



Titelthema: Bezahlbares Wohnen & soziale Verantwortung

Baugenossenschaften als Antwort auf die Wohnungsnot

Dormagen | 01.12.2025

Mit der Industrialisierung zogen immer mehr Menschen vom Land in die Städte, was zu einer dramatischen Wohnungsnot führte. Wohnungen waren knapp und teuer, und viele Familien mussten unter beengten und unhygienischen Bedingungen leben. Vor diesem Hintergrund wuchs das Verlangen nach bezahlbarem, sicherem Wohnraum, der Stabilität und Schutz im Alltag bietet. Genau hier setzen Baugenossenschaften an.

Lesedauer: ca. 3 Minuten

Baugenossenschaften entstanden im 19. Jahrhundert aus Sehnsucht nach bezahlbarem und sicherem Wohnraum

Lange bevor die Entstehung der Baugenossenschaften im **vorletzten Jahrhundert** eine Wende im sozialen und preiswerten Wohnen einleitete, eilte ein **einflussreicher** und äußerst **vermögender Kaufmann** aus **Augsburg** der gesellschaftlichen Entwicklung weit voraus. Es handelt sich um **Jakob Fugger**, bei dem mehrere Königshäuser, die ihre Kriege und Schlösser finanzieren mussten, hohe Schulden hatten. Bleibende Spuren hat Fugger aber vor allem im **sozialen Bereich** hinterlassen. Er stiftete im **Jahr 1521** die „**Fuggerei**“, auch im Namen seiner Brüder. Es handelt sich dabei um die **älteste bestehende** Sozialsiedlung der Welt, eine „**Stadt in der Stadt**“ mit **67 Häusern** und **142 Wohnungen** sowie einer eigenen Kirche. Hier leben heute noch rund **150 bedürftige** Augsburger Bürger **katholischen Glaubens** für eine Jahreskaltmiete von nur **0,88 € (!)** und einer Pflicht von täglich **drei Gebeten**.

Im 19. Jahrhundert stellte sich die soziale Frage erneut und mit aller Macht

Die **Industrialisierung** im 19. Jahrhundert bedeutete zugleich einen tiefen gesellschaftlichen und

sozialen Einschnitt in Europa. Spürbar wurde dies schon in den 1840er Jahren. **1844** ereignete sich in Deutschland ein **Aufstand der Weber**, die infolge zunehmender maschineller Produktion um ihre Arbeitsplätze kämpfen mussten und durch **niedrige Löhne** ausgebeutet wurden. Die Arbeiter **radikaliserten** sich, gingen gewaltsam gegen **Fabrikbesitzer** vor oder plünderten die Lagerbestände. Der Aufstand wurde am Ende durch Polizei und Militär niedergeschlagen. Die Bewegung wirkte bis zur ersten **deutschen Revolution von 1848** nach. Auch sie fand ein gewaltsames Ende.

Leben in überfüllten Wohnungen unter schlechten hygienischen Bedingungen

Aufhalten ließ sich die Industrialisierung trotz erheblicher gesellschaftlicher Widerstände dennoch nicht. Ungeachtet der **schlechten Arbeitsbedingungen** und der Ausbeutung in den Fabriken zog es viele Menschen in die Städte, um dort neue Arbeit zu finden. Sie hatten keine Alternative. Die Folge des **massenhaften Zuzugs** vom Lande war eine kaum vorstellbare **Wohnungsnot**. Wohnraum war knapp und teuer. Das Leben vieler Familien fand in **überfüllten Behausungen** unter **schlechten hygienischen Bedingungen** statt. So entstand bei den Menschen eine tiefe **Sehnsucht** nach besseren, **bezahlbaren und sicheren** Wohnbedingungen. Denn das Dach über dem Kopf war damals wie heute ein existenzielles **menschliches Grundbedürfnis**. Dieser emotionale Aspekt gehörte von Beginn an zur **DNA** der **Wohnungsbaugenossenschaften**.

Mitgliedschaft in lebenslangen Solidargemeinschaften

Aus der Sehnsucht folgten konkrete Schritte. Die Idee bestand darin, dass sich Menschen in **Selbsthilfe** zusammenschließen, um gemeinsam neuen Wohnraum zu fairen Bedingungen zu schaffen – die Idee erhielt einen Namen: **Wohnungsgenossenschaft**. Ihr Grundprinzip ist seit über 150 Jahren gleich geblieben: Jedes Mitglied dieser **Solidargemeinschaft** zahlt einen **Genossenschaftsanteil** und erhält als Mieter ein **lebenslanges** Wohnrecht und eine **jährliche Dividende**. Bei der Wohnungsgenossenschaft steht nicht wie bei privaten Bauherren der Gewinn im Vordergrund, sondern das Ziel, den Mitgliedern gutes Wohnen zu **erschwinglichen Preisen** zu ermöglichen. Erzielte Gewinne **fließen regelmäßig zurück** in die Instandhaltung der Bestandswohnungen oder in den Neubau.

