

# 100 Jahre Wohnungsgenossenschaft

# 1919

## Der Start war rege...

Der Erste Weltkrieg ist gerade beendet, die Inflation beginnt. Den Menschen fehlt es an Wohnraum und Lebensmitteln. Da startet ein Postassistent einen Aufruf.

Der Erste Weltkrieg war zu Ende und die Wohnungsnot in Lüneburg war deutlich fühlbar. Private Investitionen im Baugewerbe fanden nicht statt und Genossenschaften gab es in diesem Bereich noch nicht.



Lünertorstraße um 1900 mit Restaurant Seiler (Stadtarchiv Lüneburg – Friedrich Sartori)

Ein Postassistent war es, der in den Lüneburgischen Anzeigen zu einer Versammlung aufrief, um eine Baugenossenschaft zu gründen – und bereits kurz danach, am 5. Juni 1919, war es so weit: Im Restaurant Seiler, Lünertorstraße, später „Lübecker Hof“, wurde die Gründung der Eigenheimgenossenschaft Lüneburg eGmbH beschlossen.

„Eigenheimgenossenschaft“, weil viele der Wohnungssuchenden damals ein Eigenheim besitzen wollten.

Die Initiative stieß auf reges Interesse: Am 20. Januar 1920 zählte die Genossenschaft bereits 111 Mitglieder.

**Diese Idee ging um die Welt**

An advertisement for the Eigenheimgenossenschaft G. m. b. H. in Lüneburg. The headline reads 'Bautätigkeit he-säftigt Erwerbslosigkeit!' (Construction activity occupies unemployment!). Below this is a small illustration of a house. The main text says 'Werdet Mitglieder der Eigenheimgenossenschaft'. It lists benefits: 'Jedes Mitglied ist Anwärter auf ein schönes, gesundes „Eigenheim“ und kann sich den Bauplatz selbst auswählen.' It also mentions 'Geringe Beiträge' (low contributions) that can be returned after a year, and 'kein Risiko.' (no risk). It encourages support for the organization's efforts to alleviate housing shortages. Registration details are provided: daily from 6-7 PM at Dr. Schubach, Oxenmarkt 1, and from 5-7 PM on Wednesdays at Justiz-Obersekretär a. W. Otto Töpfer, Bügelstraße 32, and Kaufmann Karl Töllner, Sülztorstraße 23. The organization's name 'Eigenheimgenossenschaft G. m. b. H.' is prominently displayed, along with the location 'Lüneburg' and the names of the secretaries: O. Töpfer, Justiz-Obersekretär a. W., A. Hensing, Oberpostsekretär, and K. Töllner, Kaufmann.

1818 geboren, hat er vor mehr als 150 Jahren im Westerwald die erste ländliche Genossenschaft gegründet: der Sozialreformer Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Seine Vorstellung des gemeinsamen, solidarischen Wirtschaftens zählt seit 2016 zum immateriellen Kulturerbe der Menschheit; denn diese Idee ging um die Welt.



Und sie funktioniert bis heute: Mit ihren mehr als 22 Millionen Mitglieder bilden die rund 8.000 Genossenschaften die stärkste Wirtschaftsorganisation Deutschlands und das Rückgrat der mittelständischen Wirtschaft.

Sein berühmtestes Zitat, „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“, hat noch heute große Bedeutung. Laut einer Forsa-Umfrage im Auftrag der Deutschen Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V. halten drei Viertel der Deutschen Genossenschaften für zeitgemäß.

# 1927

---

## ... aber auch schwierig

Es brauchte bis in die Goldenen Zwanziger Jahre, bis die ersten Menschen in Genossenschaftswohnungen einziehen konnten. Und Kritik an den Bauvorhaben gab es auch.

Auch wenn die neue Genossenschaft zügig viele Mitglieder bekam: Der Start war schwierig. Nicht nur protestierten die Pächter der Gärten am Finkenbergring verärgert dagegen, ihr Land für den Bau von Wohnungen aufgeben zu müssen – der Mangel an Lebensmitteln war schließlich ebenfalls groß.

