

# Die Dewog-Organisation in Deutschland

Autor(en): **Linneke, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **6 (1931)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100586>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# DAS WOHNEN

## SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

### OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

**Abonnement:** Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50  
**Inserate:** 30 Cts. pro 4-gesp. Millimeterzeile

**Erscheint monatlich einmal.**

**Verlag und Redaktion:** NEULAND-VERLAG A.-G.  
Zürich 4, Stauffacherstrasse 45

## Die Dewog-Organisation in Deutschland\*)

Von Architekt Richard Linneke (Berlin)

Das Wort «Dewog», die Abkürzung für die deutsche freigewerkschaftliche Wohnungsfürsorge-Organisation, die mit vollem Namen «Deutsche Wohnungsfürsorge-Aktiengesellschaft für Beamte, Angestellte und Arbeiter» heisst, ist mittlerweile ein Schlagwort geworden. Das Wort «Dewog» bezeichnet heute alles das, was sich an freigewerkschaftlicher Wohnungsfürsorgetätigkeit in den letzten Jahren in Deutschland entwickelt hat, während es anfänglich, nämlich 1924, nur die oben genannte Gemeinnützige Aktiengesellschaft abgekürzt bezeichnete.

Warum gründeten nun im Jahre 1924 nach der Stabilisierung der deutschen Währung die freien Gewerkschaften eine eigene Wohnungsfürsorge-Organisation? Wenn man diese Frage richtig beantworten will, muss man einen kurzen Blick nach rückwärts werfen und muss sich die Bestrebungen vor Augen führen, die schon in der Vorkriegszeit auf eine Lösung der Kleinwohnungsfrage für die minderbemittelten Volkskreise gerichtet waren. In Deutschland gab es schon weit vor dem Kriege eine blühende baugenossenschaftliche Organisation, die, fast ganz auf der Selbsthilfe der arbeitenden Bevölkerung ruhend, gewaltige Leistungen vollbrachte. Nach dem vorliegenden Material bestanden vor Kriegsausbruch etwa 1400 deutsche Baugenossenschaften und Gesellschaften, die in gemeinnütziger Weise unter Ausscheidung des privaten Eigennutzes bis zum Kriegsausbruch etwa rund 150 000 Wohnungen erstellt hatten. Diese Genossenschaften hatten sich gebildet, bzw. bilden müssen, weil die private, spekulative Wohnungswirtschaft in den schnellwachsenden Industriestädten die Wohnungsbedürfnisse der minderbemittelten Bevölkerung in ganz unvollkommener und unzureichender Weise befriedigte. Die Baugenossenschaften entstanden also aus der Not der Verhältnisse und nahmen eine starke Entwicklung schon im Vorkriegsdeutschland.

Die nachstehende Statistik zeigt, welchen Anteil an der Wohnungserstellung die Baugenossenschaften in einigen Grosstädten 1908 bis 1914 hatten: Magdeburg 18,1, Duisburg 19,7, Gelsenkirchen 21,5, Braunschweig 24,2, Elberfeld 32,9, Königsberg 61,5 %.

Daneben bauten manche Städte selber noch erhebliche Mengen von Kleinwohnungen.

Nachdem nun Krieg und Inflation über Deutschland dahingegangen waren, nachdem vier Jahre lang überhaupt keine Wohnungen gebaut worden waren und sich deshalb eine ungeheure Wohnungsnot zeigte, musste natürlich der Kleinwohnungsbau im Vordergrund des Interesses stehen. Deshalb bemühten sich nach der Stabilisierung der deutschen Währung alle einsichtigen Personen und Organisationen, den

gemeinnützigen Kleinwohnungsbau wieder anzukurbeln, da die private Bautätigkeit noch weniger als in der Vorkriegszeit der Masse der minderbemittelten Bevölkerung gute und preiswerte Wohnungen in ausreichender Menge schaffen konnte.

Dabei zeigte es sich jedoch, dass die vorhandenen Organisationen kaum ausreichten, zum anderen ihrer Form nach auch nicht in allen Fällen den grossen neuen Aufgaben gewachsen waren. Ausserdem schossen Baugenossenschaften usw. wie Pilze aus der Erde, ohne dass ihnen die nötigen Erfahrungen, bzw. die entsprechenden Mittel zur Verfügung standen, und brachten eine starke Zersplitterung in den Kleinwohnungsbau. Diese Zersplitterung war geeignet, den Wohnungsbau für die Minderbemittelten zu verteuern und zu diskreditieren.

