



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

3. Die gemeinnützige Produktion. Von Professor Dr. H. Albrecht in
Berlin-Lichterfelde

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

3.

Die gemeinnützige Produktion

Von Prof. Dr. H. Albrecht in Berlin-Lichterfelde

Unter denjenigen Bestrebungen, die, im Gegensatz zu der privaten Bautätigkeit, auf die Wohnungsproduktion gerichtet sind „ohne Absicht des Erwerbes und des Gewinns, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen“, soll hier neben der Tätigkeit der Arbeitgeber und von Reich, Staat und Gemeinde, welche letztere mit verschwindenden Ausnahmen zurzeit über das Stadium der Wohnungsfürsorge für die eigenen Arbeiter und Angestellten nicht hinausgekommen ist, der „gemeinnützigen“ Wohnungsproduktion ein besonderer Abschnitt gewidmet sein, d. h. derjenigen Bautätigkeit, die unter Gewinnverzicht durch private Vereinigungen der verschiedenen Organisationsformen ausgeübt wird.

Einer sachlichen Würdigung dieser Träger des Kleinwohnungsbaues sei eine kurze Darstellung ihrer zeitlichen Entwicklung und der Formen, die sie angenommen haben, vorausgeschickt. Während wir dem Bau von Arbeiterwohnungen durch industrielle Unternehmungen in Deutschland schon im 18. Jahrhundert begegnen, reicht die Geschichte der als „gemeinnützig“ zu bezeichnenden Baugesellschaften bis etwa in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück, und zwar sind sie zunächst unter der Organisationsform der Aktiengesellschaften anzutreffen. Im Gegensatz zu den Erwerbszwecke verfolgenden Aktiengesellschaften bekunden die hier in Frage kommenden Gesellschaften ihren gemeinnützigen Charakter dadurch, daß sie die Höhe der zur Verteilung gelangenden Dividende auf einen mäßigen Prozentsatz beschränken, während darüber hinaus sich ergebende Überschüsse zu Rücklagen, bezw. zur Erweiterung des Unternehmens verwendet werden. In der Regel wird ferner der größte Teil der Verwaltungsgeschäfte durch ehrenamtliche Organe übernommen. Die älteste der heute in Deutschland bestehenden Gesellschaften dieser Art ist die im Februar 1848 mit einem Aktienkapital von 264 000 Mark ins Leben getretene Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, die bis heute Häuser im Werte von über zwei Millionen Mark errichtet hat. Sie repräsentiert den Typus derjenigen Unternehmungen, die den Bau des mehrstöckigen Vielfamilienhauses auf hochwertigem Grund und Boden im Innern der Städte zum Vermieten zum Inhalt ihrer Tätigkeit gemacht haben. Zeitlich schließt sich dieser Gründung, damals noch unter französischer Herrschaft, die der vielgenannten Mülhaufener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen an, die 1853 von einer Anzahl Mülhaufener Industrieller mit einem Aktienkapital von 350 000 Francs ins Leben gerufen und von der französischen Regierung durch einen Zuschuß subventioniert wurde, der dazu diente, die Anlagekosten für die Straßen-Be- und -Entwässerung, sowie für verschiedene gemeinnützige Anstalten zu bestreiten. Was ihre Bauausführungen anlangt, so schuf die Gesellschaft den von vielen Seiten bis in die neueste Zeit nachgeahmten sogenannten Mülhaufener Häusertyp, vier unter einem Dache vereinigte Wohnungen, die durch zwei im Grundriß ein Kreuz bildende Wände voneinander getrennt sind; das System ist billig, aber nicht empfehlenswert, weil die Belichtungsverhältnisse mindestens zweier Wohnungen ungünstige werden

* Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. II. Aufl. Jena 1910. S. 364.

müssen, und weil keine derselben ganz durchlüftet werden kann. Die Preise der von der Gesellschaft erbauten Häuser, die in der Regel zwei Zimmer, Küche, Dachkammer, Keller und Bodenraum enthielten, betrugen anfangs 2200—3000 Francs, später stellten sie sich höher. Von dem Hausanwärter wurde eine Anzahlung von 250—300 Francs gefordert; die monatlichen Geldleistungen wurden so berechnet, daß eine vierprozentige Verzinsung des Anlagekapitals und durch eine Amortisationsquote von $2\frac{1}{2}\%$ der Rauffumme die allmähliche Tilgung des Kaufpreises erzielt wurde. Die Gesellschaft hat die bei der Begründung erworbenen ausgedehnten Terrains bis zum Jahre 1897 mit 1243 Häusern bebaut, die einen Wert von 3480 000 Mark darstellen; von da an wurde die Bautätigkeit eingestellt. Sämtliche Häuser haben Käufer gefunden. Der Verlauf des Unternehmens ist bekannt und bestätigt die Bedenken, die gegen das System erhoben sind: viele der ursprünglich von Arbeitern erworbenen Häuser sind, teilweise durch oft wiederholten Besitzwechsel, in andere Hände übergegangen, durch vielfache An- und Aufbauten hat eine Ausnutzung des Terrains und ein Abvermietungs-system Platz gegriffen, das Zustände der bedenklichsten Art herbeigeführt hat.

Diese beiden Typen sind in der Folgezeit für eine ganze Anzahl von Neugründungen vorbildlich geworden. Nach dem Vorbilde der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft als dem Typus des großstädtischen Mietshausbaues entstanden, um nur einige der erfolgreichsten zu nennen, 1887 der Gemeinnützige Bauverein in Dresden, 1888 der Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen in Berlin, 1890 die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M., 1903 der ursprünglich als Genossenschaft ins Leben gerufene, später in eine Aktiengesellschaft umgewandelte Hamburger Bauverein usw. Die Mülhausener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen als der Typus des Kleinhausbaues mit Eigentumserwerb wurde vorbildlich für die Gladbacher Aktienbaugesellschaft in M.-Gladbach (1869), die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (1872) und viele andere größere und kleinere Unternehmungen, wobei besonders bemerkt werden mag, daß die in Mülhausen gemachten üblen Erfahrungen nach und nach zu Maßnahmen geführt haben, die mit Erfolg auf Abhilfe in dieser Beziehung hinielen. So haben die beiden sehr erfolgreichen Gesellschaften in M.-Gladbach und Barmen neben Häusern zum Eigentumserwerb in erheblicherem Umfang auch solche gebaut, die ausschließlich zum Vermieten bestimmt sind, um hierdurch preisregulierend auf die Mieten der von den Hauserverberrn abvermieteten Wohnungen einzuwirken, und namentlich ist es gelungen, durch Einrichtungen, wie das den Gesellschaften vorbehaltene Wiederkaufsrecht u. ähnl., hemmend auf den Übergang des Eigentums in Spekulationshände einzuwirken.

Hier und da hat man in neuerer Zeit versucht, die in mancher Beziehung eine Vereinfachung des Geschäftsganges zulassende Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung an die Stelle der Aktiengesellschaft zu setzen, ohne daß indessen dies Vorgehen bis jetzt viel Nachahmung gefunden hätte. Als Typus dieser Form der Bauunternehmung mag die Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H. Griesheim a. M. Erwähnung finden, deren Gesellschafter vier industrielle Werke in Frankfurt a. M. sind. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Erbauung und Vermietung von Wohnungen für Arbeiter und Angestellte der Gesellschafter. Wir kommen in anderem Zusammenhange noch auf diese Form des Unternehmens zurück.

Im Prinzip arbeiten beide Arten von Gesellschaften — Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung — insofern auf einer geschäftsmäßigen Grundlage, als sie für ihre Aktionäre, bezw. Gesellschafter, deren Einzahlungen das Betriebskapital bilden, eine, wenn auch mäßige Kapitalverzinsung erstreben und zum größeren Teile heute auch erzielen, in der Tat hat es aber kaum eine derselben dahin gebracht, daß ihre Aktien, bezw. Geschäftsanteile marktgängige Anlagewerte geworden sind. Dieselben befinden sich durchgängig in den Händen gemeinnützig denkender Kapitalisten, die von vornherein auf

eine Verzinsung ihrer Anlage nicht rechnen und unter Umständen auch bereit sind, den Kapitalbetrag zu opfern. Die betreffenden Gesellschaften tragen daher de facto alle mehr oder weniger den Charakter von Veranstaltungen, die sich auf den Wohltätigkeitsinn der besitzenden Klassen stützen, was ihrem Wirkungskreise naturgemäß ziemlich enge Grenzen zieht. Ihre Organisationsform, namentlich die durch das Gesetz vorgeschriebene Höhe der Einzahlungen, bringt es andererseits mit sich, daß diejenigen, denen die Fürsorge gilt, und die nicht in der Lage sind, Anteile in der vorgeschriebenen Höhe zu erwerben, dadurch von dem gesetzlichen Mitbestimmungsrecht in der Verwaltung ausgeschlossen sind, was der ganzen Einrichtung einen mehr fürsorglichen, den modernen Anschauungen nicht mehr entsprechenden Charakter gibt. Für eine gewisse Unterschicht gerade der ärmeren, besonders der kinderreichen, in ihren Wohnverhältnissen am meisten vernachlässigten Klassen, die für die Selbsthilfe nicht reif sind, liegt darin andererseits ein gewisser Vorzug dieser Organisationsform, der sie in engeren Grenzen noch auf lange Zeit unentbehrlich machen wird. Dies tritt namentlich da in Erscheinung, wo diese Gesellschaften, wie es u. a. namentlich bei der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. in vorbildlicher Weise der Fall ist, in bewußter Weise die Fürsorge für diese ärmsten und der Hilfe am meisten bedürftigen Schichten der Bevölkerung auch durch ergänzende Fürsorgeeinrichtungen in den Vordergrund ihrer Tätigkeit stellen.

Dieser Charakter der mehr fürsorglichen Veranstaltungen tritt auch bei einer Anzahl von Vereinen mit Körperschaftsrechten hervor, die zumeist als alleinigen, in einzelnen Fällen auch als Nebenzweck neben anderen gemeinnützigen Bestrebungen den Bau von Kleinwohnungen betreiben. Hier bilden das Betriebskapital die ohne Anspruch auf Verzinsung eingezahlten Mitgliederbeiträge und sonstigen Zuwendungen von gemeinnütziger Seite. Als die nennenswertesten Vertreter dieser Unternehmungsform haben zu gelten: der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart (1866), der Verein „Arbeiterheim“ in Bethel bei Bielefeld (1886), der Gemeinnützige Bremer Bauverein (1887), die alle drei den Eigenerwerb kleiner Häuser vermitteln; ferner der Verein Ostheim, Leipzig-Sellerhausen (1898), der Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (1899), die vorwiegend größere Mietshäuser auf hochwertigem Boden bauen. Der letztgenannte Verein, an dessen Spitze neben dem Vorstand ein auch Mitglieder aus der Zahl der Wohnungsinhaber zählender Verwaltungsrat steht, bietet schon mancherlei Anlehnungspunkte an die genossenschaftliche Organisation, von der später die Rede sein wird.