Sondern auch die Inflation schritt voran, womit die Baukosten in die Höhe stiegen. Und so brauchte es bis 1921, dass die ersten wenigen Eigenheime standen, und die Einführung der Reichsmark mit den sich anschließenden Goldenen Zwanziger Jahren bis 1927, dass die ersten 60 Wohnungen bezogen wurden: in der Van-der-Mölen-Straße, der Hügelstraße, der Wiesenstraße, im Hopfengarten und am Finkenbergring.

Gebrauchsgüter sind so knapp, dass die Zeitung die Bevölkerung dazu aufruft, gebrauchte Möbel an junge Leute zu spenden. Die Stadt erlässt Mieterschutzbestimmungen mit Kündigungsschutz für verarmte Familien.

Bei der Wahl zum ersten Reichstag im demokratischen Deutschland am 19. Januar 1919 wird die SPD mit 52,4 Prozent stärkste Partei in Lüneburg. Erstmals sind Frauen wahlberechtigt.

Die NSDAP wird erstmals 1932 stärkste Partei in Lüneburg. 1934 beginnt die Materialverknappung in Industrie und Handwerk aufgrund der Aufrüstung. 1935 und 1936 werden Scharnhorstkaserne und Schlieffenkaserne gebaut, 1937 der Flughafen mit einem Kampfgeschwader belegt. 1938 wird die jüdische Synagoge zerstört.



Van-der-Mölen-Straße, 1927 (Stadtarchiv Lüneburg – Franz Krüger)



Van-der-Mölen-Straße, um 1930 (Stadtarchiv Lüneburg – Fritz Löschner)



Hindenburgstraße 97/98, gebaut 1906; um 1950 (Stadtarchiv Lüneburg – Hildegard Garbade)



Bellmannskamp 7, gebaut 1929; um 1950 (Stadtarchiv Lüneburg – Hildegard Garbade)

## Mitten im Krieg...

... fusioniert die Genossenschaft mit dem Beamtenwohnungsverein und baut 108 neue Wohnungen. Von 1945 bis 1948 ist Stillstand. Und dann sackt auch noch die westliche Altstadt ab.



Auf der Altstadt, 1956 (Stadtarchiv Lüneburg - Stadtbauamt)

20 Jahre ist die Wohnungsgenossenschaft jung und zählt 481 Mitglieder, 190 Häuser mit 447 Wohnungen. Der Satzungszweck ist voll erreicht.

Und dann beginnt der Zweite Weltkrieg.

1939 wird die Bezugsscheinpflcht für wichtige Verbrauchsgüter eingeführt, private Kfz werden beschlagnahmt. 1943 erste Bombenabwürfe Im Grimm. 1945 zwei schwere Luftangriffe auf Bahnhof und Bahnanlagen mit 227 Toten im Bahnhofsunker und 256 toten KZ-Häftlingen. 43 Häuser sind zerstört, 270 Wohnungen unbewohnbar.

Am 4. Mai 1945 Kapitulation auf dem Timeloberg bei Deutsch-Evern, am 22. August berufen britische Besatzungsbehörden ein erstes städtisches Selbstverwaltungsorgan ein, am 1. September werden Schulunterricht (Grundschule) und Briefverkehr wieder aufgenommen.

Und die Eigenheimgenossenschaft? Sie schließt sich 1944 mitten im Krieg mit dem Beamtenwohnungsverein in Lüneburg und Umgebung eGmbH zusammen; ob freiwillig oder aufgrund von sogenannter Gleichschaltung, lässt sich nicht mit Bestimmtheit sagen. Fortan trägt die Genossenschaft den Namen Wohnungsgenossenschaft für Stadt und Landkreis Lüneburg eGmbH.

