz dieser Baisse rechnet man in Baden-Württemberg mittelfristig mit einer jährlichen Neubauproduktion von rund 70 000 Wohnungen.⁶³⁰ Mit der Entwicklung eines besonders kostengünstigen Baukonzeptes haben die „Familienheimen“ ihr Dienstleistungsangebot um ein zukunftssträchtiges Element erweitert und die unabdingbare Basis für eine Beteiligung am künftig geplanten Neubauprogramm gelegt. Dies gilt um so mehr, als auch die öffentliche Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg seit geraumer Zeit die Erstellung kostengünstiger und umweltfreundlicher Häuser eindeutig in den Mittelpunkt stellt.⁶³¹

⁶²⁸ Siedlungswerk: Niedrigenergiehaus, Punkt 3, wie Anm. 627.

⁶²⁹ 1996 schrieb ein Journalist über die Bedeutung dieser Kostenschallmauer: „Die magische Zahl im Baugewerbe lautet 2000 Mark pro Quadratmeter. Wer es schafft, seinen Kunden den Traum von den eigenen vier Wänden für diesen Preis zu erfüllen, ist dick im Geschäft. Wer noch günstiger anbietet, kann sich vor Aufträgen kaum retten“ (Focus vom 13. Mai 1996).

⁶³⁰ Geschäftsbericht SW 1994, wie Anm. 607.

⁶³¹ Bereits Anfang der achtziger Jahre hatte ein Umdenken in Richtung kostengünstiges Bauen einge-

Ungeachtet der momentan wenig verheißungsvollen Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft gibt es für die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes somit allen Grund, zuversichtlich in die Zukunft zu blicken. Wer die vergangenen 50 Jahre seit der Gründung der „Familienheimen“ Revue passieren läßt, wird Zeuge einer erstaunlichen Entwicklung: Die kapitalschwachen Notgemeinschaften der unmittelbaren Nachkriegszeit haben sich zu soliden und leistungsstarken Unternehmen gemausert. Trotz gewisser in den sechziger und siebziger Jahren auftretenden Krisenerscheinungen hat sich das föderale und dezentralisierte Organisationsprinzip der katholischen Siedlungsbewegung Badens vollauf bewährt. Ausgestattet mit einem tragfähigen Fundus an Erfahrung und Kapital, mit einer eindrucksvollen Servicepalette und einem Solidität und Leistungskraft verbürgenden Firmennamen sind die aus kirchlicher Initiative entstandenen Baugenossenschaften für die Herausforderungen der Zukunft gerüstet. Diese positive Entwicklung verdanken die „Familienheimen“ nicht zuletzt dem Siedlungswerk, das gerade in den problemüberladenen Anfangsjahren durch vielfältige Hilfestellungen einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen und finanziellen Konsolidierung seiner Mitgliedsunternehmen geleistet hat. Die „Familienheimen“ konnten sich in kritischen Momenten stets der Hilfe ihrer Dachorganisation sicher sein, die wiederum erhebliche Unterstützung von Seiten des Erzbischöflichen Ordinariates in Freiburg und des Katholischen Männerwerkes erfuhr. Aber auch in einer Zeit, in der die Baugenossenschaften längst flügge und wirtschaftlich unabhängig geworden sind, kommen dem Siedlungswerk wichtige Aufgaben zu. Es gilt, den ideellen Zusammenhalt der katholischen Siedlungsbewegung in der Erzdiözese Freiburg zu wahren, der die Erfolge der letzten 50 Jahre erst möglich gemacht hat. Wie die Vergangenheit lehrt, wird es auch in Zukunft nur im Verbund möglich sein, die traditionellen sozial- und gesellschaftspolitischen Oberziele des Siedlungswerkes und der assoziierten Baugenossenschaften mit dem gehörigen Nachdruck in die Tat umzusetzen.