Während die vorgenannten Organisationsformen sich neben den von gemeinnütziger Seite aufgebrachten Mitteln in erster Linie auch des Hypothekarkredits für die Erreichung ihrer Zwecke bedienen, tritt der rein fürsorgliche Charakter noch schärfer in den Vordergrund bei einer Reihe von Stiftungen, die von einzelnen Wohltätern gemacht sind und — ihr Vorbild haben sie in dieser Beziehung in den in den achtziger Jahren des vorigen Jahrhunderts entstandenen berühmten englischen Millionenstiftungen, der Peabody-Stiftung mit zehn Millionen Mark Stiftungskapital u. a., gefunden — für die Zwecke des Wohnungsbaues in der Regel in der Weise nutzbar gemacht werden, daß die durch die Vermietung der Wohnungen aufgebrachten Summen immer von neuem wieder dem Zwecke der Stiftung zugeführt werden. Hierher sind u. a. zu zählen die im Jahre 1856 errichtete, später in die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft aufgegangene Alexandra-Stiftung mit einem Stiftungsvermögen von etwa dreiviertel Millionen Mark, die Aldersche Wohnungsstiftung in Düsseldorf (1887), die Stiftung des Leipziger Verlagsbuchhändlers S. J. Meyer (1888), die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung in Hamburg (1892), die alle Mietwohnungen für den ärmsten Teil der Bevölkerung herstellen; ferner die Abegg'sche Stiftung für Arbeiterwohnungen in Danzig (1870), die den Bau von Erwerbshäusern betreibt.

Von diesen Veranstaltungen mehr oder weniger fürsorglichen Charakters heben sich die von den Wohnungsbedürftigen selbst organisierten Baugenossenschaften scharf

ab, deren Entstehungsgeschichte, Entwicklung und Würdigung in wirtschaftlicher und sozialer Beziehung eine etwas ausführlichere Darstellung gerechtfertigt erscheinen lassen dürfte*. Die erste erfolgreiche Anregung zu ihrer Begründung hat der Verband der Schulze-Delitzschen Genossenschaften gegeben, der auf den Verbandstagen in Mainz (1864) und Stettin (1865) dieser Frage nähertrat. Im Jahre 1870 gab es erst drei Baugenossenschaften, 1871 war diese Zahl bereits auf 17 angewachsen. Von diesen älteren Genossenschaften existiert unseres Wissens kaum noch die eine oder die andere. Die wenigsten von ihnen haben es zu einer nennenswerten Tätigkeit gebracht. Der Hauptgrund hierfür dürfte darin zu erblicken sein, daß die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes vom 4. Juli 1868, in erster Linie die durch dasselbe bedingte Solidarität, ihrer Entwicklung nicht förderlich waren. Einen nachhaltigen Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsfrage haben somit diese Organisationen nicht gehabt.

Eine neue Anregung ging dann Ende der siebziger Jahre von Dänemark aus, indem die Einrichtungen des 1865 ins Leben gerufenen und mit außerordentlichem Erfolg arbeitenden Kopenhagener Arbeiterbauvereins das Vorbild für den Flensburger Arbeiterbauverein abgaben, der 1878, noch zur Zeit der Geltung des älteren deutschen Genossenschaftsgesetzes begründet, fast ein Jahrzehnt hindurch die einzige deutsche Baugenossenschaft gewesen ist, die unter dem Zusammenwirken einer Reihe begünstigender Umstände über die Schwierigkeiten hinweggekommen ist, die sich damals derartigen Unternehmungen entgegenstellten. In seinen Grundprinzipien sich eng an den Kopenhagener Arbeiterbauverein anschließend, hat der Flensburger Arbeiterbauverein für alle später begründeten Baugenossenschaften die Grundlage der Organisation festgelegt. Die Mitgliedschaft der Genossenschaft wird durch Zahlung eines geringen Eintrittsgeldes und durch Übernahme der Verpflichtung erworben, durch kleine, den Einkommensverhältnissen der minderbemittelten Bevölkerung angepasste Ratenzahlungen einen Geschäftsanteil von mäßigem Betrag anzusammeln. Volleinzahlung des Geschäftsanteils oder die Einzahlung in mehreren größeren Raten ist zulässig, ebenso wie die Erwerbung mehrerer Geschäftsanteile. Die Mitglieder nehmen im Verhältnisse zu den eingezahlten Beträgen an dem durch den Geschäftsüberschuß gebildeten Gewinne teil. Die Summe der Geschäftsguthaben bildet das Betriebskapital, das, unter Zuhilfenahme des Hypothekarkredits sowie anderer, z. B. durch Spareinlagen der Mitglieder, durch Ausgabe von Schuldschreibungen usw. aufgebrachten Mittel zum Bau von Wohnungen dient. Jedem Mitgliede steht das Bewerbungsrecht um eine der fertiggestellten Wohnungen zu; sind mehr Bewerber als Wohnungen vorhanden, so entscheidet das Los.

Der Flensburger Arbeiterbauverein ebenso wie die als nächste im Jahre 1886 begründete Berliner Baugenossenschaft waren, wie der Kopenhagener Arbeiterbauverein, Vertreter des Systems des Eigentumserwerbs, das, wie wir gesehen haben, auch bereits einem Teile der älteren deutschen gemeinnützigen Baugesellschaften eigen war und im Prinzip darin besteht, daß dem Bewerber das Haus zunächst unter Anzahlung einer Quote des Kaufpreises mietweise überlassen wird. Als Miete zahlt er, meistens in monatlichen Raten, jährlich einen Prozentsatz des Kaufpreises und außerdem als Erwerbsquote so viel, daß innerhalb eines gewissen Zeitraums der gesamte Kaufpreis getilgt ist. Sobald ein Teil des Kaufpreises — etwa ein Drittel — abbezahlt ist, wird das Haus dem Bewerber durch grundbuchliche Eintragung als Eigentum übertragen; das Restkaufgeld wird entweder

* Vgl. hierzu den Artikel „Baugenossenschaften“ von H. Crüger im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1909, und W. Voßberg, Die Deutsche Baugenossenschaftsbewegung, Berlin 1906; ferner die Veröffentlichungen des Verfassers zu dieser Frage, so u. a.: „Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit“, Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen, Heft 14, Berlin 1898, und: „Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage“, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCVI, Leipzig 1901.

unter gleichen Zahlungsbedingungen weiter getilgt oder aber auch als feste Hypothek eingetragen. Um zu verhindern, daß ein allzu rascher Besitzwechsel die Häuser ihrem ursprünglichen Zwecke entfremdet, sie der Spekulation anheimfallen läßt, haben in neuerer Zeit die meisten Baugenossenschaften dieses Systems den Käufern allerlei beschränkende Bedingungen auferlegt, viele z. B. das Rückkaufsrecht zu dem ursprünglichen Verkaufspreise vorbehalten u. a. m.

Den bereits genannten Genossenschaften dieses Systems reihen sich im Laufe der folgenden Jahre zahlreiche weitere an, unter denen wir unter den älteren und besonders erfolgreichen den Arbeiterbauverein für Gaarden, Riel und Umgegend (1890) und den Spar- und Bauverein in Blumenthal a. Weser (1894) nennen. Die erstgenannte Genossenschaft ist diejenige, welche das System des Einfamilienhausbaues am reinsten durchgeführt hat, indem sie mit verschwindenden Ausnahmen, die in die erste Zeit ihrer Tätigkeit fallen, nur Häuser mit einer Wohnung hergestellt hat, während die meisten der hierhergehörigen Genossenschaften Häuser mit zwei oder gar mehr Wohnungen bauen, deren Mietertrag den Erwerber eines solchen Hauses in die Lage versetzen soll, seine eigenen Aufkosten herabzumindern, ein Verfahren, das von sozialen Gesichtspunkten aus seine unverkennbaren Bedenken hat.

Eine neue Staffel in der Entwicklung des Baugenossenschaftsgedankens stellt die ebenfalls noch unter der Geltung des älteren Gesetzes im Jahre 1886 erfolgte Begründung des Hannoverschen Spar- und Bauvereins dar, der aber — ebenso wie der Flensburger Arbeiterbauverein und die Berliner Baugenossenschaft — später in eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht umgewandelt wurde. Das Neue des mit dieser Gründung inaugurierten Prinzips besteht nicht in der grundsätzlichen Aufgabe des Eigenhausbaues; auch unter den älteren Baugenossenschaften befanden sich, wenn auch in der Minderheit, solche, die sich auf die Erstellung von Mietwohnungen für ihre Mitglieder beschränkten. Das Neue an dem durch den Hannoverschen Spar- und Bauverein begründeten und von zahlreichen späteren Genossenschaften übernommenen Systeme besteht darin, daß die Genossenschaft sich grundsätzlich des Rechtes begibt, den Genossen die ihnen mietweise überlassene Wohnung zu kündigen, bezw., von besonderen in der Satzung vorgesehenen Fällen abgesehen, den Mietpreis zu erhöhen, solange sie ihren Verpflichtungen nachkommen und die Hausordnung innehalten. Unter diesen Bedingungen bietet also das Mietssystem, unter Ausschluß der Möglichkeit, daß das Haus jemals Gegenstand der Spekulation wird, dem Mieter ein dauerndes Besitzrecht an der Wohnung, ohne ihn selbst zu binden. Es lag nahe, daß von dieser Form der Wohnungsproduktion vornehmlich in den größeren Städten Gebrauch gemacht wurde, in denen die hohen Bodenpreise den Bau kleiner, für den Eigentumserwerb geeigneter Häuser von vornherein ausschlossen oder doch nur in größerer Entfernung von den Stadttinnen zuließen. Als Typen für diese Organisationsform seien hier als besonders erfolgreiche Gründungen genannt die des Berliner Spar- und Bauvereins (1892), des Altonaer Spar- und Bauvereins (1892), des Dortmunder Spar- und Bauvereins (1893), des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins (1898). Eine nicht unbeträchtliche Zahl von Genossenschaften an kleineren Orten hat sich indessen gleichfalls auf den Boden dieses Prinzips und damit in einen bewußten Gegensatz zu dem Prinzip des Eigentumserwerbs gestellt.