Zu dieser Zeit trat Dr.-Ing. Martin Wagner, ein bekannter Städtebauer und Wohnungsreformer, mit seiner Schrift «Neue Wege zum Kleinwohnungsbau» hervor, und zwar Anfang 1924. Wagner schlug vor, man möge in den grösseren Städten sogenannte Dachgesellschaften gründen, die alle am Kleinwohnungsbau beteiligten und interessierten Organisationen zusammenfassen sollten, und zwar Genossenschaften, Städte, Gewerkschaften usw. Durch diese Konzentration erhoffte Dr. Wagner eine starke Belebung des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues, weil diese Dachgesellschaften die genossenschaftliche Zersplitterung ausschalten würden, weil sie das Vertrauen der Kapitalgeber haben und sich erstklassige leitende Kräfte heranziehen würden. Vor allem sollten diese neuen Organisationsgebilde in sogenannten «Grossiedlungen», die nur wenige Grundrisstypen enthielten, die Wohnungen erheblich verbilligen. Diese Gedanken fielen bei Genossenschaften und vor allem bei den deutschen freien Gewerkschaften bzw. bei ihrem Führer Th. Leipart, auf fruchtbaren Boden, und so wurde nach den Plänen Dr. Wagners mit gewerkschaftlichem Kapital die Dewog, Deutsche Wohnungsfürsorge A.-G. für Beamte, Angestellte und Arbeiter, in Berlin im März 1924 gegründet. Die Dewog ist eine Zentralgesellschaft, die sich für den praktischen Wohnungsbau örtliche Tochtergesellschaften geschaffen hat. Die Zentralgesellschaft «Dewog» hatte zunächst ein Aktienkapital von 50 000 RM., das im Jahre 1927 auf 400 000 RM., im Jahre 1928 auf eine Million RM. und im Jahre 1929/30 auf drei Millionen RM. er-

\*) Aus «Wohnen und Bauen», Zeitschrift des Internat. Verbandes für Wohnungswesen, Frankfurt a. M., Hansa-Allee 27. Mai-Juni-Nr. 1930.

höht wurde. Letztere Erhöhung wird z. Zt. durchgeführt. Die Aktionäre der Gesellschaft sind: Der Allgemeine Deutsche Gewerkschaftsbund (ADGB), der Allgemeine freie Angestelltenbund (Afa) sowie der Allgemeine Deutsche Beamtenbund (ADB) mit den ihnen angeschlossenen Verbänden, ferner die Bank der Arbeiter, Angestellten und Beamten A.-G., die Volksfürsorge, Gewerkschaftlich-Genossenschaftliche Versicherungs-A.-G. Hamburg u. a. Tochtergesellschaften oder Zweigstellen der Dewog bestehen heute in: Altona, Augsburg, Berlin, Braunschweig, Bremen, Breslau, Dresden, Essen, Frankfurt/Main, Gleiwitz, Hamburg, Harburg, Königsberg/Pr., Leipzig, München, Rostock, Schwerin. Alle diese Gesellschaften und Zweigstellen bauen in einem grösseren Bezirk, auch ausserhalb ihres Sitzes. Die Dewogorganisation baut also nahezu in allen grösseren Städten des Reichsgebietes.

Die Dewog-Berlin besitzt die Kapitalmehrheit bei ihren Tochtergesellschaften, so dass diese Gesellschaften nach einheitlichen Richtlinien arbeiten, die die Dewog-Berlin gibt. Daneben sind an den Tochtergesellschaften auch die örtlichen gewerkschaftlichen Organisationen, Genossenschaften usw. beteiligt.

Die praktische Wohnungsbautätigkeit liegt ausschliesslich bei den Tochtergesellschaften und Zweigstellen. Die Zentrale der Dewog in Berlin ist nur Holdinggesellschaft, gibt die Richtlinien für die Tätigkeit der Gesellschaften, revidiert sie laufend und beschafft den Gesellschaften durchweg die Finanzierungsmittel, d. h. Hypotheken, Zwischenkredite usw.

Die Tochtergesellschaften und Zweigstellen haben zwei Aufgabengebiete: Einmal treten sie, wie früher die Baugenossenschaften, selber als Bauherr auf; d. h. sie kaufen Grundstücke, arbeiten die Bauprojekte aus und finanzieren die Bauvorhaben mit Hilfe der Dewog-Berlin. Später vermieten und verwalten sie auch die fertigen Wohnungen. Als zweite Aufgabe übernehmen die Gesellschaften und Zweigstellen die «Betreuung» von Bauvorhaben von Genossenschaften und sonstigen Bauvereinigungen ihres Bezirks, d. h. sie erledigen für solche Genossenschaften, die entsprechende Fachkräfte oder einen eigenen Bürobetrieb zur Vorbereitung nicht haben, die Finanzierungs- und Entwurfsarbeiten und übernehmen die Bauleitung usw. für Wohnungsbauten, die dann nach Fertigstellung in die Verwaltung der Genossenschaften übergehen. Damit wird eine erhebliche Zusammenfassung und Rationalisierung dieser genossenschaftlichen Bauvorhaben erreicht.

