

Gemeinnützig wohnen

Archivische Quellen zur Lösung des Wohnungsproblems in Mannheim

Mitte der Zwanziger Jahre verschärfte sich auch in Mannheim die Wohnungsnot drastisch, weil der privat finanzierte Mietwohnungsbau fast zum Erliegen gekommen war und sich die Schere zwischen Miethöhe und Einkommen immer weiter öffnete. Unter diesen Verhältnissen litt nicht allein die Arbeiterschaft, auch für kleine Angestellte wurde es immer schwerer, angemessenen Wohnraum zu finden.

In dieser Situation gründete die Stadt Mannheim 1926 die Gemeinnützige Baugesellschaft mit einem Grundkapital von RM 100 000, um durch großzügige Neubauten Wohnraum und im gleichen Moment Arbeitsplätze zu schaffen. Noch im selben Jahre begannen die Bauarbeiten am Erlenhof, einer großzügig geplanten Wohnanlage mit 51 Häusern und 393 Wohnungen, die schon im folgenden Frühjahr bezugsfertig waren.¹ Die Anlage im Stil des Neuen Bauens wurde durch ihre rationale Grundrißgestaltung, den klar strukturierten Aufbau und die großzügig angelegten Innenhöfe zu einem auch heute noch sehenswerten und stadtteilprägenden Ensemble.

Es folgten in den Jahren bis zur Weltwirtschaftskrise noch eine Reihe weiterer Wohnblöcke, bis die Probleme der Finanzierung dieser Form der Wohnraumbeschaffung ein Ende setzten.

Als Alternative bot sich die Idee der Siedlungsbauten am Stadtrand an. Die Gartenstadt-bewegung hatte Mannheim schon vor dem ersten Weltkrieg erfaßt und mit den Bauten im Westteil der Gartenstadt einen architektonisch und sozial bemerkenswerten Anfang geschaffen: doch wurde auch diese Bauform zu kostenintensiv. In der Regie der Gemeinnützigen wurden in den Jahren bis zum Kriegs-

beginn über eintausend Siedlerstellen errichtet: einfache, sehr schlicht ausgestattete Gebäude ohne Anschluß an die Kanalisation, umgeben von einem Grundstück, das zur Selbstversorgung genügen sollte. Im Dritten Reich trat neben die sozialpolitische Auswahl der Siedler, die primär arbeitslose, von Verelendung und Obdachlosigkeit bedrohte Familien für eine Siedlungsstelle vorsah, die rassenpolitische Auswahl.

Das Kriegsende 1945 erlebte Mannheim als eine Stadt mit großflächig zerstörten Wohngebieten und über 70 000 Menschen auf Wohnungssuche.² Das Elend der Baracken- und Bunkerbewohner zwang zum sofortigen Handeln: noch vor der Währungsreform begann die Gemeinnützige mit dem Wiederaufbau. Oberbürgermeister Dr. Fritz Cahn-Garnier gelang es, durch eine umfassende Kapitalaufstockung noch vor der Währungsreform eine solide Grundlage für die kommenden Bauprojekte zu schaffen. Zwischen 1948 und dem 25. Jubiläum 1951 erbaute die Gemeinnützige mehr als 1800 Wohnungen, darunter städtebaulich so bedeutende Objekte wie den Ludwig-Frank-Block zwischen der Melchior-, Geibel- und Fratelstraße. Für die Mannheimerinnen und Mannheimer war eine Wohnung in einem solchen Neubau, mit eigener Toilette und Bad, mit dichten Fenstern und schützendem Dach ein heiß begehrter Traum.

Es folgten noch zahlreiche Bauprojekte, die die Zahl der von der GBG vermieteten Wohnungen auf über 16 000 (1967) ansteigen ließ: die GBG wurde so nicht nur zum größten Vermieter auf dem Wohnungsmarkt der Stadt, sondern auch zu einem wichtigen Instrument der städtischen Sozial- und Wohnungspolitik. Sie



Der Erlenhof 1926, Aufnahme von Südosten. Stadtarchiv Mannheim, Bildsammlung Nr. 25739.

stellte Wohnungen bereit für Bevölkerungsgruppen, für die auf dem „freien“ Markt keine Wohnungen erstellt wurden und bot auch den Menschen eine Unterkunft, die wegen ihrer prekären persönlichen Lage bei privaten Vermietern keine Chancen hatten.

Als ehrgeiziges Großprojekt „Wohnen im Grünen“ realisierte die GBG die Bebauung des Herzogenried im Vorfeld der Bundesgartenschau 1975. Direkt im Anschluß an die Parkanlagen der Gartenschau entstand ein Wohngebiet mit über 2000 Wohnungen, bewußt geplant als Gebiet mit verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen, für eine durchmischte und integrationsfähige Wohnbevölkerung. Allerdings zeigten sich bald auch die Nachteile einer zu dichten Bebauung, die noch dazu schon nach wenigen Jahren sanierungsbedürftige Stellen aufwies.

Hohe Mietsteigerungen durch das Auslaufen der staatlichen Zinsverbilligung von 1977 an sowie die Neubelegung von Wohnungen durch das Sozialamt schufen einen jahrelangen Krisenherd.