Es erscheint uns hier am Platze, auf die Vorzüge und Nachteile der beiden Systeme — Eigenhausbau und Mietssystem — wenigstens mit einigen kurzen Worten einzugehen, eine Frage, die in der Genossenschaftsbewegung eine vielfach trennende Rolle gespielt hat, die aber in der neueren Zeit doch einem gewissen Ausgleich entgegengeführt ist. Es liegt gewiß etwas Bestehendes in dem Ausblick, der sich uns eröffnet, wenn es in gewissem Umfange gelänge, den bisher Heimat- und Besitzlosen zum Besitzenden zu machen und ihn der Fülle des Segens teilhaftig werden zu lassen, der mit dem Begriffe des „Eigenen

Heimes" verbunden ist. Die Erfahrung hat auch gelehrt, daß mit dieser Aussicht ein gewaltiger Anreiz gegeben ist, der in vielen Fällen erst das Bestreben und die Ausdauer, den Weg der Selbsthilfe zu beschreiten, ausgelöst hat, und es ist in zahlreichen Fällen gelungen, auf diesem Wege Großes zu erreichen. Leider hat die Macht der Tatsachen uns aber darauf hingewiesen, daß das System auch seine Schattenseiten hat. Von vornherein — und das müssen auch seine eifrigsten Vertreter zugeben — ist seiner Durchführung, wie die Verhältnisse namentlich in den Großstädten nun einmal liegen und, trotz aller Reformbestrebungen, auch wohl nicht im Handumdrehen geändert werden können, eine ziemlich enge Grenze durch die Preisgestaltung des Grund und Bodens gezogen. Dieser Einwand läßt sich auch nicht dadurch beseitigen, daß man die Wohnungen der Arbeiter aus dem Innern der Städte in die Vororte verlegt; selbst bei den besten Verkehrseinrichtungen ist ein überwiegender Teil der arbeitenden Bevölkerung auf das Wohnen in nächster Nähe der Arbeitsstätte angewiesen. In zweiter Linie setzt der Erwerb und die Erhaltung eines eigenen Hauses unter allen Umständen eine gewisse wirtschaftliche Selbstständigkeit voraus, wie sie nur bei einer kleinen Minderzahl selbst der besser gelohnten Arbeiter vorhanden ist. Endlich drittens wird sich der Erwerber eines solchen Hauses oft mit dem Erwerb eine schwere Last aufbürden, die ihn der Freizügigkeit beraubt und ihn verhindert, die ihm durch den Wechsel der Arbeitsstelle gebotene Konjunktur auszunutzen. Damit erscheinen uns die Grenzen gezogen, innerhalb deren das System des Eigenhausbaues allein auf die Dauer Erfolge verspricht: billige Bodenpreise, eine wirtschaftlich selbständige, hochgelohnte Arbeiterbevölkerung bei durchaus stabilen Arbeitsverhältnissen — wo diese Bedingungen zutreffen, wird dem System unbedingt das Wort geredet werden können. Wenn man es unter Außerachtlassung der erhobenen Bedenken anwendet, wird man auf die Dauer von Fehlschlägen nicht verschont bleiben: die anfangs von Arbeitern erworbenen Häuser werden oft schon nach kürzester Zeit in andere Hände übergehen, und schließlich, wenn auch nicht gleich beim ersten Besitzwechsel, wird sich die Spekulation der Grundstücke bemächtigen, und die Wohnungen werden dem Zweck, dem sie dienen sollten, entfremdet. Solche Erfahrungen sind da, wo die Beobachtungszeit eine hinreichend lange ist, in ausgiebigstem Maße gemacht. Um dem vorzubeugen, hat man vielen Scharfsinn aufgewandt, einen solchen Besitzwechsel durch Beschränkungen des Eigentumsrechts nach Möglichkeit hinauszuschieben, bezw. zu verhindern; es ist damit mancherlei erreicht, aber es entsteht doch die Frage, ob denn ein in dieser Weise verklusulierte Eigentumsrecht, das dem Inhaber jede Verfügung über sein „Eigentum“ nimmt, noch dem Wesen dessen entspricht, was wir mit dem Begriffe des „Eigenen Heimes“ verbinden, und ob es nicht im Grunde genommen zweckmäßiger wäre, unter diesen Umständen auf das ganze Scheineigentum zu verzichten und sich zu einem Prinzip zu bekennen, das dem Wesen nach dasselbe ist, bei dem es aber des ganzen umständlichen Apparats von Verträgen und Eintragungen nicht bedarf, die doch in der Praxis recht häufig versagen dürften.

Das Mietssystem mit den vorstehend geschilderten Beschränkungen des Kündigungsrechts des Vermieters schließt ja den Bau des kleinen Einfamilienhauses unter Verhältnissen, wo dieses finanziell noch möglich ist, keineswegs aus, und es kann an und für sich nicht dringend genug befürwortet werden, den Bau solcher Kleinhäuser aufrecht zu erhalten, wo immer die Verhältnisse es noch gestatten. Es steht einwandfrei fest, daß das vielgeschossige Mietshaus, die Mietskasernen, unter allen Umständen sehr viel ungünstiger zu beurteilen ist als das Kleinhäuser, und daß die Nachteile der ersteren auch durch sonst einwandfreie Bauart und technische Verbesserungen sich nicht grundsätzlich ausschalten lassen. Aber man sollte sich auch in dieser Beziehung von Einseitigkeiten freihalten. Es bleibt vorläufig unter allen Umständen die Tatsache bestehen, daß das große Etagenmietshaus sich aus den Städten nicht mehr verdrängen läßt. Wenn daher auch das Ziel sein muß, überall da, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse es noch gestatten, den Kleinhäusbau —

ganz abgesehen von der Frage, ob das Haus in das Eigentum übergehen oder vermietet werden soll — wieder zur Geltung zu bringen, sehen wir uns trotzdem der Aufgabe nicht enthoben, beim Miet- und Etagenhausbau alle diejenigen baulichen und hygienischen Verbesserungen zu erzielen, die ihm das Odium der gesundheitlichen Minderwertigkeit zu nehmen geeignet sind, und darin haben in den letzten Jahrzehnten die gemeinnützigen Bauvereinigungen Mustergültiges geleistet.

Ihre eigentliche Blüte hat die Baugenossenschaftsbewegung erst erreicht, nachdem durch das Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889 mit der unbeschränkten Haftpflicht das Haupthindernis für ihre Entwicklung gefallen war. Von da an sind von Jahr zu Jahr zahlreiche Neugründungen erfolgt, deren Leistungen sich teilweise sehr rasch denjenigen der älteren gemeinnützigen Gesellschaften an die Seite stellten und die jene an Zahl bald sehr erheblich in den Hintergrund treten ließen. Dazu kommt aber noch ein zweiter Umstand, ohne den die rasche Entwicklung schwerlich hätte Platz greifen können, daß ihnen nämlich mit dem Erlasse des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes vom 22. Juni 1889 in den Landesversicherungsanstalten mit ihren großen Mitteln kapitalkräftige Kreditquellen erwuchsen. Daher sehen wir die Baugenossenschaftsbewegung namentlich da in rascher Zunahme begriffen, wo ihr, wie namentlich in der Provinz Hannover, der Rheinprovinz, Westfalen, Schleswig-Holstein, Hessen-Nassau, dem Königreich Sachsen, die genannten Anstalten ihr Wohlwollen entgegenbrachten. Die Baugenossenschaftsbewegung steht und fällt eben mit der Möglichkeit der Erlangung eines ausgiebigen Hypothekarkredits unter Bedingungen, auf die wir hier nicht einzugehen brauchen, weil diesen Fragen eine besondere Darstellung gewidmet ist.* Eine andere Gruppe von Baugenossenschaften verdankt der Verfügbarmachung von Reichs- und staatlichen Mitteln für den Wohnungsbau ihren Aufschwung; es sind dies diejenigen Genossenschaften, deren Mitgliedschaft auf Eisenbahn- und sonstige Staats- und Betriebsbedienstete beschränkt ist oder die doch wenigstens zu einem großen Teile aus solchen bestehen, einschließlich der reinen Beamten-Baugenossenschaften, die sich aus den Kreisen der unteren und mittleren Reichs- und Staatsbeamten zusammensetzen.

Wir haben eingangs dieser Erörterungen bereits darauf hingewiesen, daß die Tätigkeit von Reich und Staat auf dem Gebiete der Wohnungsförderung sich bis zur Zeit fast ausschließlich auf die Fürsorge für die eigenen Bediensteten erstreckt, also eigentlich in das Kapitel der Arbeitgeberfürsorge gehört. Daß Reich und Staat, statt wie in früherer Zeit sich auf die Herstellung von Wohnungen für ihre Bediensteten in eigener Regie zu beschränken, etwa seit der Jahrhundertwende dazu übergegangen sind, mit der gedachten Einschränkung die gemeinnützige Wohnungsproduktion durch Kreditgewährung zu fördern, dürfte auf ähnliche Erwägungen zurückgehen, wie sie neuerdings auch eine Anzahl privater Arbeitgeber dazu geführt haben, statt dem Bau eigener Werkwohnungen ihre Mittel gemeinnützigen Unternehmungen zuzuführen unter Bedingungen, die ihnen das Verfügungsrecht über eine entsprechende Anzahl von Wohnungen zugunsten ihrer Arbeiter und Angestellten gewährleisten. Es ist vielfach die Beobachtung gemacht, daß in Arbeiterkreisen eine Abneigung besteht, die ihnen von ihrem Arbeitgeber zur Verfügung gestellten Wohnungen zu beziehen, von der Befürchtung geleitet, daß sie dadurch in ein noch viel größeres Abhängigkeitsverhältnis zu dem Arbeitgeber geraten, als es das Arbeitsverhältnis an sich schon bedingt. Alle die günstigen Einflüsse, die geordnete und der häuslichen Behaglichkeit nicht entbehrende Wohnungsverhältnisse auf die Arbeiterfamilie ausüben, werden illusorisch, wenn nicht zugleich eine gewisse Stetigkeit derselben gewährleistet ist; und wenn der Arbeiter mit einem Stellenwechsel, wie das bei den Werkwohnungen in der Regel der Fall ist, ohne weiteres auch zu einem Wohnungswechsel gezwungen ist, kann von einer solchen Stetigkeit nicht die Rede sein. Das ist der Grund, weshalb nicht selten gerade die besseren Elemente unter der Arbeiterbevölkerung die private Mietwohnung, die ihnen weniger und schlechtere Räume

* Vgl. unten Nr. 5. D. S.