setzt. Die Landeskreditbank Baden-Württemberg suchte durch die Förderung preiswerter Wohnungen möglichst breiten Bevölkerungsschichten Wohneigentum zu verschaffen. Aber auch im Mietwohnungsbe-
reich sollten im Wege der Förderung vereinfachter, aber ausbaufähiger Wohnungen erhebliche Kosteneinsparungen erzielt werden (Geschäftsbericht Landeskreditbank Baden-Württemberg 1983, S. 35). So lag zum Beispiel 1988 die Baukosten-Obergrenze (inklusive Nebenkosten und der Kosten für die Außenanlagen) des 1983 eingeführten Sonderprogrammes „Preiswertes Wohneigentum“ bei 1800 DM pro qm Wohnfläche. Überdies durften die Grundstückskosten maximal ein Drittel der Baukosten betragen (Geschäftsbericht Landeskreditbank Baden-Württemberg 1988, S. 23). Auch in den neunziger Jahren setzte das Land Baden-Württemberg mit Kostenobergrenzen und Vorschriften zur Niedrigenergiebauweise verbindliche Maßstäbe für die Wohnungsbauförderung. Aber auch auf Bundesebene gehen die Zukunftsplanungen eindeutig in diese Richtung: So sieht ein von Bundesbauminister Klaus Töpfer 1997 vorgelegter Referentenentwurf für ein neues Wohnungsgesetzbuch die Ausschöpfung von Kostensenkungspotentialen und die Förderung umweltgerechten Bauens vor (Bayern-Kurier vom 2. August 1997; Die Zeit vom 1. August 1997).



Seit Gründung haben die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerkes Baden e. V. über 70 000 Wohnungen gebaut, davon rund 65 % als Eigenheime und Eigentumswohnungen. Ferner wurden durch sie Hunderte Wohnfolgeeinrichtungen, Sozialbauten aller Art und Städtebaumaßnahmen realisiert.

Mit ihrer im Landesteil Baden flächendeckenden Präsenz und dem Erfahrungsschatz aus der vielfältigen Bautätigkeit und jahrzehntelanger Verwaltungspraxis sind unsere Unternehmen mit ihren technischen Büros und Vertragsarchitekten geeignete, zuverlässige Partner für staatliche und kommunale Institutionen, kirchliche und caritative Einrichtungen, Pfarrgemeinden, private Bauherren und Eigentümer.

Siedlungswerk Baden e. V. Ziele und Aufgaben



Das „Siedlungswerk Baden e. V.“, Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, entstand 1947. Mit dieser Gründung wurden die vielfältigen Initiativen und Aktivitäten zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit in den Landkreisen des Gebietes der Erzdiözese ideell zusammengefaßt.

Im Siedlungswerk Baden e. V. sind Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen, die auf kirchliche Initiative im Bereich der Erzdiözese Freiburg gegründet wurden, sowie andere, später in den Verein aufgenommene Unternehmen, Institutionen und Vereinigungen.

Die satzungsmäßigen Aufgaben und Ziele sind:

1. Das Siedlungswerk hat die Aufgabe, sich für eine sozialorientierte, familien- und bedarfsgerechte Wohnversorgung einzusetzen. Sein besonderes Anliegen ist die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung und für unterstützungsbedürftige Gruppen.
2. Das Siedlungswerk setzt sich für die Schaffung von Wohneigentum ein als Beitrag zur Vermögensbildung. Speziell in der Förderung des Eigenheimes sieht es eine wirksame Hilfe für die Entwicklung der Familie. Durch seine Arbeit will es zur Stabilität einer freiheitlich-demokratischen Gesellschaftsordnung beitragen.
3. Das Siedlungswerk vertritt die Anliegen seiner Mitglieder gegenüber öffentlichen und kirchlichen Stellen. Es arbeitet dabei mit nationalen und internationalen Institutionen, insbesondere den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, zusammen, die gleiche oder verwandte Anliegen vertreten.
4. Es unterstützt durch Öffentlichkeitsarbeit, Information, Erfahrungsaustausch und Projektentwicklung die Arbeit seiner Mitglieder im Wohnungswesen, bei der Raumordnung, im Städtebau und bei Maßnahmen der Infrastruktur, sowie Stadt- und Dorfsanierung, Denkmalschutz, Umweltverbesserung und sonstigen Betreuungsleistungen.
5. Das Siedlungswerk unterstützt Bemühungen zur Verbesserung unzureichender Wohnungsverorgung in der Welt. Es fördert insbesondere Maßnahmen zur Intensivierung der baulichen Selbsthilfe.

Siedlungswerk Baden e. V.

