Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 8 (1933)
Heft: 7

Artikel: Wandlung des Baugenossenschaftswesens unter dem Einfluss der neuen Gesetzgebung
Autor: Weber
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100817

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 30.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

losigkeit beschleunigt wird, und wenn schließlich diese Unglücklichen, mit einem Schwein, einer Ziege und ein paar Hühnern bedacht, aufs Land gesetzt werden, dann allerdings wäre die Siedlungskatastrophe bald fertig . . .

Die Siedlung der »Selbsthilfe« in Zürich will aber das Gegenteil. Sie will Glied sein im Aufbau einer neuen Wirtschaft, einer neuen Zeit!

(Aus dem »Volksrecht«.)

Wandlung des Baugenossenschaftswesens unter dem Einfluß der neuern Gesetzgebung

Von Oberregierungsrat a. D. Dr. Weber, Berlin,
Verbandsdirektor des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und -gesellschaften e. V.

Aus »Zeitschrift für Wohnungswesen«, Berlin 1932, Heft 19. (Schluß.)

Die Gemeinnützigkeitsverordnung beruht an sich auf einem Wunsch der wirklich gemeinnützig denkenden und handelnden Baugenossenschaften, die klare Voraussetzungen für die Erlangung der Vorzugsstellung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen verlangten. Sie sind durch die Verordnung geschaffen. Eine Ueberprüfung ihrer Bestimmungen ergibt, daß der Kreis der zugelassenen Geschäfte und die Grundsätze für gemeinnütziges Geschäftsgebaren, für ordnungsmäßige Verwaltung in durchaus zweckmäßiger Weise festgelegt sind. Der Grundsatz der Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ist zwar voll aufrechterhalten. Daneben ist aber die Möglichkeit zu Eingriffen der öffentlichen Stellen in das Geschäftsgebaren der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gegeben, indem die Vorschriften über Revisionen verschärft und das Verlangen auf Abstellung gewisser Beanstandungen von der zuständigen Regierung gestellt werden kann. Es liegt hierin eine Tendenz, sich einen gewissen Einfluß zu sichern für den Fall, daß ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen die Geschäfte nicht so führt, wie es nach Ansicht des zuständigen Revisionsverbandes und der Anerkennungsbehörde erforderlich ist.

Die Baugenossenschaften sind in den Nachkriegsjahren Träger der öffentlichen Wohnungspolitik geworden, sie haben die Vorteile dieser Tatsache in der Ausweitung ihrer Arbeitsmöglichkeiten genossen und müssen jetzt die Nachteile in der Gestalt einer gewissen Ueberwachung durch die öffentliche Hand tragen. Schultze-Delitzsch hatte vor Subventionen aus öffentlichen Mitteln gewarnt, hatte Zwang und Einmischung der Staatsbehörden unbedingt abgelehnt. Dagegen ist unter dem Druck der Verhältnisse und der Gesetze verstoßen worden, und die Folge ist ein struktureller Wandel des gesamten Baugenossenschaftswesens. Vorläufig müssen wir uns damit abfinden, daß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einer laufenden Aufsicht unterstehen, daß ihre Miet- und Nutzungsverträge, ihre Satzungen genau vorgeschriebenen Voraussetzungen genügen, daß sie sich für ihre Wirtschaftsgebarung bestimmter Bilanzmuster, Muster der Wirtschafts- und Ertragsberechnung bedienen müssen. Allerdings beruhen diese sämtlich auf Arbeiten des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und der angeschlossenen Revisionsverbände und tragen gesunden wirtschaftlichen Grundsätzen in vollem Umfange Rechnung. Man kann also einen gewissen Trost darin finden, daß sie ein Produkt der Selbstverwaltung des Baugenossenschaftswesens darstellen, das von der öffentlichen Hand übernommen ist. Man soll auch die Bedenken, die in baugenossenschaftlichen Kreisen vielfach gegen die Gemeinnützigkeitsverordnung erhoben werden, nicht übertreiben. Nur das Wohnungsunternehmen wird eine Beschränkung seiner Freiheit durch die Bedingungen, an die die Anerkennung der Gemeinnützigkeit gebunden ist, empfinden, das bei seinem Geschäftsgebaren die Grundsätze wahrer gemeinnütziger Betätigung und einer gesunden Wirtschaftsführung nicht innehalten will oder nicht innehalten kann. Im übrigen aber wird ihre freie Entschließung, sich unter eigener Verantwortung zum Wohl der wohnungsbedürftigen minderbemittelten Bevölkerungskreise durch den Bau und die Verwaltung von Kleinwohnungen wirksam zu betätigen, durch die Gemeinnützigkeitsverordnung nicht behindert. So kann auch die Gemeinnützigkeitsverordnung zur Gesundung des Baugenossenschaftswesens beitragen, und sie wird diesen Erfolg haben, weil sie die Handhabe bietet, die Baugenossenschaftsbewegung von den ihr wesensfremden Elementen zu säubern und wirtschaftliches und gemeinnütziges Geschäftsgebaren allgemein zur Regel zu machen. Sie wird in der Hand der Bauvereinigungen und der Revisionsverbände sich als nützliches Werkzeug erweisen und sie bei ihrem Bemühen unterstützen, daß Gemeinnützigkeit wieder ein Ehrentitel wird, der verpflichtet und Vorbildlichkeit in jeder Beziehung in sich schließt.