zu einem höheren Preise bietet, der viel besseren, ihm von seinem Arbeitgeber gebotenen Werkswohnung vorzieht. Das hat zu der Erwägung geführt, ob es nicht unter Umständen auch im Interesse des Arbeitgebers liegt, von dem Bau eigener Wohnungen Abstand zu nehmen und sich anderer Mittel zu bedienen, um den gewollten Zweck zu erreichen. Einzelne Gemeinden, so u. a. Frankfurt a. M., haben sich bei am Orte befindlichen gemeinnützigen Gesellschaften mit Aktienkapital beteiligt und damit das Recht erworben, eine entsprechende Anzahl der von der Gesellschaft hergestellten Wohnungen für ihre Bediensteten in Anspruch zu nehmen. Von einzelnen Baugenossenschaften, so u. a. dem Dresdner Spar- und Bauverein, sind Verträge bekannt, nach denen privaten Arbeitgebern gegen Hergabe von Leihkapitalien gleiche Rechte eingeräumt sind. Endlich sind von einer Reihe von industriellen Unternehmungen besondere Unternehmungen unter gemeinnütziger Rechtsform zu dem Zwecke begründet, für die Angehörigen ihrer Betriebe Wohnungen herzustellen. Die Farbwerke vorm. Meister, Lucius & Brüning in Höchst a. M. haben hierfür die Form der Aktiengesellschaft gewählt und diese, die „Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen in Höchst a. M.“, mit einem Aktienkapitale von zwei Millionen Mark ausgestattet. Statutarischer Zweck der Gesellschaft ist die Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und Aufseher der Firma. Nach dem Mietvertrage hat der Arbeiter die Wohnung nach vierzehntägiger Kündigung zu räumen. Eine „Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung“, deren Gesellschafter mit einem gezeichneten Stammkapitale von 300 000 Mark vier Industriefirmen in Frankfurt a. M. und Griesheim sind, besteht an letztgenanntem Orte mit dem vorwiegenden Zwecke der Behausung von Arbeitern und Angestellten der vier Firmen, wobei aber auch Wohnungen an Arbeiter abgegeben werden können, die nicht bei den Gesellschaftern beschäftigt sind. Die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist auch für den von Ottenfener Industriellen gegründeten „Gemeinnützigen Bauverein Altona-Ottensen“ gewählt, dessen Betätigung auf dem Gebiete der Vermietung von Wohnungen und der Hergabe von Häusern zu Eigentum unter Vorbehalt des Wiederkaufsrechts liegt. Um dem Käufer die Freizügigkeit nicht zu beschränken, ist hier die Bestimmung getroffen, daß er den Kaufvertrag einseitig mit viermonatiger Frist kündigen kann. Der Stadt Altona ist gegen Übernahme von Geschäftsanteilen ein weitgehendes Kontrollrecht über den Verein eingeräumt. — Die Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung besitzt der „Bauverein Siemens-Schuckert'scher Arbeiter“ in Nürnberg, dessen Mitgliedschaft dadurch bedingt wird, daß der Betreffende im Dienste der Siemens-Schuckert-Werke steht, und daß die Gesellschaft keinen Einspruch gegen seine Aufnahme erhebt. Entsprechend der gewählten Rechtsform greift hier ein weitergehendes Mitbestimmungsrecht der Wohnungsbedürftigen an der Verwaltung Platz. Der Vorstand wird von dem Aufsichtsrate gewählt, der aus zwölf Mitgliedern besteht, bei deren Wahl durch das Statut nur für ein Drittel der Firma ein Vorschlagsrecht eingeräumt ist. Ferner hat sich letztere das Genehmigungsrecht mit Bezug auf den An- und Verkauf von Grundstücken wie auf die Belegung verfügbarer Gelder vorbehalten. Sehr bemerkenswert ist die Bestimmung des Statuts, daß für den Fall des Ausscheidens eines Mitgliedes aus dem Dienste der Firma eine sechsmonatige Kündigungsfrist vorgesehen ist. Diesen weitherzigen Bestimmungen ist es wohl in erster Linie zu danken, daß die Genossenschaft sich eines raschen Aufschwunges und großer Beliebtheit unter den Arbeitern zu erfreuen gehabt hat.

Wenn es sich nunmehr darum handelt, zahlenmäßig festzustellen, welchen Umfang die ganze hier geschilderte Bewegung heute in Deutschland angenommen und zu welchen Leistungen sie es in bezug auf die Wohnungsproduktion gebracht hat, so läßt uns in dieser Hinsicht leider die Statistik in vieler Beziehung im Stiche. Eine Statistik der gemeinnützigen Aktiengesellschaften und der ihnen nahestehenden Organisationsformen existiert überhaupt nicht. Nach einer von dem Verfasser früher einmal angestellten und bis heute fortgeführten Erhebung, die aber auf Vollständigkeit keinen Anspruch erhebt, dürfte die

Zahl der in Deutschland bestehenden gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Wohnungsbauvereine mit Körperschaftsrechten und Wohnungsfürsorgungen sich zusammengenommen nicht weit über 180 erheben; davon dürfte etwa die Hälfte Aktiengesellschaften sein. Einige derselben, von denen die bedeutendsten oben bereits aufgeführt sind, haben eine recht erhebliche Bautätigkeit ausgeübt. In einer zusammenfassenden Statistik der Baugenossenschaften, die nach einheitlichen Gesichtspunkten über alle hierhergehörigen Fragen Auskunft gibt, fehlt es leider auch noch. Wir sind daher hier auf einige Teilergebnisse vorhandener Erhebungen angewiesen.

Nach den von der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse letztmalig im Jahre 1914 herausgegebenen „Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik“^{*} wurden am 1. Januar 1912 1173 Baugenossenschaften mit 225 672 Mitgliedern gezählt. Nur neun von ihnen waren noch Genossenschaften mit unbeschränkter Haftpflicht, die übrigen 1164 mit einer Haftsumme von 71 288 514 Mark sind Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht. Von den 1173 Genossenschaften entfielen 788 auf Preußen, 145 auf Bayern, 95 auf Sachsen, 24 auf Württemberg, 25 auf Baden, 35 auf Hessen, 61 auf die übrigen Bundesstaaten. Innerhalb Preußens stand, was die Zahl der Genossenschaften anlangt, Westfalen mit 139 Genossenschaften obenan; es folgten Rheinprovinz (122), Schlesien (73), Hannover (64), Brandenburg (61), Schleswig-Holstein (47); im Stadtkreise Berlin wurden 19 Baugenossenschaften gezählt. Von besonderem Interesse ist ein Vergleich der Beteiligung der Stadtgemeinden und der Landgemeinden an den Genossenschaftsbestrebungen. In 385 preussischen Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern (278 Stadtgemeinden und 107 Landgemeinden) wurden in den 278 Stadtgemeinden 427, in den 107 Landgemeinden nur 38 Baugenossenschaften mit 125 152, bzw. 6449 Mitgliedern gezählt; von den 147 Stadtgemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern waren 131 mit Baugenossenschaften besetzt. Auf je 10 000 Einwohner entfielen u. a. in den Großstädten mit mehr als 100 000 Einwohnern: in Altona 345, in Hannover 237, in Posen 190, in Dortmund 180, in Kiel 158, in Cassel 144, in Magdeburg 113, in Berlin 104 Mitglieder von Baugenossenschaften, wobei ein schätzungsweise Maßstab für den Anteil der genossenschaftlichen Bautätigkeit an der Wohnungsproduktion überhaupt dadurch zu gewinnen ist, daß nach einer weiteren Feststellung der Erhebung zur Zeit derselben bereits von 100 Mitgliedern der Baugenossenschaften durchschnittlich 40 mit von den letzteren hergestellten Wohnungen versehen waren. In den Städten mit mehr als 50 000 bis 100 000 Einwohnern findet sich eine besonders starke Beteiligung an den Baugenossenschaften u. a. in Potsdam, wo 235, und in Flensburg, wo 224 Mitglieder von Baugenossenschaften auf 10 000 Einwohner kommen. Unter den Mittelstädten von 30 000 bis 50 000 Einwohnern ragen Neumünster mit 310, Neuß mit 305, Göttingen mit 255 an Baugenossenschaften beteiligten Einwohnern auf je 10 000 hervor. Von kleinen Städten mit 20 000 bis 30 000 Einwohnern sind Stendal mit 419, Wittenberge mit 260, Greifswald mit 214 Mitgliedern von Baugenossenschaften auf je 10 000 Einwohner hervorzuheben. Von den befragten Baugenossenschaften liegen Zahlenangaben über ihre Bautätigkeit nur von 494 mit 127 377 Mitgliedern vor, die bis Ende 1910 10 678 Häuser mit 51 086 Wohnungen fertiggestellt hatten. Der Herstellungspreis der errichteten Häuser betrug 304 506 278 Mark, darunter an eigenen Mitteln der Genossenschaften 24 793 962 Mark. Es ist dies nur ein Teilbetrag der Gesamtproduktion, die zudem bis in die neuere Zeit noch eine sehr erhebliche Steigerung erfahren hat.

Das „Jahrbuch des Allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ für 1915^{**} beziffert die Zahl der Baugenossen-

^{*} Sonderabdruck aus dem XXXI. Ergänzungshefte zur Zeitschrift des Königl. Preuß. Statist. Landesamts.

^{**} XIX. Jahrgang. Berlin 1915.

schaften für das Jahr 1914 auf 1538. Von diesen beteiligten sich 728 mit 221 359 Mitgliedern an der Statistik des Verbandes, die 1914 21 002 Häuser fertiggestellt hatten.

Der Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften*, dem ausschließlich solche Genossenschaften angehören, die Häuser zum Vermieten bauen, umfaßte am 31. Dezember 1916 214 Genossenschaften, von denen sich 199 an der Statistik beteiligten. Die Mitgliederzahl dieser betrug zur angegebenen Zeit 71 311. 3 derselben hatten am Schlusse des Berichtsjahres eine Bautätigkeit noch nicht ausgeübt; von den verbleibenden 196 Genossenschaften waren 32 339 Wohnungen hergestellt, deren Herstellungswert rund 213 Millionen Mark betrug bei einem Gesamtmietwerte der Wohnungen von 11 958 397 Mark.

Die zu dem Revisionsverbande der Baugenossenschaften des Verbandes deutscher Beamtenvereine zusammengeschlossenen Baugenossenschaften**, deren Zahl am 31. Dezember 1916 69 mit 18 223 Mitgliedern betrug, hatten zu dieser Zeit 1181 Mietshäuser mit 8394 Wohnungen, die mit 66 758 660 Mark zu Buche standen, und 201 Erwerbshäuser, meist Einfamilienhäuser, fertiggestellt.