Mitglieder, Organe und Geschäftsstelle

Das Siedlungswerk, das als eingetragener Verein geführt wird, hat seinen Sitz und die Geschäftsstelle in Karlsruhe:

Siedlungswerk Baden e. V.
Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg
Karlstraße 8, 76188 Karlsruhe • Postfach 56 08, 76038 Karlsruhe,
Telefon 07 21/2 12 12, Telefax 07 21/2 12 13
Internet <http://www.siedlungswerk-baden-ev.de>

Die Organe des Siedlungswerkes sind:

- Der Vorstand
Ihm obliegen die Angelegenheiten des Vereins. Er setzt sich aus gewählten Vertretern der Mitgliedsunternehmen zusammen.
- Das Präsidium
Es wird vom Präsidenten des Siedlungswerkes geleitet und besteht aus gewählten Vertretern der Erzdiözese Freiburg und der Mitgliedsunternehmen.
Das Präsidium berät den Vorstand und beschließt gemeinsam mit dem Vorstand grundsätzliche Fragen des Vereins.

Vorstand und Präsidium einschl. des Präsidenten und Vorstandsvorsitzenden sind ehrenamtlich tätig.
- Die Mitgliederversammlung
In der Mitgliederversammlung nehmen alle Mitglieder direkt am Geschehen im Siedlungswerk und an den Willensbildungs- und Entscheidungsprozessen teil.