Die Gesetzgebung, die in der Nachkriegszeit zu einer Wandlung des Baugenossenschaftswesens geführt hat, findet in der Veränderung der wirtschaftlichen Grundauffassungen ihre Erklärung. Die Zeiten eines ungehemmten wirtschaftlichen Liberalismus sind wohl für immer vorbei. Wir finden auf allen Gebieten wirtschaftlichen und sozialen Lebens Eingriffe der öffentlichen Hand, des Staates, der Länder, der Gemeinden. Das kann naturgemäß auch auf die ganze Struktur der Wirtschaft nicht ohne Einfluß bleiben. So sehen wir öffentliche Betriebe neben privaten entstehen, sehen den Staat und die Gemeinden in die Geldwirtschaft, in die Industrie, in die Verkehrswirtschaft eindringen, wir finden Subventionen fast in allen Wirtschaftszweigen, und wenn wir von Wirtschafts- und Sozialpolitik reden, dann denken wir in erster Linie an Eingriffe des Staates. So hat sich der Vorkriegscharakter unserer Wirtschaft von einer freien Marktwirtschaft immer mehr zu einer gebundenen Wirtschaft umgewandelt. Wir haben den Abschluß dieses Wandlungsprozesses vielleicht noch nicht erreicht. Immer schwankt das Wirtschaftsleben zwischen den beiden Polen: Zwang und Freiheit. Je nach den Zeitströmungen überwiegt bald das eine, bald das andere. Dabei ist festzustellen: Ueberwiegt der Zwang, so stirbt das Wirtschaftsleben langsam ab, überwiegt die Freiheit, so besteht die Gefahr, daß der einzelne das Gefühl für die Notwendigkeit seiner Eingliederung in die große, ihm erst das Dasein ermöglichende Gesamtheit verliert. Deshalb muß zwischen den Polen Zwang und Freiheit der richtige Ausgleich gefunden werden, der die Freiheit der Persönlichkeit und ihres Wirkens, aber auch ihre Eingliederung in die Gesamtheit zum Zwecke des Dienstes an der Gesamtheit gewährleistet. Diese glückliche Mischung von Zwang und Freiheit zeigt das Genossenschaftswesen, und darin liegt die große Bedeutung des genossenschaftlichen Gedankens für das staatliche Leben. Der genossenschaftliche Gedanke führt zum

Staatsgedanken. Deshalb ist es für den Staat von größtem Wert, ihn zu pflegen und darauf hinzuwirken, daß mit den Genossenschaften auch die genossenschaftlichen Grundgedanken lebendig bleiben.

Deshalb ist es aber auch von so großer Bedeutung, daß diese strukturellen Wandlungen des Baugenossenschaftswesens nicht von Dauer sind, denn sie stehen mit den genossenschaftlichen Grundgedanken im Widerspruch. Die Baugenossenschaften müssen wieder so frei und unabhängig werden, wie sie es vor dem Kriege waren, und sie müssen wie vor dem Kriege vor dem Eingriff der Staatsgewalt bewahrt bleiben. Das zu erreichen ist aber nur möglich, wenn wir selbst uns auf die alten Urkräfte unseres Seins besinnen und wenn wir selbst zu alten, bewährten Grundsätzen der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung zurückkommen und sie wieder zum Grundsatz unseres Handelns machen. Das ist kein toter Traditionsglaube, sondern ist lebendiger Konservativismus. Es bedeutet nicht, daß ich wünsche, es solle alles wieder so werden, wie es einst war. Das ist unmöglich. Aber ich möchte, daß der genossenschaftliche Geist in unserer Bewegung wieder wach wird und sich betätigt, daß das Vertrauen auf die eigene Kraft wächst und allmählich der Angstruf nach Staatshilfe verstummt. Ich möchte, daß derselbe genossenschaftliche Geist wieder uns alle erfüllt, der unsere Väter erfüllte, als sie die Baugenossenschaftsbewegung schufen und in solider gründlicher Arbeit zur Höhe führten.