Von den 183 Bauvereinigungen, darunter 101 Baugenossenschaften, der Rheinprovinz*** waren Ende 1916 21 500 Wohnungen in 9100 Häusern fertiggestellt, darunter vier Fünftel Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Zahl der von den 165 westfälischen Baugenossenschaften†, die am 1. Januar 1916 22 968 Mitglieder zählten, fertiggestellten Wohnungen betrug zu dieser Zeit 14 439, die einen Gesamtwert von 84 844 546 Mark darstellten. Im Königreich Sachsen†† waren am 31. Dezember 1916 von 118 gemeinnützigen Bauvereinigungen (darunter 4 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, 2 Vereine) mit 25 978 genossenschaftlichen Mitgliedern 2617 Häuser mit 11 255 Wohnungen hergestellt, die einen Gesamtwert von 66 1/2 Millionen Mark darstellten.

Ein erstmalig im Jahre 1916 unternommener Versuch des Kaiserlichen Statistischen Amtes†††, zu einer Zusammenfassung der von den 15 im Deutschen Reiche bestehenden Revisionsverbänden der Baugenossenschaften erhobenen Ergebnisse zu gelangen, erzielte ebenfalls nur lückenhafte Angaben. Nach dieser Statistik gehörten von den am 1. August 1916 im Deutschen Reiche vorhandenen rund 1400 Baugenossenschaften etwa 940 und daneben rund 180 Vereinigungen anderer Rechtsformen den 15 Revisionsverbänden an. Die Gesamtmitgliederzahl der in den Verbänden zusammengeschlossenen Bauvereinigungen aller Rechtsformen belief sich auf rund 275 000. Über die Bautätigkeit lagen Berichte von 11 Verbänden vor; von diesen waren bis Ende 1915 rund 19 100 Mietshäuser und 12 700 Erwerbshäuser errichtet. Das Betriebskapital der in 12 Verbänden zusammengeschlossenen Genossenschaften betrug über 727 Millionen Mark, das der Bauvereinigungen anderer Rechtsformen über 44,5 Millionen Mark.

Die vorstehend mitgeteilten Angaben dürften immerhin genügen, um einen ungefähren Anhalt zu geben, welche Bedeutung die genossenschaftliche Wohnungsproduktion in Deutschland gewonnen hat. Für die Beurteilung der Verbreitung der Baugenossenschaften in den einzelnen Bundesstaaten und Provinzen gibt die oben mitgeteilte Statistik der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse einige Anhaltspunkte. In bezug auf die Bauweise — ob vorwiegend Mietshäuser oder Erwerbshäuser, ob Mietshäuser mit vielen Wohnungen oder Kleinhäuser, bzw. Einfamilienhäuser — bestehen in den verschiedenen Landesteilen die größten Verschiedenheiten. Im allgemeinen herrschen die Wohnungen zum Vermieten bei

* Verhandlungsbericht des XXI. Verbandstages des Verbandes. Berlin 1917.

** Geschäftsbericht des Revisionsverbandes für das Jahr 1916. Berlin 1917.

*** Zeitschrift für Wohnungswesen, XV. Jahrgang, S. 121.

† Bericht über den XIV. Verbandstag des Verbandes westfälischer Baugenossenschaften. Münster i. W. 1917.

†† Bericht über die V. ordentliche Versammlung des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen. Dresden 1917.

††† Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. 14. Sonderheft zum Reichsarbeitsblatt. Berlin 1917.

weitem vor. Die Genossenschaften des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften, auf die unter allen Verbänden die größte Wohnungsproduktion entfällt, stellen ausschließlich Mietwohnungen her. Aber auch innerhalb des „Allgemeinen Verbandes“ überwiegt die Zahl der Genossenschaften, die Mietwohnungen herstellen. Von den diesem Verband angehörenden Genossenschaften, von denen die Zahlen vorliegen, errichteten bis Anfang 1914 73 Erwerbshäuser, 150 Miets Häuser, die in der Verwaltung und im Eigentume der Genossenschaften verbleiben. Die größte Verbreitung hat die Errichtung von kleinen Häusern zum Eigentumserwerbe durch die Genossen in den westlichen Provinzen.

Die Zahl der großen Miets Häuser mit vier und mehr Wohnungen scheint im allgemeinen noch immer in relativer Zunahme begriffen. Am schärfsten tritt dies bei den Genossenschaften des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften hervor, die das Gebiet ihrer Tätigkeit vorwiegend in den größeren Städten und mehr im östlichen Deutschland haben. Von 3675 Häusern, die von den Genossenschaften dieses Verbandes bis Ende 1914 errichtet waren, sind nur 868 eigentliche Kleinhäuser mit einer bis drei Wohnungen; die übrigen 2807 sind Häuser mit vier und mehr Wohnungen, darunter 1346, die sieben und mehr Wohnungen enthalten, also „Mietskasernen“ im eigentlichen Sinne des Wortes. Wesentlich anders stellt sich das Verhältnis in den westlichen Provinzen. Nach dem Bericht aus der Rheinprovinz waren 1915 von den durch die gemeinnützige Bautätigkeit (einschließlich der Aktiengesellschaften usw.) erstellten Häusern nicht weniger als 80 % Ein- und Zweifamilienhäuser, und nicht ganz 5 % der Häuser enthielten vier und mehr Wohnungen. Hier ist es also, sogar in den größeren Städten, gelungen, den Kleinhausbau lebensfähig zu erhalten. Von den 4770 bis Januar 1914 von den 167 westfälischen Baugenossenschaften errichteten Häusern waren 1857 Einfamilienhäuser und 1412 Zweifamilienhäuser, also nahezu 70 %, während nur 980 Häuser vier und mehr Wohnungen enthielten.

Bezüglich der Mietpreise der von den Genossenschaften erstellten Wohnungen sind statistische Angaben, die einen Vergleich mit der Höhe der Mieten der von der privaten Bautätigkeit an den Markt gebrachten Wohnungen zuließen, nicht vorhanden. Es können daher in dieser Beziehung nur persönliche Eindrücke wiedergegeben werden. Diese können dahin zusammengefaßt werden, daß sich im allgemeinen die Mietpreise der von den Genossenschaften erstellten Wohnungen nicht erheblich unter den ortsüblichen bewegen. Es liegt das auch durchaus in der Natur der Sache. Wie wir weiter unten sehen werden, arbeiten die Genossenschaften finanziell keineswegs unter günstigeren, sondern vielfach unter ungünstigeren Bedingungen als die private Bautätigkeit. Wenn daher in den Jahresberichten einzelner Baugenossenschaften von einem Herabgehen der Mietpreise unter die ortsüblichen berichtet oder von anderer Seite ein solches behauptet wird, so ist das bei richtiger Finanzgebarung der Genossenschaften nicht die Norm, und es kann sich im Einzelfall auch immer nur um geringe Prozentsätze handeln.

Ziehen wir das Fazit aus dieser Darstellung der Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit und ihrer Leistungen, so werden wir, wenn wir uns nicht eines ungerechtfertigten Optimismus schuldig machen wollen, ohne weiteres zugeben müssen, daß die bisherigen Gesamtleistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit im Vergleiche zu der erforderlichen Gesamtproduktion an Wohnungen quantitativ nur bescheidene sind. Es dürfte wenige Städte geben, in denen die Zahl der von ihr erstellten Wohnungen viel mehr als 1 bis 2 % der Gesamtproduktion beträgt, und wenn sich hier und da dieser Prozentsatz auf 3 bis 4 % erhebt, so sind doch die Fälle, in denen das Angebot der auf gemeinnütziger Grundlage erzeugten Wohnungen einen merkbar preisregulierenden Einfluß auf die Höhe der Mieten auszuüben imstande wären, verschwindende Ausnahmen. Wenn wir daher nunmehr an eine Würdigung der Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit

im Rahmen der Gesamtwohnungsfrage herantreten, so müssen wir andere Beurteilungsmaßstäbe heranziehen.

Gegen die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit als eines allgemeinen Vorbildes und eines Weges zur Lösung der Wohnungsfrage haben sich Stimmen aus den Kreisen der Wohnungsreformer selbst erhoben*. Die Voraussetzungen dieses Teiles der gewinnlosen Bautätigkeit — billiger und öffentlicher Realkredit, billiger oder geschenkter Boden — seien Vorteile, die die Anwendung auf die privatgewerbliche Bautätigkeit ausschließen. Diese Kritiker machen es der gemeinnützigen Bautätigkeit, insbesondere denjenigen Genossenschaften und Gesellschaften, die auf hochwertigem Boden der Innenstädte bauen, zum Vorwurfe, daß sie „längst ihren Frieden mit der allgemeinen Auftreibung der Bodenpreise gemacht haben und ihre Stockwerksbauten in Berlin, Frankfurt a. M., Leipzig nach ihren eigenen Zielen und unbekümmert um die spekulativen Mißstände und die Notlage im privaten Baugewerbe errichten, dem man doch ein die Nachahmung ermöglichendes Vorbild liefern wollte, und von dem die Versorgung des Wohnungsmarktes nach wie vor in der Hauptsache abhängt“ (Eberstadt). Ja, sie versteigen sich hier und da soweit, die Bestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit als die Politik der kleinen Mittel geradezu als ein Hemmnis einer großzügigen Wohnungspolitik, d. i. in erster Linie der von ihnen als das letzte Ziel gesteckten Bekämpfung der Bodenspekulation herauszustellen. Wir haben schon an anderer Stelle** dem entgegengehalten, daß diese Argumentation von falschen Voraussetzungen ausgeht. Die Genossenschaften und Gesellschaften, die für die großstädtischen Mietshäuser Mustertypen geschaffen haben, haben nirgends auf geschenktem oder billigem Boden gebaut; sie haben alle ohne Ausnahme die ortsüblichen Preise für ihre Terrains aufwenden müssen und haben den Nachweis erbracht, daß es trotzdem möglich war, zu dem ortsüblichen Preise Wohnungen herzustellen, die ihrer Beschaffenheit nach himmelweit über das hinausragen, was früher in den betreffenden Städten ortsüblich war. Und was den billigen öffentlichen Realkredit anlangt, so wird das halbe Prozent, das sie für den Teil der aufgenommenen Kapitalien, der aus öffentlichen Quellen fließt, weniger zahlen als der private Bauunternehmer, durch die Notwendigkeit der Auffüllung eines gesetzlichen Reservefonds, durch den Tilgungszwang, den ihnen die betreffenden Geldgeber auferlegen, und den der private Bauunternehmer bisher nicht kannte, sowie durch die weitaus schärferen Abschätzungsbedingungen, denen sie unterliegen, mehr als aufgewogen. Nimmt man dazu, daß die Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften das *nobile officium* auf sich genommen haben, solider und besser zu bauen als jeder andere, daß sie ihre Lieferanten und Handwerker auch immer wirklich bezahlen, was bei vielen Spekulationsbauten bekanntlich nicht der Fall ist, und daß sie auf die Chancen, bei günstiger Konjunktur mit Gewinn zu verkaufen, stets grundsätzlich verzichtet haben, so erhellt ohne weiteres, daß sie durch den etwas billigeren Kredit nicht günstiger gestellt sind als die privaten Bauunternehmer, sondern in vielen Fällen erheblich ungünstiger. Ganz abgesehen von diesen mehr theoretischen Erwägungen, lehrt aber die tägliche Beobachtung tatsächlich, daß in vielen Großstädten das Vorbild, das die gemeinnützige Bautätigkeit geliefert hat, die private Bautätigkeit geradezu gezwungen hat, ihr auf diesem Wege zu folgen; wir könnten an Duzenden von Beispielen nachweisen, daß die Grundrisse, wie sie die gemeinnützigen Vereinigungen nach gründlichem Studium ausgebildet, daß die sonstigen technischen und hygienischen Verbesserungen, die sie durchgeführt haben, an vielen Orten geradezu typisch für den allgemeinen Wohnungsbau geworden sind.