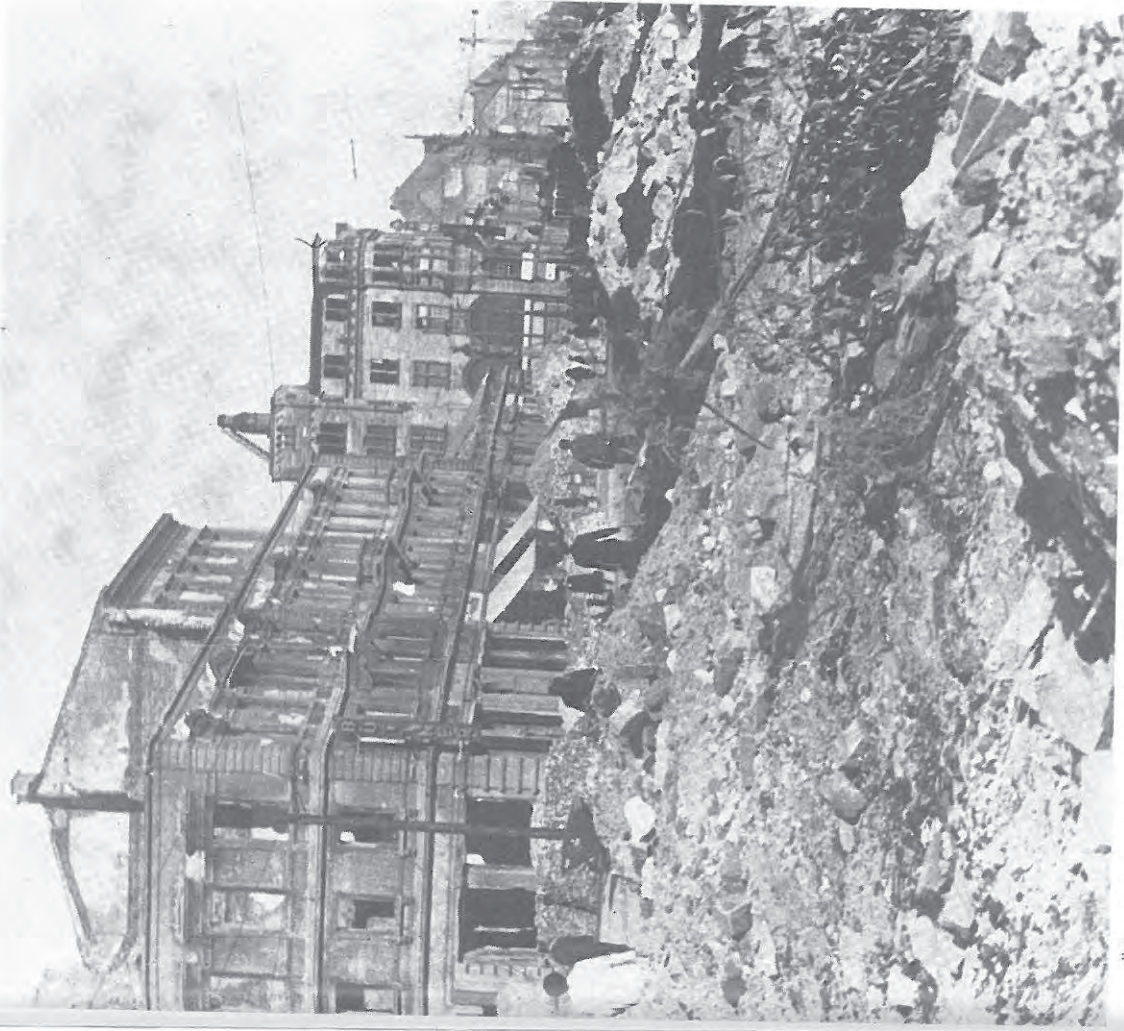
Mitglieder des Siedlungswerkes

Mitglieder des Vereins sind die derzeit 24 Baugenossenschaften, die überwiegend den Namen „Familienheim“ führen, sowie

- die Erzdiözese Freiburg,
- das Katholische Männerwerk für die Erzdiözese Freiburg,
- der Diözesan-Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg.

Mitglieder können werden Unternehmen, Institutionen und Vereinigungen des Wohnungs-, Siedlungs- und Städtebaus, die den Satzungszweck des Vereins erfüllen.

Die Bildtexte sind von Johannes Mühlau zusammengestellt unter Verwendung von Angaben der Mitgliedsgenossenschaften des Siedlungswerkes, Informationen aus deren Festschriften und der vorliegenden Magisterarbeit von Frank Schillinger.



Über 50 Jahre liegen die Ereignisse zurück, aber es scheint nötiger denn je, sich der Anfänge in der Nachkriegszeit zu erinnern. Die Jahre nach 1945 waren geprägt von den Folgen des unseligen Krieges. Die Wohnungsnot war furchtbar, viele Städte zerstört (Foto: Karlsruhe) und die noch vorhandenen Wohnungen kaum instand gehalten. „Als Überlebende ... blicken wir auf eine Verwüstung ohnegleichen“ (Reinhold Schneider).
In Pforzheim waren 63,6% des Wohnungsbestandes von 1939 entweder total zerstört oder schwer beschädigt, in Mannheim 48,9%, in Karlsruhe 36,7%, Freiburg 22,2% und Bruchsal sogar 61,8%.



Zu den Zerstörungen kamen als Folge des Krieges Millionen Heimatvertriebener. Der vom Alliierten Kontrollrat konzipierte Ausweisungsplan vom November 1945 wies der amerikanischen Zone 2,25 Millionen und der französischen 150.000 Vertriebene zu. Ende 1946 befanden sich bereits rund 187.000 Vertriebene im nordbadischen Landesteil, im September 1950 schon mehr als 210.000.



Auf Grund des hohen Zerstörungsgrades der Städte und der von den Besatzungsmächten geplanten Intensivierung der Landwirtschaft waren die Heimatvertriebenen nach den Vorgaben der amerikanischen Militärregierung vornehmlich in ländlichen Gemeinden unterzubringen. Aus diesem Grunde konzentrierte sich in Nordbaden die Ansiedlung auf die industriearmen nordöstlichen Landkreise. In den hauptsächlich betroffenen Landkreisen Tauberbischofsheim, Mosbach, Sinsheim und Buchen betrug der Anteil der Heimatvertriebenen im Herbst 1946 zwischen 24 und 27,3% der Bevölkerung (Gesamtdurchschnitt Nordbaden 13,5%). Die Fotos zeigen die Ankunft erster Heimatvertriebener in Seckach: Am Bahnhof (oben) und in der Klinge (unten), deren ehemalige Barackenunterkünfte als Auffanglager genutzt wurden.