Noch im selben Jahr – mitten in den letzten Zügen des Krieges! – baute die zusammengeschlossene Genossenschaft 108 neue Wohnungen: in der Gravenhorststraße, der Schillerstraße, der Kefersteinstraße und der Sonninstraße.

## Die 1000. ist fertig

Öffentliche Mittel gibt es erst in Fülle und dann weniger; ebenso Bauland. Aber auf dem Kreideberg entsteht die 1000. Wohnung. Mit Zentralheizung und Waschmaschine!

Fast 50 Jahre, und die Wohnungsgenossenschaft zählt ihre 1000ste Wohnung.

Hatte die Bautätigkeit der Genossenschaft zwischen dem Zweiten Weltkrieg und der Währungsreform im Jahr 1948 zwangsläufig geruht – wenn überhaupt Material zu bekommen war, wurden damit die nötigsten Ausbesserungen vorgenommen – konnte mit Einführung der Deutschen Mark und der auflebenden Wirtschaft auch für die Wohnungsgenossenschaft ein neuer Abschnitt beginnen: der des sozialen Wohnungsbaus.

Die öffentliche Hand förderte die ersten Nachkriegsbauten massiv, nicht nur wegen der katastrophalen Wohnungsnot, sondern auch zur Ankurbelung der Wirtschaft. Und so warteten schon 1950 acht neue Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen am Osterfeld auf ihre Bewohner.



Kreidebergsee von Norden, vor 1965 (Stadtarchiv Lüneburg – Lothar Gaebel)

Doch schon wenige Jahre später wurden die öffentlichen Mittel spürbar weniger und bereits ab Anfang der 1960er-Jahre war es schwieriger, Bauland zu beschaffen. Die Genossenschaft baute dennoch weiter.

Natürlich entsprechend bescheiden. Beispiel-Blick in eine 1963 gebaute Wohnung: Bad und Küche ohne Fliesen, handbeheizter Badeofen, Waschkessel in Gemeinschaftswaschküche, Kachelofen im Wohnzimmer, Schlafzimmer unbeheizt.

Als die Stadt zwischen 1965 und 1968 den Kreideberg erschloss, gelang der Genossenschaft aufgrund größerer Baugrundstücke dort der Sprung über die 1000-er-Marke. Jene Neubauten waren dann bereits auch mit Öl-Zentralheizungen und Gemeinschafts-Waschmaschinen ausgestattet.

1970 begann eine Phase von Bestandspflege und Modernisierung, sie dauerte etwa zehn Jahre.



Kreideberg, Luftbild um 1975 (Stadtarchiv Lüneburg – Hanseatische Luftfoto Gesellschaft)

## Nur eines wächst ständig

Und das ist der Bedarf an Wohnraum. Deutschland ist wieder vereint; die Genossenschaft baut auch in Schwerin. In Lüneburg plant sie ihre erste Seniorenwohnanlage.

Hohe Kosten, kaum ausreichende öffentliche Förderung und viel zu niedrige Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen: So lautet die Kritik von Bernd Meyer in seinem Grußwort anlässlich der Festschrift zum 75-jährigen Bestehen der Wohnungsgenossenschaft für Stadt und Landkreis Lüneburg eG im Jahr 1993. Vor diesem Hintergrund lobt der Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. das Engagement der Genossenschaft in den neuen Bundesländern daher besonders: So bauten die Lüneburger 1993 in Schwerin mehr als 70 Eigentumswohnungen.



Wohnpark Krebsförden, Schwerin 1998



Bülows Kamp 25 2018

1987 war der Geschäftsbericht noch davon ausgegangen, der Wohnraumbedarf der Bevölkerung sei weithin gedeckt - eine in der Historie der Genossenschaft wahrlich seltene Aussage. Denn schon wenige Jahre später hatte sich die Situation wieder gedreht: Bereits 1993 wurde an selber Stelle erneut vom vorherrschenden Wohnungsmangel gesprochen. Die Genossenschaft baute also weiter und erweiterte zudem ihr Geschäftsgebiet: um den Bau und die Vermietung von Gewerbehallen. Bestand 1993: 1107 Wohnungen, 6 gewerbliche Einheiten und 171 Garagen. Die Miete betrug durchschnittlich 6,66 DM pro Quadratmeter.

