



# KLEINEIGENHEIME

– WURZELN DER GENOSSENSCHAFT BERGEDORF-BILLE

**Dr. Joachim Rüffer war von 1969 bis 2005 im Aufsichtsrat der Bergedorf-Bille aktiv, außerdem war er einige Jahre juristischer Berater der Genossenschaft. Doch nicht nur er, sondern seine ganze Familie ist der Bergedorf-Bille verbunden – beide Söhne engagieren sich als Vertreter, und auch die Enkel sind bereits Mitglieder. Joachim Rüffer erinnert sich im Gespräch mit der Journalistin Bärbel Wegner an die „Kleineigenheime“ der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Bille aus der Frühzeit der Genossenschaft.**

**Zu den großen Problemen,** mit denen die Menschen nach dem Ersten Weltkrieg (1914-18) zu kämpfen hatten, zählte der Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Vier Jahre lang war nicht gebaut worden und hunderttausende junger Soldaten, die endlich eine Familie gründen wollten, waren auf Wohnungssuche. Doch erst ab 1924 wurde wieder im großen Maßstab gebaut, da der Staat nach der Inflation von 1923 den Wohnungsbau erstmals mit öffentlichen Mitteln förderte. Die Mittel kamen aus der Hauszinssteuer, eine Abgabe, die Hausbesitzer für alle vor 1919 gebauten Häuser

entrichten mussten. In erster Linie wurde kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau gefördert.

In dieser Zeit entstanden viele neue Baugenossenschaften, unter ihnen die 1922 gegründete „Baugenossenschaft Bergedorf“, die 1960 mit der 1948 gegründeten „Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Bille“ zur „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille“ fusionierte. 1970 kam die 1920 gegründete Siedlungsgenossenschaft Nettelburg hinzu.



Foto: Olympia Sprenger

„Die Nazis versuchten, die Siedlerbewegung zu vereinnahmen und in ihre Blut- und Boden-Ideologie einzubinden. Zwei Drittel der heute noch existierenden ‚Heimstätten‘ wurden unter den Nazis gebaut. Das brachte die Siedlerbewegung in den Nachkriegsjahren in ein schlechtes Licht. In Hamburg war das anders ...“

erinnert sich Dr. Joachim Ruffer

Die Siedlerbewegung war in der Weimarer Republik neben der Genossenschaftsbewegung die zweite große „Graswurzelbewegung“, die sich den Bau bezahlbaren Wohnraums zur Aufgabe gemacht hatte. Der grundlegende Unterschied bestand darin, dass die Siedlerbewegung in der Regel Eigentümshäuser schaffen wollte, die Genossenschaften dagegen Mietwohnungen. Die junge Wohnungsbaugenossenschaft Bille hatte nach dem Zweiten Weltkrieg Kontakt zur Siedlerbewegung. Wie es dazu kam, weiß der Jurist Dr. Joachim Ruffer.

1928 in einem Siedlungshaus in Zwickau geboren, erfuhr Joachim Ruffer schon als Kind, was hinter dem Begriff Siedlerbewegung stand. „Meine Eltern konnten, als sie 1927 von Chemnitz nach Zwickau zogen, zunächst keine Wohnung finden. Es herrschte Wohnungsmangel. Doch dann fanden sie zwei Zimmer – eigentlich nur ein Zimmer mit einer Küche – in einem neugebauten Siedlungshaus. Die Eigentümer hatten wenig Geld und mussten die Zimmer vermieten. Das neue Haus war noch feucht und im Schlafzimmer stand im Winter das

Eis an den Wänden. In dem Haus wurde ich geboren.“

Obwohl der Staat den Bau von Siedlungshäusern durch Steuer- und Gebührenbegünstigungen erleichterte und die Bewohner beim Bau auch selbst mit anpackten, kamen viele Siedler schnell an ihre finanziellen Grenzen. Eigenarbeit war aber nicht nur eine wirtschaftliche Notwendigkeit, sie hatte auch eine politisch-ideologische Komponente. Die Gartenstadt-, die Heimstätten- und die Bodenreformbewegung hatten ihre Wurzeln in einem nach den Erfahrungen des Weltkriegs gründenden Überdruß an der modernen Industriegesellschaft. „Zurück zur Natur“ und zu einer „harmonischen Gemeinschaft“ waren leitende Gedanken.