Die Namen der Initiatoren und Gründungspersönlichkeiten der Wohnungsbaugenossenschaften und des Siedlungswerkes sind unvergessen geblieben:

Domkapitular Prälats Dr. Thomas Aschenbrenner (oben), Pfarrer Friedrich Ohlhäuser und Robert Schäfer (rechts)



Wolfgang Schwarz, späterer Geschäftsführer des Siedlungswerkes

Franz Nadler, Diözesanleiter des Kath. Männerwerkes

Dr. Alois Stiefvater, Männerseelsorger

Heinrich Magnani, Pfarrer in Hettingen und Gründer der ersten Genossenschaft in Buchen

Selbsthilfe durch Siedlungswerk „Neue Heimat“

v. Das Siedlungswerk „Neue Heimat“ hatte die Siedlerinteressenten zu einer aufklärenden Versammlung einberufen, die am vergangenen Freitag im kath. Gemeindehaus stattfand. Der zahlreiche Besuch dieser Versammlung aus allen Kreisen der Bevölkerung bestätigte eindeutig die dringende Notwendigkeit und das große Interesse für den Siedlungsbau. Verwaltungsinspektor Haas konnte neben den zahlreichen Siedlerinteressenten die Vertreter der staatlichen und städtischen Behörden sowie der Kirchen beider Konfessionen begrüßen.

Anschließend sprach der Geschäftsführer des Siedlungswerkes, Franz Nadler aus Freiburg. Der Sprecher gab ausführliche Aufklärungen über Siedlungsvorhaben, Baupläne und Finanzierungsfragen. Bei den geplanten Bauten handelt es sich ausschließlich um Siedlungs-Kleinhäuser für eine Familie, bestehend aus Küche

und 3 bzw. 4 Räumen. Die Baufläche beträgt etwa 50 qm mit einer Gartennutzfläche von 4–6 Ar. Durch Selbsthilfe und größte Wirtschaftlichkeit sowie einheitliche Bauweise wird der Gestehtungspreis auf etwa 13 000 DM veranschlagt. Die Baranzahlung beträgt bei Baubeginn 1000 DM; ebenso muß jeder Siedler Mitglied der Genossenschaft sein, einen Genossenschaftsanteil mit 200 DM erwerben und sich für 100 Tagewerke beim Siedlungsbau verpflichten. Die Arbeitsleistung kann auch durch Familienangehörige oder Verwandte ausgeführt werden. Die Kreditierung und Amortisierung wird für den Siedler auf eine tragbare Basis gebracht.

Die anschließende Diskussion war sehr fruchtbar und vervollständigte die Ausführungen des Redners. Der größte Teil der Besucher hat sich am Schlusse der Versammlung als Siedlerinteressent angemeldet.

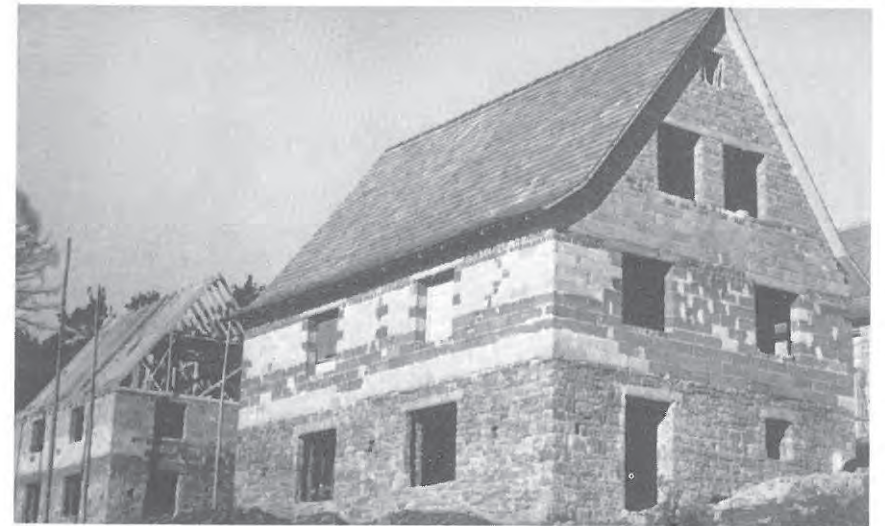
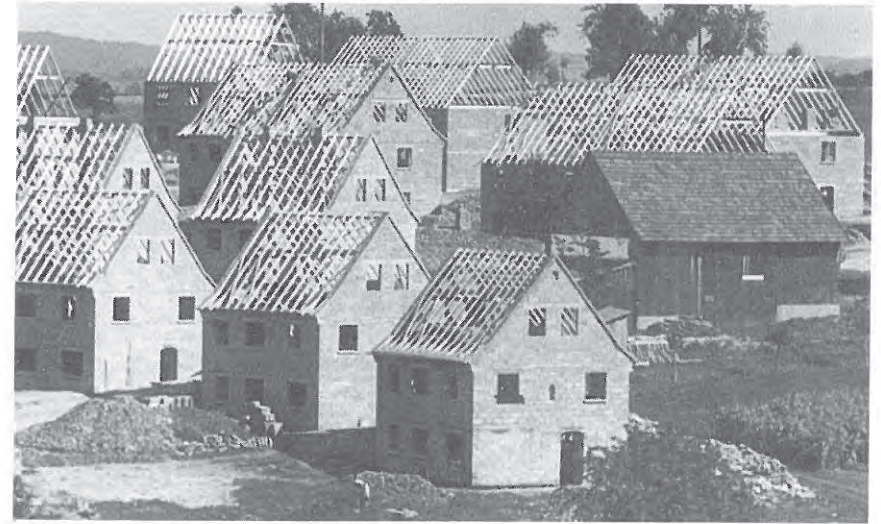