Und was auf der anderen Seite den Vorwurf anbetrifft, daß mit der Politik der kleinen Mittel gegenüber dem allgemeinen Notstande nicht weiter zu kommen sei, so darf

* Vgl. die Artikelserie in der „Bodenreform“, Jahrgang 1909, Nr. 18 ff.; ferner Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, S. 402. Jena 1910.

** Zeitschrift für Wohnungswesen, VIII. Jahrgang, Nr. 20. 1910.

doch nicht vergessen werden, daß gerade die Männer, die zuerst den Gedanken einer aktiven Wohnungsreform durch ihre positiven Schöpfungen der Welt vor Augen geführt und den Boden für ein allgemeines Verständnis der lebenswichtigen Bedeutung der Wohnungsfrage bereiten halfen, zu keiner Zeit verkannt haben, daß damit der eigentliche Inhalt des Problems keineswegs erschöpft sei. Die endgültige Lösung des Problems kann nur durch die Neuregelung aller der Fragen auf dem Gebiete der Gesetzgebung und der Verwaltung herbeigeführt werden, die sich kurz unter den Schlagworten der Bodenfrage, des Bebauungsplans, des Bauordnungswesens, des Kreditwesens, der Steuerfragen, des Verkehrswesens zusammenfassen lassen, und die an anderer Stelle dieses Werkes behandelt sind. Bis aber alle diese Fragen ihrer Lösung entgegengeführt sind — und das wird, wenn von der Vergangenheit auf die Zukunft geschlossen werden darf, immerhin noch eine gute Spanne Zeit in Anspruch nehmen —, wird die gemeinnützige Bautätigkeit und insbesondere die auf dem Boden der Selbsthilfe erwachsene genossenschaftliche Betätigung, trotz aller Kritik, die an ihr geübt wird, ihre Bedeutung in dem Gesamtrahmen der Wohnungsreformbestrebungen behalten, einmal quantitativ als subsidiärer Faktor der Wohnungserzeugung da, wo die private Bautätigkeit, besonders was die Bereitstellung kleiner und kleinster Wohnungen anbetrifft, gelegentlich im Stiche läßt — und das wird, wenn der Anschein nicht trügt, gerade in der Zeit nach dem Kriege vielfach der Fall sein —, dann als ein Mittel, die private Wohnungsproduktion qualitativ zu beeinflussen durch die in vieler Beziehung vorbildlichen Einrichtungen, die sie geschaffen hat.

Die zweite Gruppe grundsätzlicher Gegner der gewinnlosen Wohnungsproduktion bilden diejenigen, die in ihr eine Gefährdung ihrer Gewinninteressen erblicken, in erster Linie die organisierten Haus- und Grundbesitzer. Es fällt nicht in den Rahmen dieser Darstellung, uns mit den durchsichtigen Gründen zu befassen, weshalb diese Richtung grundsätzlich jeder Wohnungsreform feindlich gegenübersteht. Nur das eine möchten wir hier, wie schon so oft an anderer Stelle, betonen, daß der solide Hausbesitz eigentlich keinerlei Grund hat, die Bestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit zu bekämpfen. Die von dieser Seite gehegten Befürchtungen dürften vielfach ihren Grund haben in einer Überschätzung des Umfanges und der Ausdehnungsmöglichkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit, die zu keiner Zeit auch nur das Bestreben gehabt hat, das private Baugewerbe zu verdrängen oder zu ersetzen. Einen wie geringen Anteil an der privaten Wohnungsproduktion auf sie tatsächlich entfällt, haben wir weiter oben bereits ausgeführt. Auch den Einwand, daß das private Baugewerbe, wegen der günstigeren Bedingungen, unter denen die gemeinnützige Bautätigkeit arbeitet, nicht mit ihr konkurrieren könne, haben wir auf das richtige Maß zurückgeführt. Würde das private Baugewerbe eine hinreichende Anzahl gesunder und preiswerter Kleinwohnungen herstellen, dann würde die gemeinnützige Bautätigkeit überflüssig sein. Versagt es aber — und es versagt in der Tat an vielen Orten, weil gerade die Herstellung kleiner Wohnungen zu geringe Gewinnchancen bietet —, so ist damit die Notwendigkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit unwiderleglich nachgewiesen.

Zur vollen Würdigung der Aufgaben der gemeinnützigen Bautätigkeit ist aber noch eine Reihe weiterer Momente herbeizuziehen, die auf sozialem Gebiete liegen. Diese Frage wird hier von zwei Gesichtspunkten aus zu betrachten sein. Die Wohnungsstatistik lehrt, daß in den Großstädten eine überwiegende Bevölkerungsschicht — in Berlin sind es über drei Viertel der gesamten Einwohnerschaft — auf Wohnungen angewiesen ist, die lediglich aus einem Zimmer und, wenn es hochkommt, aus zwei Zimmern mit oder ohne Küche bestehen. Auch die gemeinnützige Bautätigkeit vermag, wenn sie sich ökonomisch in den ihr gewiesenen Grenzen hält, diesen Teil der Bevölkerung über diesen Standard nicht hinauszuhoben. Eine solche Wohnung ist aber für eine Familie mit einer größeren Kinderzahl, wie ohne weiteres einleuchtet, völlig ungenügend. Daß hierdurch die Gesamtinteressen, insbesondere das Gedeihen der künftigen Generation, und zugleich die Interessen aller

Einzelnen: die Kindererziehung, das Familienleben, das Bedürfnis nach Ruhe und Behagen Not leidet, ja unheilbar geschädigt werden, bedarf keiner Darlegung. Die Kinder suchen, was in der engen Wohnung fehlt, auf der Straße, die Männer im Wirtshaus, und die Folgen: Verwahrlosung der Kinder, Verlust der Freude am Familienleben, Abneigung gegen jede Vermehrung der Familie, sind bekannt. Diese Frage der „Fürsorge für die kinderreichen Familien“ steht gerade zur Zeit im Mittelpunkt vielfacher Erörterungen*. Sie sind bisher so ziemlich alle zu einem negativen Ergebnisse gekommen. Es ist dabei auch die Frage aufgeworfen worden, was etwa die gemeinnützige Bautätigkeit zur Abhilfe des hier vorhandenen Notstandes beitragen könne. Zahlreiche gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften haben schon bisher, im Gegensatz zu dem privaten Baugewerbe, das sich diesen Fragen gegenüber zweifellos in einer schweren Notlage befindet, bei der Vergebung ihrer Wohnungen bewußt gerade die kinderreichen Familien bevorzugt. Insbesondere gilt dieses von einer Reihe der gemeinnützigen Aktiengesellschaften und Wohnungsstiftungen, die auf die Verzinsung der ihnen zur Verfügung stehenden Kapitalien keinen ausschlaggebenden Wert zu legen brauchen. Aber auch eine bei den Baugenossenschaften im Hinblick hierauf erhobene Statistik würde zweifellos die in Einzelfällen bereits feststehende Beobachtung ergeben, daß die Kinderzahl der in den Genossenschaftshäusern untergebrachten Familien sich weit über den Durchschnitt erhebt. Aber gerade den Baugenossenschaften sind in dieser Hinsicht durch die Forderungen der Wirtschaftlichkeit und das gleiche Recht, das jedem Genossen durch das Gesetz eingeräumt ist, Grenzen gezogen.

Es ist nun von den verschiedensten Seiten, mit besonderem Nachdrucke von R. Fleisch**, immer wieder darauf hingewiesen worden, eine wie große Bedeutung im Hinblick hierauf gewisse im Interesse des Familienlebens unentbehrliche Wohnungsergänzungen in Anspruch nehmen können. Ein Muster solcher Einrichtungen stellen u. a. die „Wohnungsergänzungen“ der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M.*** dar, die ihren Mietern neben den unumgänglichen Wohnräumen, wie sie den Anforderungen entsprechen, die der niedrig gelohnte ungelernte Arbeiter allenfalls noch an seine Wohnung stellen kann, gemeinschaftliche Baderäume und Waschküchen, gemeinschaftlichen Einkauf der wichtigsten Nahrungsmittel und Bedarfsgegenstände, wie Heizmaterial usw., zu den Selbstkosten, Hauspflege für den Krankheitsfall, Kinderspielfläche im Innern der Häuserblocks, Krippen und Horte, Koch- und Haushaltungsschulen, Bibliotheken und Lesezimmer, Aufenthaltsräume für das Erholungsbedürfnis, Gelegenheit zu Kleingartenbau und Blumenzucht usw. darbietet. Auch bei zahlreichen Baugenossenschaften finden sich ähnliche Einrichtungen; so sind u. a. die Veranstaltungen des Berliner Spar- und Bauvereins auf diesem Gebiete vorbildlich†. In einer seiner Ansiedlungen unterhält dieser u. a. ein „Volksheim“, das mit einem Kostenaufwande von über 200 000 Mark errichtet ist und einen großen Versammlungsaal, Vereinsräume, Bibliothek und Lesezimmer usw. enthält. Besonders mustergültig sind seine Darbietungen auf dem Gebiete des Bildungswesens und der gehobenen Geselligkeit und Unterhaltung, die auch den nicht in den Genossenschaftshäusern wohnenden Mitgliedern und weiteren Kreisen zugute kommen. Der Umfang dieser ergänzenden Einrichtungen der gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften ist statistisch nicht erfaßt; nur der Bericht des XIV. Verbandstages des Verbandes der auf der Grundlage des

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. S.

** Vgl. u. a. R. Fleisch, Wohnungen und Wohnungsergänzungen. Zeitschr. f. Wohnungswesen, XII. Jahrgang, Nr. 17.

*** Vgl. Fünfundvierzig Jahre gemeinnützigen Wohnungsbaues. Jubiläumsbericht der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1915.