Kurze Zeit später betrat die Wohnungsgenossenschaft erneut neues Terrain, indem sie einen gesellschaftlichen Trend erkannte und früher als viele andere Folge leistete: Ab 1996 baute die Genossenschaft eine Seniorenwohnanlage mit 117, etwa zur Hälfte öffentlich geförderten Einheiten im Baugebiet Bülows Kamp - eine der ersten Einrichtungen für betreutes Wohnen in Lüneburg. Dazu gehören außerdem das Bülow Center, ein kombiniertes Wohn- und Gewerbeobjekt, sowie ein Haus speziell für alleinerziehende Mütter und Väter. Fertiggestellt war Bülows Kamp schließlich im Jahr 2001, mit insgesamt 157 Wohnungen.

## Raum fürs Leben

100 Jahre nach ihrer Gründung ist die Idee der Wohnungsgenossenschaft so essenziell und vital wie 1919. Das Ziel für die Zukunft: Wohnraum, Wohnraum, Wohnraum.

Exakt 4.230 zusätzliche Wohneinheiten braucht Lüneburg laut Prognosen bis zum Jahr 2025 - das sind rund 350 neue Wohnungen pro Jahr. Weil der Wohnungsmarkt so angespannt ist, wird der Ankauf von Baugrundstücken in und um Lüneburg herum immer schwieriger. Mit Neubauten allein kann die Genossenschaft den steigenden Bedarf daher nicht decken. Seit 2006 liegt die Lösung daher im vermehrten Ankauf bereits bestehender Immobilien. Auf diesem Wege kann die Genossenschaft ihr Ziel auf dem Vermietermarkt erreichen: ihren Bestand an Wohnungen kontinuierlich zu erhöhen.

Etwa 600 Menschen bewerben sich jährlich bei der Genossenschaft um eine Wohnung, die Fluktuationsrate liegt bei gerade einmal 10 Prozent, und Leerstände sind in der Regel Modernisierungsarbeiten geschuldet. Die Wohnungsgenossenschaft will langfristig die Qualität ihrer Immobilien sichern und die hohe Nachfrage an Wohnraum decken. Unsere Kernzielgruppe ist dabei die Mitte der Gesellschaft. Keine regelmäßigen Mieterhöhungen, in der Regel keine Kautions, gute Beratung und zügige Reparaturen: Unsere Mieter können sich auf unsere Fairness und unseren Service verlassen.

Die Wohnungsgenossenschaft schafft Raum fürs Leben: in insgesamt 1.338 Wohnungen in Lüneburg (1215), Bardowick (55), Adendorf (29) und Schwerin (39). Insgesamt macht das mehr als 85.500 Quadratmeter belebte Fläche, die im Durchschnitt weniger kostet als andere Wohnungen: Die Kaltmiete bei der Genossenschaft beträgt im Durchschnitt 6,71 Euro pro Quadratmeter, Neuvermietungen liegen zwischen 8 Euro und 9,50 Euro. Hinzu kommen 26 Gewerbeeinheiten, 335 Garagen und 256 Stellplätze.

Neustes Projekt nach dem Bau einer Kita für die Psychiatrische Klinik Lüneburg gGmbH im Jahr 2010 ist der Umbau des einstigen Bürokomplexes an der Roten Straße 9 in Lüneburg zu einem Wohn- und Geschäftshaus: Auf drei Etagen entstanden nach Entkernung 15 neue Wohnungen. Weitere Objekte sind selbstverständlich bereits geplant, so eine Reihenhaushausanlage in Barendorf mit 7 Wohnungen im Jahr 2020 - damit es noch mehr Raum fürs Leben gibt.