Erste Nachkriegsgenossenschaft war 1946 die von Hettingens Pfarrer Magnani gegründete „Neue Heimat Buchen“, ihr folgten in den Jahren 1947 bis 1950 weitere 27 Genossenschaften. Das Siedlungswerk leistete Gründungshilfe. Die Situation unmittelbar vor einer Genossenschaftsgründung, in diesem Fall Villingen, dokumentiert der Zeitungsbericht aus dem Südkurier vom 19. Juli 1949.

Selbst- und Nachbarschaftshilfe war in den Anfangsjahren großgeschrieben und in der Einladung einer Genossenschaft zum ersten Baubeginn war zu lesen: „Jeder ist als Helfer willkommen und soll Pickel und Schaufel mitbringen“.



Große Bedeutung hatte die eigene Herstellung von Baumaterialien. Die äußerste Knappheit von Rohstoffen und Material zwang zur Improvisation und Rückbesinnung auf alte Techniken. Mischen von Stroh und Lehm, mit etwas Sand und Kalk durchsetzt, für die „Lehmwickel“ zur Ausfachung von Deckenfeldern (Bild oben). In Hettingen hatte man sich bei der ersten Siedlung mangels anderen Baumaterials auch beim Wandbau der Lehmbauweise bedient. Jeder, der Hände frei hatte, faßte mit an. Während viele Männer noch in Kriegsgefangenschaft waren, erwiesen sich die Frauen, als sogenannte „Trümmerfrauen“ in den Großstädten und als unermüdliche Helfer am Bau (Foto unten), als wesentliche Stützen des Wiederaufbaus.



Mit dem Bau erster Siedlungen wurde, trotz größter Schwierigkeiten, schon 1947 und 1948 mit großem Eifer begonnen. Foto oben: Nebenerwerbssiedlung der „Neue Heimat Buchen“ in Osterburken.

Die Bilder der ersten Siedlungshäuser zeigen die Materialknappheit, aber auch das Improvisationsvermögen der ersten Architekten und „Siedler“. Foto unten: Das Mauerwerk der Eigenheime in Busenbach in einem abenteuerlichen Materialmix: Zugehauene Natursteine, selbst hergestellte Hohlblock- und Schlacke-Hohlblocksteine, aus Trümmern wiederverwendete und neu gebrannte Ziegelsteine.



Zum Leistungsbild des ersten Jahrzehnts nach Gründung der Genossenschaften gehörten in allen Kreisen Badens zahlreiche geschlossene Siedlungen mit Einfamilienhäusern, die in rascher Folge in einem beispielhaften Schulterschuß mit Städten, Gemeinden und kirchlichen Stellen errichtet werden konnten. Fotos: Siedlung Degenfelder Straße in Rheinfelden (oben) und Schluch-Siedlung in Donaueschingen (unten).



