

Innerhalb der Genossenschaftsbewegung nehmen Baugenossenschaften eine Sonderstellung ein. Die vereinigten Wohnungssuchenden sind ihr eigener Bauherr, die Mitglieder sind zugleich als Ganzes Vermieter und als Einzelner Mieter. Das Organisations- und Kapitalbeschaffungsmodell einer Baugenossenschaft beruht auf dem Grundsatz der Selbsthilfe, wie ihn vor allem der Genossenschaftspionier Hermann Schulze-Delitzsch vorgetragen hatte und 1848 mit der Gründung der ersten (vorlegislativen) modernen Genossenschaft in die Tat umsetzte. Diesen Vorstellungen folgte das Reichsgenossenschaftsgesetz von 1871. Da das Gesetz eine unbeschränkte Haftpflicht der Genossenschaft festschrieb, wagten zunächst kapitalstarke gemeinnützige Baugesellschaften den Gründungsschritt, dann erst von vielen Einzelmitgliedern frei finanzierte Baugenossenschaften. Insbesondere Arbeiter-Baugenossenschaften hatten dabei mehrere Probleme zu lösen: Die Gründung und Leitung einer Baugenossenschaft erforderte Idealismus und Fachkenntnisse, die bei Arbeitern zu der Zeit nur in seltenen Fällen vorhanden waren. Die Initiative ging daher vom wohlhabenden Bürgertum und Handwerksmeistern aus. Das zeigte sich in den Personen, die in der Gründungszeit Vorstände und Aufsichtsräte waren. Zugleich schuf man Voraussetzungen für die Heranführung der Arbeiter an die Selbstverwaltung. In diesem Sinne dienten Arbeiter-Baugenossenschaften auch der Bildung und standen richtigerweise den Arbeiterbildungsvereinen der Zeit nahe. Die Kapitalaufbringung in einer Arbeiter-Baugenossenschaft bereitete erhebliche Schwierigkeiten, da das Einkommen der Mitglieder kaum für Einlagen reichte und es nur eine begrenzte Sicherheit für Fremdkapital gab. Jedes Mitglied einer Baugenossenschaft leistete eine Kapitaleinlage durch Erwerb eines Genossenschaftsanteils. Dabei haftete das Mitglied bis 1889 im Falle des Scheiterns des Unternehmens mit seinem gesamten Privatvermögen, heute nur mehr eingeschränkt mit seiner Einlage. Die Hypotheken sollen z. B. erst in 25 Jahren und nicht vorzeitig getilgt werden. Ohne Vorschussverein (Eigenbank), idealistische Gönner und öffentliche Mittel reichten im 19. Jahrhundert und heute noch die Einlagen der Genossen allein nicht für ihre Vorhaben aus. Es musste immer eine langfristige Eigennutzung der gemeinsamen Wohnungen durch so gebundene Mitglieder vorgesehen werden. Viele Baugenossenschaften entstanden im Verbund mit einem Vorschussverein bzw. einem eigenen Sparverein.

In wirtschaftlicher Hinsicht wird das zusammengetragene Kapital einer Genossenschaft verwendet, um gemeinsam Güter oder Eigentum zu erwerben und gemeinsam

zu nutzen. In sozialer Hinsicht sollte das Ergebnis der gemeinschaftlichen Selbsthilfe im 19. Jahrhundert ein gesellschaftliches Absinken der Genossenschaftsmitglieder verhindern und – mehr noch – einen bürgerlichen Aufstieg ermöglichen. Bis heute gilt bei der Selbstverwaltung das Demokratieprinzip des Kopfstimmrechts: Jedes Mitglied hat unabhängig von seiner Einlage nur eine Stimme. Hauptzweck einer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, nicht als Selbstzweck, sondern als Mittel zum Zweck. Genossenschaften arbeiten in der Regel nach dem Kostendeckungsprinzip. Aus Überschüssen tätigen sie Investitionen und bilden Rücklagen.