Im Jahre 1927 kam zu der reinen Wohnungsbaugesellschaft «Dewog» eine zweite Organisation hinzu, nämlich der «Revisionsverband gemeinnütziger Baugenossenschaften e. V. - Dewog-Revisionsvereinigung» (Berlin). Dieser Revisionsverband ist eine Einrichtung gemäss § 55 ff. des deutschen Genossenschaftsgesetzes.

Nach den Bestimmungen dieses Gesetzes ist jede Baugenossenschaft gezwungen, ihre Tätigkeit alle zwei Jahre einer Revision durch einen ausserhalb der Genossenschaft stehenden Revisor unterziehen zu lassen. Dieser Revisor wird durch einen Revisionsverband oder durch das Gericht bestellt. Der Dewog-Revisionsvereinigung, die die Form des eingetragenen Vereins hat, ist vom Reichsrat das Recht zuerkannt worden, für das gesamte deutsche Reichsgebiet Revisoren zur Vornahme der gesetzlichen Revision von Baugenossenschaften zu bestellen. Der Revisionsverband wird ebenfalls bei der Anerkennung der Gemeinnützigkeit (Steuerfreiheit) der ihm angeschlossenen Bauvereinigungen vorher gehört. Die Dewog-Revisionsvereinigung, die im Jahre 1927 etwa 20 Mitglieds-Genossenschaften hatte, zählt heute über 200 Mitglieder (Genossenschaften und Gesellschaften). Sie ist in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung der drittgrösste unter den deutschen baugenossenschaftlichen Revisionsverbänden.

Die Dewog-Revisionsvereinigung übt laut Verbandstagsbeschluss bei ihren Mitgliederorganisationen eine alljährliche Revision aus, geht also über die gesetzlichen Anforderungen hinaus.

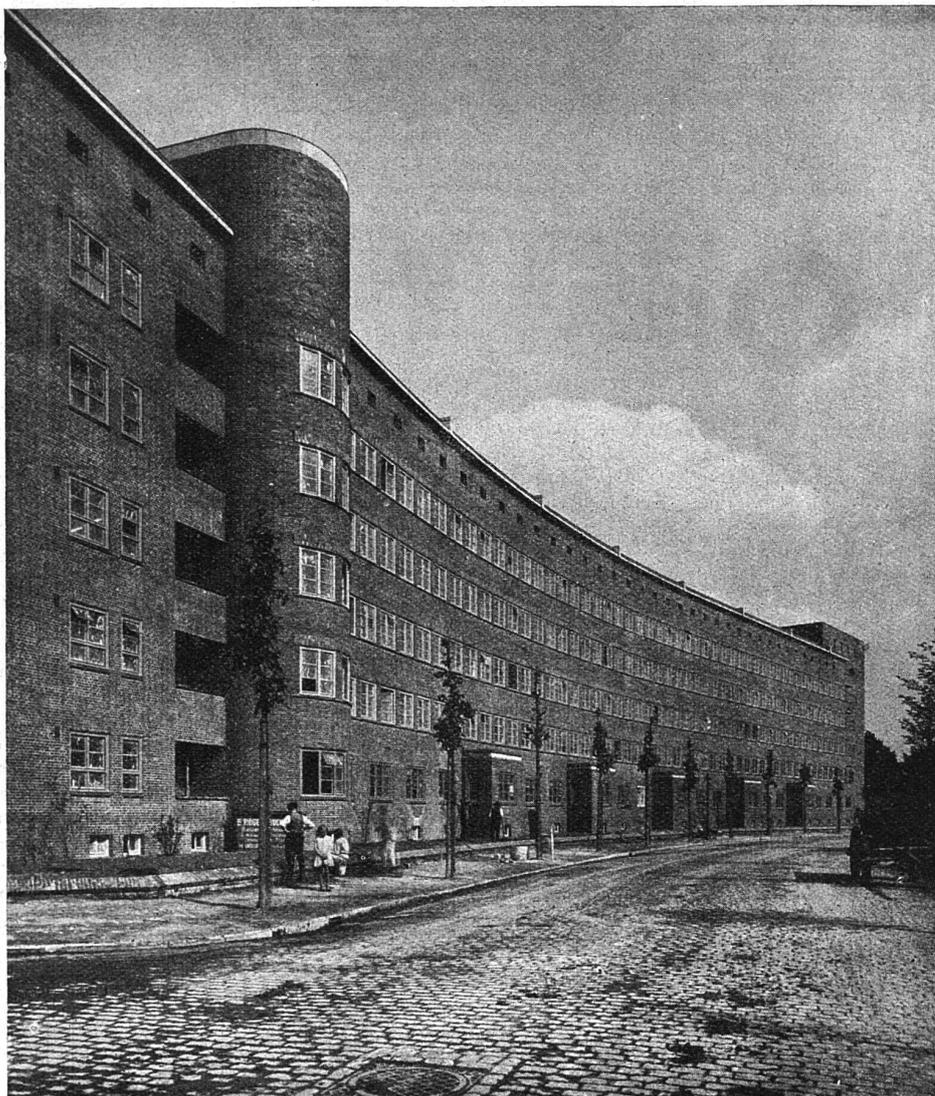
Die Aufgaben des Dewog-Revisionsverbandes lassen sich neben der Hauptaufgabe der Revisionen im einzelnen wie folgt formulieren: Beratung der Mitglieder in Fragen der Geschäftsführung und Buchhaltungs-Organisation, Beratung in Bilanz- und Steuerfragen, Einrichtung ordnungsgemässer Buchführung, Ordnung rückständiger Bücher, Ausarbeitung von praktischen Formularen jeder Art, Erstattung von Gutachten, insbesondere auch — auf Wunsch der Mitglieder — von Gutachten an Kreditinstitute, Beratung in juristischen Fragen, vor allem in Wirtschafts- und Genossenschaftsfragen, Rat- und Auskunfterteilung an die Mitglieder, Vermittlung gegenseitigen Erfahrungsaustausches. Aufgenommen werden nur wirklich gemeinnützige Bauvereinigungen, die auf dem Boden des gemeinsamen Eigentums stehen, d. h. sie müssen gemeinwirtschaftlich eingestellt sein.