Schon 1920 förderte der Staat diese Bewegungen durch das Heimstättengesetz. Zu den frühen Siedlungen, die gegründet wurden, gehörte die gemeinnützige Siedlergemeinschaft aus ehemaligen Kriegsteilnehmern und Kriegsversehrten in Nettelnburg. Bergedorf hatte, wie viele Kommunen im Reich, exklusiv Bauland für den Siedlungsbau ausgewiesen. Die Siedlungsträger, häufig die Kommunen oder der Staat, erwarteten von den Bewerbern einen erhöhten Einsatz für die Siedlungsgemeinschaft und für das eigene Haus. Der Siedler musste sich „bewähren“ und sein Haus ordentlich bewirtschaften, bevor er Eigentümer wurde. Er genoss auch danach nicht die uneingeschränkte Verfügungsgewalt über sein Eigentum. So durfte er das Haus beispielsweise nicht einfach an Dritte verkaufen, um Spekulationsgeschäften vorzubeugen. Der Siedlungsträger hatte ein Vorkaufsrecht. „Es gab ein ziemlich kompliziertes Vertragswerk“, sagt Joachim Ruffer. „Man bekam günstig Grund und Boden, musste dafür der Gesellschaft aber etwas zurückgeben. Das wurde nicht als Last empfunden, sondern war eine Selbstverständlichkeit, die inzwischen völlig verloren ist. Heute nimmt man, was man kriegen kann, ohne sich verpflichtet zu fühlen.“

Die Nazis versuchten, die Siedlerbewegung zu vereinnahmen und in ihre Blut- und Boden-Ideologie einzubinden. Zwei Drittel der heute noch existierenden „Heimstätten“ wurden unter den Nazis gebaut. Das brachte die Siedlerbewegung in den Nachkriegsjahren in ein schlechtes Licht.

„In Hamburg war das anders“, erinnert sich Joachim Ruffer. „Im Vorstand und in der Geschäftsführung des Siedlerbundes Hamburg saßen viele Sozialdemokraten.“ Aber dennoch hätten andere Sozialdemokraten nichts vom Siedlerbund wissen wollen. „Der Name Kleinsiedlung allein wirkte schon abschreckend“, so Ruffer. Anders war das bei den für den Wiederaufbau Verantwortlichen. Bausenator Paul Nevermann, Hamburgs späterer Erster Bürgermeister, und auch Caesar Meister, der damalige Vorsitzende der Baugenossenschaft Bille, hätten das aus einem anderen Blickwinkel gesehen und das Potenzial dieser Siedlungen erkannt.

Als Joachim Ruffer, damals noch Student der Rechtswissenschaften, Caesar Meister kennenlernte, war die junge Genossenschaft mitten in der Auseinandersetzung um die in den Landgebieten gebauten Siedlungen. „In den Norden bin ich erstmals zu Kriegsende mit dem Reichsarbeitsdienst gekommen“, sagt Ruffer. Am 30. April 1945 kam er bei Tespehude in Kriegsgefangenschaft. Anschließend zog es ihn jedoch zurück nach Sachsen. „Da ich kein Arbeiterkind war, hat es lange gedauert, bis ich in Ost-Berlin studieren durfte. Meine Studiengruppenleiterin war ausgerechnet Hilde Benjamin, die Präsidentin des obersten Gerichts der DDR. Die rote Hilde gehörte zu den gefürchtetsten Genossen.“

Doch dann bot ein Studienfreund, der in Hamburg eine Halbtagsstelle als Rechtsbe-

**DER DEUTSCHE SIEDLERBUND,** heute Verband Wohneigentum e. V., ist Teil der Selbsthilfebewegung Anfang des 20. Jahrhunderts. Als „Freie Arbeitsgemeinschaft für Kriegersiedlungen e. V. Sitz Dresden“ bot er ab 1919 Siedlergemeinschaften Beratung an und unterstützte an Siedlerstellen Interessierte bei der Bildung von Genossenschaften. In der Weimarer Zeit erließ der Reichstag, um die Wohnungsnot zu lindern, unter anderem die Verordnung über das Erbbaurecht (1919), das Reichssiedlungsgesetz (1919) und das Reichsheimstättengesetz (1920). Mehr Informationen unter [www.verband-wohneigentum.de](http://www.verband-wohneigentum.de)

**1922:** „Baugenossenschaft Bergedorf“ gegründet

**1960:** Fusion mit der 1948 gegründeten „Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Bille“ zur „Vereinigte gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille e.G.m.b.H.“

**1970:** Die 1920 gegründete Siedlungsgenossenschaft Nettelnburg kommt hinzu.

**Heute** heißt die Baugenossenschaft Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG.

sieht in der Überlassung des Baulands an die Genossenschaft eine Geste Hamburgs, dass man die junge Genossenschaft unterstützen wollte. „Die Genossenschaft hatte ja nichts. Die Stadt half ihr, obwohl man sich nicht sicher sein konnte, ob das alles klappen würde.“ In Landgebieten, das war allen klar, konnte man keine klassischen Geschosswohnungen, also keine Geschosshäuser, bauen. „Willi Ivan hat es dann übernommen, den Siedlungsbau zu organisieren.“