Baugenossenschaften spielten nach den Weltkriegen eine wichtige Rolle

Ab den **1880er Jahren** entstanden auf diese Weise besonders in den größeren Städten oder in der Nähe großer Fabriken die ersten **Bau- und Wohnungsgenossenschaften**. Sie wurden nach dem **Ersten Weltkrieg** auch vom Staat **gefördert**, um die grassierende Wohnungsnot zu lindern. In dieser Zeit entstanden viele neue Wohnungsbaugenossenschaften, darunter auch die **Baugenossenschaft Dormagen eG** im Jahr 1926, die im kommenden Jahr ihr **100. Jubiläum** feiert. Beim Wiederaufbau zerstörter Städte nach dem **Zweiten Weltkrieg** spielten Wohnungsbaugenossenschaften eine wichtige Rolle und flankierten mit ihren Bauaktivitäten auch das spätere **deutsche Wirtschaftswunder**, indem sie neuen Wohnraum für die **wachsende Zahl** von Arbeitern und Angestellten und deren Familien schufen.



Häuser der damaligen Bismarckstraße (heute Friedrich-Ebert-Straße) in den 1950er Jahren: Oben das Haus Nummer 24, unten die Rückansicht der Hausnummern 22–24. Die Aufnahmen zeigen typische Wohnhäuser jener Zeit, die im Zuge des Wiederaufbaus dringend benötigten Wohnraum bereitstellten. © Baugenossenschaft Dormagen eG

Soziales und preiswertes Wohnen steht vor der Gewinnerzielung

Die **genossenschaftlichen Prinzipien** aus dem **19. Jahrhundert** sind nicht nur immer noch gültig, sondern entfalten aktuell mit Blick auf den **Wohnungsmarkt** in Deutschland eine besondere Bedeutung. Der anhaltende **Wohnungsmangel** kann durch private Bauherren oder **privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen** nicht kompensiert werden und verursacht ein weiter **steigendes**

Mietpreisniveau, da private Investitionen zwangsläufig mit einer **Gewinnerzielung** verbunden sein müssen. Für viele Mieterinnen und Mieter bedeutet diese Entwicklung eine immer stärkere materielle **Belastung** und zudem eine **generelle Unsicherheit** hinsichtlich eines längeren Verbleibs in ihren Wohnungen.

Berücksichtigung generationengerechten Wohnens bei der Planung

Das **Genossenschaftsprinzip** setzt dem, damals wie heute, ein alternatives Konzept entgegen und stellt das **soziale und bezahlbare Wohnen** vor die Gewinnerzielung. Besonders wichtig ist das Recht der Genossenschaftsmitglieder auf **lebenslangen Verbleib** in ihren Wohnungen. Viele Baugenossenschaften, wie auch die BGD, berücksichtigen dies daher in ihren Planungen für ein **generationengerechtes Bauen**.

Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland auf Platz 1

Das **Genossenschaftsmodell** findet heute in unterschiedlichen Bereichen der Gesellschaft Anwendung. In Deutschland wird die Zahl der Genossenschaften geschätzt auf zwischen **7.000 und 9.000**, u.a. knapp 700 im Bankenbereich, ca. 1.650 im Bereich Landwirtschaft (Raiffeisen), Waren und Dienstleistungen (über 1.370), Energie (ca. 950) und Konsum (ca. 510). Mit einer Zahl von **über 1.800** stellen die Genossenschaften im Bau- und Wohnwesen **den größten Anteil**. Über **2,2 Millionen Wohnungen**, etwa **5 Prozent** des gesamten Wohnungsbestandes, sind nach dem genossenschaftlichen Modell vermietet. Die **Bilanzsumme** aller Wohnungsbaugenossenschaften wird auf einen **zweistelligen Milliardenbetrag** geschätzt.

Weitere Informationen:

Interne Links:

- [Vorteile der Mitgliedschaft – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Mitgliedschaft – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Genossenschafter – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Geschichte – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Werte der Genossenschaft – Neues Stadtquartier Dormagen-Horrem](#)

Externe Links:

- [Offizielle Website der Fugger – Fugger](#)

Bitte beachten Sie, dass Sie auf eine externe Website geleitet werden, wenn Sie auf diese Links klicken. Dort gelten die Datenschutzbestimmungen des Anbieters und ggf. werden von diesem Cookies gesetzt.

© Titelbild, Beitragsbild und Vorschaubild: Baugenossenschaft Dormagen eG