Ich gebe durchaus zu, daß die gegenwärtige wirtschaftliche Lage zu einer Betätigung des Selbsthilfegedankens noch nicht den erforderlichen Spielraum läßt. Ich weiß, daß alle Genossenschaftsmitglieder leiden unter dem Verlust ihrer Vermögen in der Inflation, unter der Verringerung ihrer Einkommen durch Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, Senkung der Gehälter und Löhne, und daß sonst noch manches sich ereignet hat, das ihren guten Willen hindert, sich so auszuwirken, wie sie selbst es möchten. Ich weiß, daß es gewisse Erleichterungen in unserem Leben der Gegenwart gibt, die es erforderlich machen, daß auch der Staat eingreift und hilft. Ich denke dabei an die hohen Mietsätze der in teueren Jahren 1927—1930 erstellten Wohnungen, an die untragbaren Zinssätze und steuerliche und andere Lasten, die uns das Leben schwer machen und uns unsere Zukunft düster erscheinen lassen. Wir müssen fordern, daß der Staat hilft, um die Wohnungsunternehmen in die Lage zu versetzen, die Mieten dem gesunkenen Einkommen anzupassen und die Lasten der Wohnungsinhaber und der Wohnungsunternehmen mit den wirtschaftlichen Kräften in Einklang zu bringen. Diese Forderung müssen wir stellen, nicht obwohl, sondern weil wir wissen, daß die Baugenossenschaften im Kern wirtschaftlich gesund sind, weil sie sich krisenfester erwiesen haben als viele Privatunternehmen. Es ist auch für den Staat nicht schwer, die Notstände zu beseitigen, in die die Wohnungsunternehmen ohne ihre Schuld geraten sind. Aber die staatliche Hilfe allein tut es nicht, sondern der Geist der Selbsthilfe muß wieder allgemein lebendig werden. Professor Stein hat einmal gesagt: Die Genossenschaften haben als Mutter die Not, als Vater die Kraft, und ich möchte hinzufügen: als Seele den Geist opferbereiter Männlichkeit. Dieser Geist opferbereiter Männlichkeit muß der Geist aller Baugenossenschaften werden. Er muß es sein und bleiben und darf nicht bloß die einzelnen Genossenschaften erfüllen, nein, er muß sich übertragen auf die Verbände und auf die Gesamtheit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, er muß sie alle zu einer festen, starken Einheit zusammenschmieden. Erst dann wird auch die Baugenossenschaftsbewegung im deutschen Wirtschaftsleben die wirtschaftliche und soziale Stellung innehaben, die sie nach ihrem Umfang und ihren Leistungen beanspruchen darf. Genossenschaftlich handeln heißt: die eigene Kraft mit der anderer vereinigen zu einem gemeinsamen Handeln, heißt Kräfte summieren. Gemeinnützig handeln heißt: dienen und nicht verdienen! Genossenschaftlich der Geist und gemeinnützig unser Tun! Das muß die Losung der Baugenossenschaftsbewegung sein. Mit dieser Losung wird sie die Not der Zeit überstehen und nicht zugrunde gehen.

Abgelegene Luxuswohnungen in Berlin

Der Wohnungsbau der letzten zehn Jahre hat in Berlin in außerordentlich vielen Fällen die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse völlig außer acht gelassen. In abgelegenen Wohngegenden errichtete man Kleinwohnungen mit Bad, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Zentralwaschküche, Kindergarten, alles Dinge, die von den Bevölkerungskreisen, für die die Wohnungen bestimmt waren, gar nicht bezahlt werden können. Diese völligen, zum Teil sehr erheblichen Kapitalinvestitionen wirken sich heute natürlich katastrophal aus.

Der stark gesunkene Bauwert der Wohnungen, gemeinsam mit der Einkommensschrumpfung bei den Mietern, bringt einen großen Teil der Bauherren der rund 160,000 Wohnungen, die in Berlin mit Hauszinssteuermitteln errichtet wurden, in unangenehmste finanzielle Bedrängnis. Dabei handelt es sich um außerordentlich hohe öffentliche Mittel, die hier auf dem Spiel stehen: Insgesamt wurden aus Hauszinssteuermitteln und städtischen Zusatzhypotheken rund 900 Millionen Reichsmark in diesen Bauten festgelegt, wobei rund 27,000 dieser Neubauwohnungen sich in städtischem Besitz befinden.

So schwierig nun die seit langem im Gange befindlichen Verhandlungen über eine Herabsetzung der Berliner Neubaumieten auch sein mögen, so zwingt anderseits das Leerstehen vieler Wohnungen und die damit verbundenen großen Mietsausfälle dennoch zur Eile.

Es ist dringend zu hoffen, daß die Verhandlungen bald zu einem günstigen Ergebnis führen. Denn das Abwandern aus den Neubauwohnungen hält unaufhaltsam an. Tausende von Berliner Familien sind bei der augenblicklichen Wirtschaftslage überhaupt nicht mehr in der Lage, noch eine selbständige Wohnung zu halten.

40,000 wilde Siedler in Berlin

Ein böses Kapitel nach dieser Richtung hin ist das der »wilden Siedler«. Die Zahl der Familien, die heute in Lauben und ähnlichen mangelhaften Behausungen an der Peripherie der Stadt hausen müssen, dürfte mit 35,000 bis 40,000 nicht zu hoch geschätzt sein. Auch die noch im Erwerb stehende Bevölkerung ist an der Abwanderung beteiligt, und zwar insofern, als sie durchweg die bisherigen Wohnungen gegen kleinere umtauscht. Zweifellos wird die erstrebte Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse hier auch wieder eine Rückwanderung herbeiführen, wobei jedoch damit zu rechnen ist, daß sich dann infolge der seit zwei Jahren zu beobachtenden Drosselung der Bautätigkeit ein Mangel an Kleinwohnungen zeigen wird. Schon heute weist Berlin einen erheblichen objektiven Wohnungsfehlbedarf auf, das heißt ein starkes Mißverhältnis zwischen der Zahl der Haushaltungen und der Wohnungen.