† Vgl. des Verfassers Schrift: Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-einrichtungen. Berlin 1898; ferner: Kromrey, Baugenossenschaften und der Berliner Spar- und Bauverein. Berlin 1904; W. Voßberg, Die deutsche Baugenossenschaftsbewegung. Berlin 1906.

gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften (Berlin 1910) enthält den Versuch einer solchen Statistik in Form einer Zusammenfassung, in der folgende Einrichtungen namhaft gemacht sind, wie sie von einer Anzahl der Verbandsgenossenschaften angegeben sind: Unterstützungsfonds verschiedener Art, Darlehenskassen, Verpachtung von Garten- und Ackerland, Parkbenutzung, gemeinschaftlicher Bezug von Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen, Badeeinrichtungen, Kindergärten und Kinderbewahranstalten, Kinderhorte, Kinderheime, eine eigene Schule, Kinderspielplätze, Turneinrichtungen, Haushaltungsschulen, Handfertigkeitsunterricht, Sammlungsräume, ein Volksheim, Bibliotheken und Lesezimmer, Unterhaltungsabende, eine Diakonissenstation, eine Kranken- und Isolierbarade. Die Aufwendungen für diese Einrichtungen werden zum Teil aus Betriebsüberschüssen gedeckt, zu einem Teile sind dafür besondere Stiftungen und Zuwendungen vorhanden, oder es werden auch am Orte bestehende Organisationen der Wohlfahrtspflege dazu herangezogen.

Das ist die eine Seite bedeutsamer sozialer Nebenvirkungen, die auf das Konto der gemeinnützigen Bautätigkeit zu setzen sind. Wir werden uns nun aber weiter noch kurz mit einer Reihe von anderen sozialen und erzieherischen Folgeerscheinungen zu befassen haben, die insbesondere innerhalb der Baugenossenschaftsbewegung lebendig geworden sind, und die rückwirkend auf das Wohnungswesen im allgemeinen ihren Einfluß geübt haben. Was in diesen Häusern und Wohnungen auf der Grundlage des veränderten Besitzverhältnisses, das der einzelne Genosse nunmehr zu seinem Heimwesen hat, an neuem, gesundem, frischen und frohen Leben erwächst, das ist ja eigentlich erst alles baugenossenschaftlichen Wirkens edelste Frucht, alles ehrlichen Strebens und Mühens schönster Lohn*. Auf die Fülle der hygienischen, wirtschaftlichen und sozialen Übelstände, die sich aus schlechten Wohnungsverhältnissen ergeben, ist ja, seitdem die Wohnungsfrage zur öffentlichen Diskussion steht, oft und überzeugend genug hingewiesen worden, und von den verschiedensten Seiten her hat man wieder und wieder darauf aufmerksam gemacht, daß das Vorgehen gegen die Mehrzahl der pathologischen Erscheinungen am sozialen Körper so lange erfolglos bleiben wird, bis man gleichzeitig den Hebel an eine durchgreifende Besserung der Wohnungsverhältnisse setzt. Wie zutreffend derartige Betrachtungen sind, dafür ist im kleinen von der deutschen Baugenossenschaftsbewegung der unwiderlegliche Beweis geliefert. Denn wenngleich uns über die Gesundheits- und Sterblichkeits-, Wirtschafts- und Sittlichkeitsverhältnisse in den Genossenschaftshäusern heute noch keinerlei statistische Zahlen untrügliche Auskunft geben, so herrscht bei allen Kennern der Bewegung doch darüber nur eine Stimme, daß die wohlthätigen Wirkungen, die die veränderten Wohnverhältnisse auf Leib und Seele aller Bewohner der Genossenschaftshäuser ausgeübt haben und fortwährend weiter ausüben, nicht hoch genug veranschlagt werden können. Am sichtbarsten stellen diese Wirkungen sich wohl auf den ersten Blick in den Fällen dar, in denen es gelungen ist, den kleinen Mann durch die genossenschaftliche Arbeit zum Besitzer eines eigenen kleinen Anwesens zu machen. Einen Teil dieser Vorzüge müssen die Bewohner der genossenschaftlichen Mietshäuser entbehren. Aber jenes Grundgefühl der Liebe zum neugewonnenen eigenen Heime erwächst auch auf diesem Boden, und wo es seinen Einzug gehalten hat, da bleiben die weiteren Wirkungen ebenfalls nicht aus. Der Sinn für den Wert einer gefunden und freundlichen Häuslichkeit erwacht, das Familienleben wird gefestigter, die Lebensstimmung fester und zuversichtlicher. Durch den Geist der Haus- und Wohnungsgemeinschaft, der auf diesem Boden oft in schönster Form zur Ausbildung gelangt, wird der Einzelne aus dem Zustande sozialer Isolierung befreit, unter deren Drucke sein Dasein vielleicht bis dahin gestanden hat, und eingeschlossen in ein Gesamtleben, das dem Fühlen ganz neue Werte erschließt und das Streben und die Kräfte in erstaunlicher Weise stärkt.

Auf der Grundlage dieses Gemeinschaftsgefühls sind vielfach bei den Genossenschaften die beschriebenen Einrichtungen erwachsen, die dazu beitragen, das Niveau der

* Voßberg a. a. O., S. 219.

Lebenshaltung zu erhöhen. Dieses Gemeinschaftsgefühl führt aber auch dazu, das, was die Gemeinschaft mit schweren Opfern und Mühen geschaffen hat, im Interesse des gemeinnützigen Zweckes schonend zu behandeln, hier und da einmal selbst Hand anzulegen, um einen entstandenen Schaden auszubessern, mit anderen Worten, es erzieht zu besseren Wohnsitten, als wir sie in den meisten übrigen Wohnungen der kleinen Leute zu finden gewohnt sind. Daher die Nettigkeit und Sauberkeit, die viele Beobachter bei den Genossenschaftshäusern selbst beim Zusammenwohnen vieler Familien hervorheben, und die im diametralen Gegensatz stehen zu den immer wiederkehrenden Klagen der gewerbmäßigen Vermieter, daß der schlechte Zustand der Wohnungen zu allermeist auf das Verschulden der Bewohner zurückzuführen sei.

Dann stellt ferner die Verwaltungsarbeit der Genossenschaften eine Quelle weiterer Wirkungen sozialer Natur dar, die zwar nicht direkt mit dem eigentlichen Zwecke der Baugenossenschaften, das Wohnungswesen zu fördern, im Zusammenhange stehen, die aber doch ihrer weitreichenden Bedeutung wegen ganz besonderer Beachtung wert sind. Ich habe bereits vor fast zwanzig Jahren* auf die Bedeutung dieser Nebenwirkungen der baugenossenschaftlichen Bestrebungen hingewiesen, die namentlich bei den eigentlichen Arbeiterbaugenossenschaften hervortreten. Es ist eine fast selbstverständliche Voraussetzung, daß eine solche Genossenschaft nicht ohne die Mitwirkung von Männern aus anderen als Arbeiterkreisen ins Leben tritt. Der Arbeiter, so hoch seine Intelligenz entwickelt sein mag, ist schon aus rein äußeren Gründen nicht imstande, gewisse Funktionen zu übernehmen, die innerhalb der Organisation einer Baugenossenschaft ausgeübt werden müssen. Dazu fehlt es ihm an Zeit, dazu fehlt es ihm vor allem an der Geschäftskennntnis und Erfahrung, die nur durch eine langjährige, ganz anders als die seine gerichtete Tätigkeit gewonnen werden kann. Eine Baugenossenschaft mit ihrer komplizierten Geschäftsgebarung hat deshalb nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn sich aus den Reihen derer, denen diese Geschäftskennntnis und Erfahrung eigen ist, Männer finden, die gewillt sind, in uneigennütziger Weise an der gestellten Aufgabe mitzuwirken. Es ist ein schönes Zeichen unserer sozial fortgeschrittenen Zeit, daß sich überall, wo in Deutschland Baugenossenschaften entstanden sind, solche Männer gefunden haben, und es ist eine höchst erfreuliche Nebenwirkung der Arbeit von Männern aus den verschiedenen Schichten der Gesellschaft, daß der Arbeiter bei dieser Gelegenheit einmal einen Blick in die Seelen und die Gesinnungen solcher Bevölkerungsschichten zu tun in die Lage kommt, von deren Egoismus und Boswilligkeit nach den Schilderungen, die er davon bekommen hat, das ganze soziale Elend herzuleiten ist. Bei der gemeinschaftlichen Arbeit lernt er einsehen, daß es auch unter ihnen Männer mit offenem Blick und offenem Herzen, mit gutem, ehrlichem Willen gibt, die nicht ausschließlich auf ihr eigenes Wohl bedacht sind, und auch die Gebildeten und Besitzenden, was nicht minder wichtig ist, erhalten bei dieser gemeinschaftlichen Arbeit oft genug einen Einblick in eine Welt, die ihnen bisher eine völlig fremde geblieben war, sie lernen die Bedürfnisse des Arbeiters kennen, seine Wünsche und Forderungen verstehen, seine Persönlichkeit und sein Streben achten. So bahnt sich ein wechselseitiges Sichverstehen von Mensch zu Mensch, ein Ausgleich der Gegensätze von Klasse zu Klasse an, wie er früher unmöglich schien und doch unumgängliche Vorbedingung und schönste Wirkung zugleich jeder Reform des Gemeinschaftslebens ist.

Es ist in neuerer Zeit von sehr gewichtiger Seite** die Frage aufgeworfen, ob die Organisationsform der Genossenschaft für die gerade in der Wohnungsfrage gestellten Aufgaben die geeignete sei, oder ob sie nicht doch unter Umständen von anderen Rechtsformen an Zweckmäßigkeit übertroffen werde. Es ist darauf hingewiesen worden, daß

* Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit. a. a. O. Berlin 1898.