Das Ende der Förderung des Sozialen Wohnungsbaus und die Finanzierungsprobleme für sozial gebundenen Wohnraum verwies die GBG seit den 80er Jahren auf neue Geschäftsfelder: Maßnahmen zur Reduzierung der Baukosten, zur energiesparenden Modernisierung und die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum nahmen einen immer größeren Stellenwert ein. Dabei griff die GBG auch auf Ideen der Zwanziger Jahren zurück, als Erwerbslose beim Bau ihrer Wohnungen und Häuser beteiligt wurden: im modernen Gewand erbauten im Rahmen der „Organisierten Gruppenselbsthilfe“ seitdem die künftigen Besitzer ihre Eigenheime mit gegenseitiger Unterstützung unter Anleitung der Gesellschaft, die auch Planung, Finanzierung und die Ausführung komplizierter Gewerke übernimmt.

1994 überstieg die Bilanzsumme erstmals die Grenze von 1 Milliarde DM, derzeit betreuen 236 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des größten kommunalen Wohnungsbauunternehmens in Baden-Württemberg 21 445 Wohnungen.

Im Vorfeld des 75. Jubiläums im Jahre 2001 beschloß die GBG-Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH, wie sie seit der Umfirmierung 1991 heißt, ihre Geschichte erforschen und dar-stellen zu lassen und wandte sich deshalb an das Stadtarchiv mit der Bitte, beim Aufbau des Archivs und der Erstellung der Festschrift behilflich zu sein. Das Stadtarchiv war sich der Bedeutung des Schriftgutes für die Mann-heimer Sozialgeschichte, für die Geschichte der Stadtentwicklung und die Baugeschichte bewußt und übernahm diese Aufgabe gerne. Seit Anfang 1998 ist nun der Autor dieser Zei-len als Facharchivar mit diesem Projekt befaßt.

Grundlage einer Festschrift kann nur das aufzubauende Archiv der GBG sein, das als Depositum im Stadtarchiv verwahrt werden wird. Bereits im Vorfeld waren durch die Initia-tive des Vorsitzenden des Mannheimer Archi-tektur- und Bauarchivs, Plachetka, wichtige Planunterlagen der GBG ins Stadtarchiv ab-gegeben worden.

Der Archivaufbau steht vor dem Problem vieler Wirtschaftsarchive: die Schriftgutverwal-tung der GBG war und ist zum größten Teil als Sachbearbeiterablage konzipiert. Daraus folgen beim Wechsel oder Ausscheiden der Sachbear-beiter fast immer größere Verluste an Schrift-gut, die dazu führen, daß nur wenige Verwal-tungsakten erhalten sind, die weiter zurückrei-chen als in die 70er Jahre. Vorgänge aus dieser Zeit, in denen die GBG ihre größte Leistungen erbrachte, müssen mühsam aus Parallelakten oder Spuren in anderen Aktengruppen rekon-struiert werden.

Selbst bei den Objektakten, die wegen der rechtlichen oder bautechnischen Bedeutung an sich dauernd aufbewahrt werden müßten, sind schon größere Verluste zu bedauern. Das Fehlen einer straffen Zentralregistratur hat hier - wie in anderen Unternehmen - dazu geführt, daß Akten entweder gar nie in diese Registratur gelangten oder, nach Ausleihe, nicht zurückge-

führt wurden, so daß sie in Gefahr gerieten, als bedeutungslos oder veraltet angesehen und kassiert zu werden.

Ein Aktenbestand mit großer sozialge-schichtlicher Bedeutung sind die Mieterakten, die zentral geführt wurden. Das Archiv über-nahm eine exemplarische Auswahl, die bis zu den ersten Mietverhältnissen ab 1926 zu-rückreicht und damit Quellen für die Geschich-te des Wohnens und des Alltags sind, die auf vielfältige Fragen Antwort geben können.

Wegen des häufigen und oft parallelen Zugriffs auf diese Unterlagen werden sie seit 1996 elektronisch geführt: in Papierform exi-stieren seitdem nur noch die Schriftstücke, die aus Gründen der Beweissicherung im Original erhalten bleiben müssen. Altakten und Schrift-wechsel werden eingescannt, ausgehende Schreiben direkt in digitaler Form abgelegt. Ordnungskriterium dieses Systems ist das Aktenzeichen. Das Stadtarchiv wird im Rahmen des Projekts eine Empfehlung erarbeiten, wie solche digitalen Akten archiviert werden kön-nen.

Anmerkungen

- 1 Gemeinnützige Baugesellschaft (Hg): Der Erlenhof, Mannheim 1927. Siehe dazu auch: Plachetka, Peter und Schadt, Jörg (Hg): Architektur in Mannheim 1918-1939, bearbeitet von Monika Ryll, Mannheim 1994. (Beiträge zur Mannheimer Architektur- und Baugeschichte, Nr. 2).
- 2 Schenk, Andreas und Wagner, Sandra: Eine neue Stadt muß her! Architektur und Städtebau der 50er Jahre in Mannheim, Berlin 1999. (Sonderveröffent-lichungen des Stadtarchivs Mannheim, Nr. 25).

Anschrift des Autors:
Dr. Christoph Popp
Werderstraße 2
68165 Mannheim