Die bisherigen Leistungen der Dewog-Organisation sind recht erheblich. Die Dewog- mit ihren Gesellschaften und Zweigstellen hat seit 1924 rund 20 000 Kleinwohnungen selbst erbaut oder betreut, d. h. finanziert und geplant. (Davon in den Jahren 1928 und 1929 allein je rund 7 000 Wohnungen.) Für rund 110 Millionen Reichsmark befinden sich Wohnungsbauten in eigenem Besitz der Dewog oder ihrer Tochtergesellschaften; das sind rund 12 000 Wohnungen. Diese Wohnungsbauten liegen zu einem grösseren Teile in Gross-Siedlungen, die in vielen Fällen mit vorbildlichen technischen Einrichtungen, wie Zentralheizung, Warmwasserbereitung, Zentral-Waschküchen, Kinderheimen usw. versehen sind. Meist sind diese grossen Siedlungen nach ganz wenigen Wohnungsgrundriss-Typen erbaut. Für die Planung der Bauten hat die Dewog die besten modernen Architekten herangezogen, deren Arbeiten, wie die von Bruno Taut usw., internationalen Ruf haben.

Die im Revisionsverband (Dewog-Revisionsvereinigung) zusammengeschlossenen Bauvereinigungen haben insgesamt bisher rund 40 000 Wohnungen erbaut und schaffen zur Zeit rund 10 000 neue Wohnungen pro Jahr. (Hierin sind die Wohnungen der Dewoggesellschaften usw. inbegriffen.)

Die Erfolge der gesamten Dewog-Organisation, vor allem ihre ziemlich schnelle Ausdehnung, sind in erster Linie auf die enge Verbindung, die die Dewog mit den Gewerkschaften hat, zurückzuführen. Innerhalb der deutschen Gewerkschaften hat sich bereits seit einigen Jahren ein verstärkter Ausbau der eigenwirtschaftlichen Unternehmungen bemerkbar gemacht. Bereits aus der Vorkriegszeit stammt die Volksfürsorge-A.-G., eine Versicherungsgesellschaft, die die Gewerkschaften gemeinsam mit den Konsumgenossenschaften je zur Hälfte besitzen und die als Aktionär an der Dewog A.-G. beteiligt ist. Die Volksfürsorge hat inzwischen eine ganz gewaltige Ausdehnung ihres Geschäftskreises, der die Lebensversicherung für die breite Masse (Volksversicherung) umfasst, erfahren, der es ihr ermöglicht, aus ihren Prämienreserven in jedem Jahre beträchtliche Summen als erstellige Hypotheken zu vergeben. Von diesen Hypotheken hat die Dewog-Organisation von Jahr zu Jahr steigende Beträge bekommen. Diese günstige Hypothekenbeschaffung hat die Ausdehnung der Tätigkeit der Dewog vor allem ermöglicht.