Während sich die in den Landkreisen gegründeten Genossenschaften des Siedlungswerkes schwerpunktmäßig dem Eigenheimbau widmeten, erforderten die großen Städte Badens, die den Kriegszerstörungen anheim gefallen waren, z.B. in Mannheim, Karlsruhe, Pforzheim und Freiburg, das Engagement der dortigen Genossenschaften im Mietwohnungsbau und in der Betreuung des Wiederaufbaus von Trümmergrundstücken. Foto: Durch die Mitgliedgenossenschaft „Neue Heimat“ errichtete Mietshäuser im zu 80% zerstörten Pforzheim.



Dieses damals noch als „Hochhaus“ bezeichnete 8-geschossige Wohnhaus wurde durch die Mitgliedsgenossenschaft „Neue Heimat“ für den Landkreis Waldshut in Waldshut errichtet. Neben Eigenheim- und Mietwohnungsbau widmeten sich die Genossenschaften seit Anfang der 60er Jahre zusätzlich dem Bau von Eigentumswohnungen, um auch in dieser Wohnform den Erwerb von echtem Wohneigentum zu ermöglichen.



Wohnfolge- und Sozialeinrichtungen sowie Städtebau- und Infrastrukturmaßnahmen gehören seit der Gründungszeit zum Tätigkeitsfeld der Mitgliedsgenossenschaften des Siedlungswerkes. Neben den reinen Wohnungsbaumaßnahmen, die nahezu ausschließlich die Statistik bestimmen, sind eine Vielzahl von Kindergärten, Tagesstätten, Bildungseinrichtungen, Alten- und Pflegeheimen, Arztpraxen, kirchlichen Bauten sowie Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen für den Lebensbedarf entstanden. Stellvertretend hierfür zeigen die Fotos das Kinderheim St. Fridolin in Bad Säckingen sowie das Altenheim St. Lioba in Villingen-Schwenningen.



Zur aktuellen Tätigkeit der Genossenschaften des Siedlungswerkes:

Das fünfte Jahrzehnt nach der Gründung brachte politisch die deutsche Wiedervereinigung sowie fortschreitende gesellschaftliche Veränderungen (Familienstruktur) und den Zuzug von deutschstämmigen Aussiedlern aus Osteuropa. Der Anfang der 90er Jahre herrschende kurze Wohnungsbauboom stützte sich überwiegend auf den Geschößwohnungsbau für Kapitalanleger, brachte aber auch eine Hinwendung zu einem neuen Qualitätsverständnis, wie der Niedrigenergiequalität und dem beginnenden Einsatz z.B. von Solartechnik.

Fotos: Mietwohnungen in Niedrigenergiebauweise, mit Solar- und Grauwasseranlage in Bad Säckingen (oben) und Eigentumswohnungen in Niedrigenergiequalität in Mosbach (unten).



Seit einigen Jahren ist die Modernisierung und Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes der Genossenschaften und nach Abzug alliierter Streitkräfte übernommener oder sonst erworbener Liegenschaften zu einem neuen Arbeitsschwerpunkt geworden. Die Verbesserungsmaßnahmen dienen der Substanzsicherung und sollen den genossenschaftlichen Mietern eine verbesserte Wohnqualität bieten.

Fotos: Modernisierte Mietwohnungen in St. Georgen/Schwarzwald (oben) und Karlsruhe (unten).



Zu den Tätigkeiten der von reinen Wohnungsbaugenossenschaften zu modernen Dienstleistungsunternehmen weiterentwickelten Genossenschaften gehört in zunehmendem Maß auch die Betreuung von Wohn- und Sozialbaumaßnahmen anderer Bauherren. Foto oben: Wohn- und Tagespflegeeinrichtung für Schwerstbehinderte in Pforzheim, Baubetreuung durch Familienheim Pforzheim.

Mit der Initiative „Unser Haus für die Familie“ im Jubiläumsjahr 1997 unterstützt das Siedlungswerk die Mitgliedsgenossenschaften in ihrem Bemühen, den permanent gestiegenen Kosten durch Konzeptionen kostengünstigen und flächenschonenden Bauens zu begegnen und Familien wieder den Weg zum eigenen Heim zu ebnen. Foto unten: Kostengünstige Eigenheime nach dem Familienheim-Baukonzept in Achern.