** Berthold, Über die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens in den letzten zwei Jahrzehnten. Blätter für Genossenschaftswesen 1909, Nr. 51/52.

unser geltendes und im übrigen gewiß vorzügliches Genossenschaftsrecht in einer Anzahl seiner grundlegenden Bestimmungen doch Vorschriften enthält, aus denen unter Umständen eine direkte Gefährdung des Zieles der baugenossenschaftlichen Tätigkeit sich ergibt. Der Kleinwohnungsbau ist eine Sache, die ihrer Natur nach auf lange Jahre hinaus verhältnismäßig bedeutende Geldmittel festlegt, und die deshalb vor allen Dingen einer Rechtsform bedarf, durch die der feste Bestand des Rechtsträgers sowie die Sicherheit und Stetigkeit der Verwaltung gewährleistet werden. Die Genossenschaft überhaupt aber und folgeweise auch die Baugenossenschaft ist nach der Konstruktion des Genossenschaftsgesetzes ein Rechtsgewerbe, das auf eine nicht geschlossene, der Möglichkeit des ständigen Wechsels unterliegende Mitgliederzahl gestellt ist. Durch das Gesetz ist den Mitgliedern Aufkündigung und Austritt auf verhältnismäßig kurze Frist freigehalten, und es steht auch den Gläubigern frei, binnen der nämlichen kurzen Frist den Austritt der Mitglieder zu erzwingen. Das gleiche Stimmrecht aller Genossen, gleichviel, ob sie eben erst eingetreten sind und die erste Anzahlung auf einen Geschäftsanteil geleistet haben, oder ob sie seit langen Jahren der Genossenschaft angehören und die höchste Anzahl von Geschäftsanteilen voll eingezahlt besitzen, schließt in großen Baugenossenschaften, deren Mitglieder gegen wirtschaftliche oder politische Verhezung wenig widerstandsfähig sind, unter Umständen eine stetige und gleichmäßige Verwaltung direkt aus. An diese Deduktionen wird die Mahnung geknüpft, da, wo die Gefahr einer plötzlichen Verflüchtigung des Mitgliederbestandes und die Gefahr jüher Schwankungen in der Besetzung der Genossenschaftsorgane und damit in der Genossenschaftsverwaltung selbst in stärkerem Maße besteht, sehr genau zu prüfen, ob nicht statt der Genossenschaft eine andere Rechtsform gewählt werden müsse, der diese Mängel nicht anhaften: die Form der Aktiengesellschaft, der Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eines Vereins mit Korporationsrechten oder eine dem ähnlichen Rechtsform.

Es soll nicht geleugnet werden, daß diese Ausführungen manches Richtige enthalten. Nach den bisherigen Erfahrungen — es sind erst ganz vereinzelte Fälle bekannt geworden, in denen die hier hervorgehobenen Umstände zu ernsthaften Schwierigkeiten geführt haben — erscheint uns indessen noch kein Grund vorzuliegen, in dieser Hinsicht allzu schwarz zu sehen. Es würde außerordentlich bedauerlich sein, wenn solche vereinzelt sich ergebende Anlässe dazu führen sollten, an Stelle der sozial höher stehenden, in Hunderten von Fällen bewährten Form der Genossenschaft wieder eine der älteren Rechtsformen zu setzen. Man würde damit, wie Berthold selbst zugibt, zu gleicher Zeit notwendigerweise gerade auf das verzichten, was den schönsten Vorzug der Baugenossenschaftsform ausmacht, auf die persönliche lebendige Mitwirkung der Wohnungsbedürftigen selbst bei allen Fragen der Wohnungsfürsorge. Wir würden damit zu einer Fürsorgetätigkeit zurückkehren, die nicht von dem Leben frischer Selbstverwaltung erfüllt, sondern mehr oder weniger bürokratisch oder absolutistisch zugeschnitten ist. Wenn wir daher auf Grund der bisherigen Erfahrungen zu dem Schlusse gelangen, daß unter den bisherigen Rechtsformen, in denen die gemeinnützige Bautätigkeit ihren Rahmen gefunden hat, der Baugenossenschaftsform die Zukunft gehört, so soll damit doch keineswegs ausgeschlossen sein, daß nicht für den besonderen Fall auch jede der anderen Formen ihre Berechtigung haben kann. Worin für den Einzelfall die Vorzüge dieser anderen Rechtsformen begründet sind, ist im vorstehenden bereits angedeutet. Unter Umständen werden auch neue Rechtsformen ins Auge zu fassen sein. Vielleicht ist Luther* darin recht zu geben, daß zur Zeit, wo es den Anschein hat, als ob die häuserbauende Rolle der Spekulation ihrem Ende zuneigt, wieder einmal eine Periode beginnt, in der das Bauen zu einem erheblichen Teile von öffentlicher Hand besorgt wird, wie wir einstmals eine landesfürstliche Bauperiode gehabt haben. Dann dürfte vielleicht als neue, bisher noch wenig zur Geltung gekommene Rechtsform für den Wohnungsbau

* Luther, Der städtische Immobiliar Kredit. Bericht an die Immobiliar Kreditkommission. Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, Sonderbeil. zu Bd. V, Nr. 7/8, Juli/August 1915.

unter Gewinnverzicht die des gemischt-wirtschaftlichen Unternehmens eine Rolle spielen, der auch Dernburg* für ein von ihm befürwortetes großes Siedlungsunternehmen auf Groß-Berliner Vorortterrain das Wort redet.

Der Krieg hat wie unser ganzes Wirtschaftsleben so auch die gemeinnützige Bautätigkeit vor eine ganz neue Situation gestellt. Es darf wohl heute schon behauptet werden, daß sie sich derselben gegenüber besser gewappnet gezeigt hat als das private Vermietergewerbe, das, wenn nicht alle Anzeichen trügen, nach dem Kriege, wenn das „Moratorium“, das durch die Kriegsnotgesetze geschaffen ist, abgebaut werden wird, einen nicht leichten Stand haben dürfte, sich zu behaupten. Wie das private Vermietergewerbe, so haben die gemeinnützigen Unternehmungen zwar vielfach auch Einbußen an Mieteinnahmen gehabt, jedoch, wie aus den Berichten der Verbände hervorgeht, nicht in dem anfangs vielfach befürchteten Umfang. Es dürfte dies bei den Genossenschaften im wesentlichen wohl auf die erziehlischen Einflüsse zurückzuführen sein, die diese auf ihre Mitglieder ausgeübt haben, und auf das Gemeinschaftsgefühl, welches das Ganze zusammenhält. Außerdem sind die gemeinnützigen Organisationen durch die Reserven, die sie zurückgelegt haben, besser gegen Kriseneinflüsse geschützt als das private Hausbesitzertum, das eine regelrechte Hypothekentilgung bisher im allgemeinen nicht gekannt hat. In außergewöhnlichen Lagen hat die gemeinnützige Bautätigkeit ferner an ihren öffentlichen Geldgebern vielfach einen starken Rückhalt gefunden. Auffallend gering ist nach allen vorliegenden Berichten der Rückgang an Mitgliedern, den die Genossenschaften erfahren haben, wiederum ein Zeichen des starken Gemeinschaftsgefühls, durch welches das Ganze zusammengehalten wird. In den verschwindend wenigen Fällen, in denen Zusammenbrüche erfolgt sind, hat es sich zumeist um Unternehmungen gehandelt, deren Grundlagen schon vor dem Kriege in irgend einer Weise erschüttert waren. Selbst in den Landesteilen, in denen durch den Einfall der Feinde beträchtlicher Schaden an dem Besitzstande herbeigeführt wurde, ist es im allgemeinen gelungen, Zusammenbrüche abzuwenden. Als eine der verwundbarsten Stellen in dem Aufbau des Genossenschaftswesens wurden vor dem Kriege die ziemlich weitverbreiteten Spareinrichtungen angesehen, die in hier und da recht erheblichem Umfange dazu dienen, die kleinen Ersparnisse der Mitglieder dem Wohnungsbau zuzuführen, und die infolge ihrer kurzfristigen Ründbarkeit in dem Falle einer kopflosen Rückforderung in der Tat eine Gefahr für die Liquidität mancher Genossenschaft hätten bilden können. Der Verlauf der Ereignisse hat denjenigen recht gegeben, die von Anfang an diese Gefahr nicht hoch eingeschätzt haben. Die Abhebungen solcher Spareinlagen, die zu Anfang des Krieges hier und da erfolgten, haben sich überall in mäßigen Grenzen bewegt und sind bei den meisten Genossenschaften längst durch neue Einzahlungen wieder eingebracht; einzelne von den größeren Genossenschaften haben sich sogar an den Zeichnungen für die Kriegsanleihen beteiligen können. Auch hier hat sich das Gemeinschaftsgefühl der Mitglieder in vollem Umfange selbst gegenüber einer so schweren Belastungsprobe, wie sie die Kriegsereignisse darstellen, bewährt.

Eine nennenswerte Bautätigkeit haben die gemeinnützigen Vereinigungen während der Kriegszeit ebensowenig entfalten können, wie dieses dem privaten Baugewerbe mit Bezug auf den Wohnungsbau möglich gewesen ist. Der Grund hierfür ist einmal durch die Schwierigkeit der Geldbeschaffung, dann aber auch in erster Linie durch die Erhöhung der Produktionskosten infolge steigender Löhne und Materialpreise, teilweise sogar durch völligen Mangel an Arbeitern und Baustoffen gegeben. Die von uns schon kurz nach Ausbruch des Krieges ausgesprochene Befürchtung, daß wir uns nach dem Kriege vor einen beträchtlichen Mangel namentlich an kleinen Wohnungen gestellt sehen werden**,

* Eingabe des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen an den Königl. Preuß. Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten. Berlin 1916.

** Die Baugenossenschaften und der Krieg. Zeitschr. f. Wohnungswesen, Jahrgang XIII, Nr. 13.

verdichtet sich daher bei diesem jetzt bereits über drei Jahre dauernden Darniederliegen fast jeder Bautätigkeit immer mehr zu der Gewißheit, daß mit den vorbereitenden Maßnahmen, eine erhöhte Wohnungsproduktion sofort nach Friedensschluß einzuleiten, nicht länger gezögert werden darf. Daß angesichts der Lage, in der das private Baugewerbe sich zurzeit befindet, hierbei der gemeinnützigen Bautätigkeit, sei es in den alten Formen, sei es in einem neuen, noch zu schaffenden Rahmen sich ein weites Feld der Betätigung eröffnen wird, scheint uns keinem Zweifel zu unterliegen. Zu den vielen Aufgaben, die sich hieraus ergeben werden, sind auch diejenigen zu zählen, die sich unter dem Schlagworte der „Kriegerheimstättenbewegung“ zusammenfassen lassen. Neben den alten Rechtsformen, unter denen sich bisher die innere Kolonisation vollzogen hat, und anderen Organisationen, wie sie zum Teil bereits in der Bildung begriffen sind, dürfte es sich von selbst ergeben, daß hierbei vielfach auf die Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit zurückgegriffen wird*. Jede Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch eine weitsehbige Bodenpolitik, durch ausgiebige Kreditgewährung, durch Bau- und Verkehrserleichterungen usw., wie sie die Grundlage für eine gesunde Wohnungspolitik überhaupt bilden müssen, würde daher eine Förderung auch dieses vom vaterländischen wie vom bevölkerungspolitischen Standpunkt aus gleich bedeutsamen Gedankens darstellen.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 6 und 7. D. S.