Nach der Stabilisierung der deutschen Währung gründeten die Gewerkschaften die «Bank der Arbeiter, Angestellten und Beamten A.-G.» (Arbeiterbank) in Berlin, die heute ein Aktienkapital von 12 Millionen Reichsmark besitzt und über einen Einlagenbestand von 160 Millionen Reichsmark verfügt. Diese Bank gibt der Dewog-Organisation die notwendigen Kredite zur Zwischenfinanzierung der Bauvorhaben. Die ersten Hypotheken werden durchweg erst nach Baufertigstellung ausgezahlt. Solche Zwischenkredite nahm die Dewogorganisation im Jahre 1928 in Höhe von rund neun Millionen Reichsmark und im Jahre 1929 in Höhe von rund 20 Millionen Reichsmark in Anspruch. Die Arbeiterbank besitzt wiederum die Kapitalmehrheit einer Pfandbriefbank, der Hannoverschen Bodenkredit-Bank in Hildesheim-Berlin, die der Dewog ihre Pfandbriefhypotheken zu einem grossen Teil zum Wohnungsbau zur Verfügung stellt.



**Wohnbau in Hamburg**

In den meisten Wohnblocks der Dewog werden Läden für die den Gewerkschaften nahestehenden Konsumvereine eingebaut.

Eine weitere Organisation, mit der die Dewog eng zusammenarbeitet, ist die der «Bauhütten» (Verband sozialer Baubetriebe). Bekanntlich wurden nach dem Kriege in Deutschland, vor allem unter der Führung der Bauarbeitergewerkschaften, gewerkschaftliche Baubetriebe, sogenannte Bauhütten, geschaffen, die die Ausführung von Bauarbeiten übernahmen. Diese Bauhütten erhalten den grössten Teil der Aufträge der Dewogorganisation. Hier zeigt sich also eine starke Verflechtung der gewerkschaftlichen Wirtschaftsunternehmungen, die eine ganz eminente gegenseitige Förderung der einzelnen Unternehmungsweige mit sich bringt. Vor allem hat die Dewogarbeit durch diese Verflechtung eine ganz erhebliche Förderung erfahren bzw. wurde sie zu einem grossen Teil von aussenstehenden Instituten unabhängig.

Die Dewog nimmt über die eigenen Finanzinstitute der Gewerkschaften hinaus auch die Institute der Sozialversicherung bei der Beschaffung ihrer Geldmittel in Anspruch. Bei der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte hat sie ein grösseres Jahreskontingent für erst- und zweitstellige Hypotheken, ebenso bei verschiedenen Landesversicherungsanstal-

ten (Invalidenversicherung). Darüber hinaus erhält sie Hypotheken von den kommunalen Sparkassen usw.

Schliesslich leistet die Dewog auch eine Fülle propagandistischer und beratender Arbeit. Sie wird von den Gewerkschaften ständig zur Sachberatung in allen Fragen des Wohnungs- und Siedlungswesens herangezogen und gibt auch an Einzelgewerkschaftsmitglieder laufend Auskünfte über derartige Fragen. Durch diese Beratung wird mancher Gewerkschafter vor unangenehmen Erfahrungen auf dem heute komplizierten Gebiete des Bau- und Wohnungswesens bewahrt bleiben.

Zur Unterstützung ihrer propagandistischen Tätigkeit gibt die Dewog auch eine eigene Zeitschrift, die *Wohnungs-Wirtschaft*, vierzehntäglich heraus. Diese Zeitschrift erscheint jetzt im siebenten Jahrgang und behandelt alle in Theorie und Praxis auftretenden vielfältigen Fragen des Siedlungs- und Wohnungswesens vom eindeutig gemeinschaftlichen Standpunkt aus. Sie vertritt in allen Wohnungs- und Siedlungsfragen die Interessen der minderbemittelten arbeitenden Bevölkerung. Sie führt vor allem auch den Kampf gegen die Kreise der privaten Spekulation, die gegen die erstarkten Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit stark ankämpfen, um wieder zu Nutzniessern des Wohnungselends der breiten Masse zu werden.