Dass eine Baugenossenschaft Siedlungshäuser baute, passte manchen nicht ins Konzept. „Selbst im Bundesbauministerium war man der Meinung, dass man Genossenschaften doch möglichst nicht zu Kleinsiedlungsträgern machen sollte“, erinnert sich Ruffer. „Genossenschafts- und Siedlungswesen würden doch nicht so recht zusammenpassen. Als Siedlungsträger sollten lieber GmbHs oder Aktiengesellschaften auftreten.“

„Im rechtstechnischen Sinne“, präzisiert der Jurist Ruffer, „war diese erste Siedlung, und das galt auch für die folgenden, aber gar keine Kleinsiedlung. Die Genossenschaft hat sie auch stets Kleineigenheimen genannt.“ Als solche wurden sie auch vermietet. Allerdings durfte die Genossenschaft die Häuser nicht nur an ihre eigenen Mitglieder abgeben, sondern musste nach dem Willen der Hansestadt auch externe Bewerber aufnehmen. Diese schlug der Siedlerbund nach einem festen Schlüssel aus seiner Bewerberliste vor. Das erleich-

terte die Lage nicht, zumal den Prüfungsverband das Konstrukt „Kleineigenheim“ zunehmend störte. So etwas gab es in der Wohnungswirtschaft nicht und auf die Dauer forderte man eine vernünftige Regelung: „Caesar Meister musste das neben seiner ohnehin schon großen Belastung klären. Er sprach darüber nur gelegentlich mit uns, ohne allerdings alle Details zu erläutern.“

Nach einem Führungswechsel im Siedlerbund schied Ruffer dort aus. 1958 konnte er für die Genossenschaft arbeiten und sich daneben noch seiner Doktorarbeit widmen. Seine Aufgabe war es, den Bereich der Kleineigenheimen juristisch zu klären. Die junge und mit wenigen Mitarbeitern ausgestattete Genossenschaft hatte da schon 332 Kleineigenheimen gebaut bzw. in Arbeit, und das neben ihrem umfangreichen Geschosswohnungsbau. Ruffer staunt noch heute darüber, wie der damalige Vorstand Caesar Meister das alles geschafft hat. Die Genossenschaft baute nach Ruffers Einschätzung mindestens 400 Kleinsiedlerstellen, meist als Doppelhäuser, und etwa 80 Eigenheimen, meist als Reihenhäuser. Die Eigentumsmaßnahmen mussten allmählich eingestellt werden, weil wegen der hohen Baulandkosten die Verkaufspreise zu sehr stiegen.

Noch 1958 wurde die Genossenschaft als Kleinsiedlungsträger und die Bauten als Kleinsiedlungen anerkannt sowie ein Übertragungsvertrag mit der Hansestadt und dem Prüfungsverband vorbereitet. Doch die Zeiten hatten sich geändert. Die Mehrheit der Mitglieder suchte Etagenwohnungen in der Stadt und keine Siedlerstellen. Mit dem Wirtschaftsaufschwung wurden die Menschen urbaner. Es folgte 1958/59 die Übertragung der Häuser an die Siedler. Was sich so leicht anhört, bedeutete für die Genossenschaft erneut eine gewaltige Arbeit. Siedlerstellen durften nur zu den Gesteuerungskosten veräußert werden. Die mussten nun für jedes Haus rückwirkend buchhalterisch nachgewiesen werden – eine immense Arbeit, die Caesar Meister und die Buchhalterin wohl nur in Nacharbeit schafften. So vermutet Ruffer voller Anerkennung. Im Geschäftsbericht 1958 wurde auch seine Leistung gewürdigt: „Ein Jurist (...) hat für unsere Kleinsiedlungen endgültige Rechtsverhältnisse geschaffen.“



→ rater beim Siedlerbund Hamburg erhalten hatte, ihm an, sein Nachfolger zu werden, da er nach Harvard ging. „Ich wollte sowie-so nicht im Osten bleiben, das passte gut“, so Ruffer. Er bekam die Stelle beim Siedlerbund und fortan stand sein Schreibtisch im Gewerkschaftshaus am Besenbinderhof. „Im Monat bekam ich 200 Mark. Das war damals genug, um davon auch noch zu sparen.“

Am Mittleren Landweg hatte die Baugenossenschaft Bille von der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Hamburg 1949 Bauland erwerben können. „Das hatte damals Hermann Hackmack organisiert. Er gehörte zu den Genossenschaftsgründern, die nicht an einer eigenen Wohnung interessiert waren, sondern ausschließlich den Mitgliedern helfen wollten.“ Ruffer