

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 8 (1933)
Heft: 5

Artikel: Wandlung des Baugenossenschaftswesens unter dem Einfluss der neuern Gesetzgebung
Autor: Weber
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100800>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.05.2025

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

Kantone	Fertiggestellte Wohnungen		Fertiggestellte Wohnungen auf 1000 Einwohner der erfaßten Gemeinden ¹⁾	
	1931	1932	1931	1932
Zürich	5,674	5,419	11,2	10,7
Bern	1,893	2,143	4,5	5,1
Luzern	1,044	813	8,8	6,9
Uri	20	26	1,7	2,3
Schwyz	76	81	1,7	1,8
Obwalden . . .	28	14	2,1	1,1
Nidwalden . . .	7	12	1,4	2,4
Glarus	28	52	1,4	2,5
Zug	147	73	5,0	2,5
Freiburg	112	82	2,8	2,1
Solothurn . . .	483	392	6,7	5,5
Baselstadt . . .	1,789	2,092	11,5	13,5
Baselland . . .	375	408	6,5	7,1
Schaffhausen . .	216	152	6,8	4,8
Appenzell A.-Rh.	9	13	0,2	0,3
Appenzell I.-Rh.	2	4	0,2	0,4
St. Gallen . . .	193	245	0,8	1,0
Graubünden . .	110	128	2,6	3,0
Aargau	583	458	5,0	3,9
Thurgau	109	171	2,1	3,3
Tessin	246	268	4,5	4,9
Waadt	1,926	2,257	9,8	11,5
Wallis	103	188	2,2	4,0
Neuenburg . . .	268	173	3,3	2,1
Genf	2,314	2,197	15,7	14,9
Schweiz	17,755	17,861	7,0	7,0

¹ Eidgenössische Volkszählung 1930.

Dagegen ergeben sich gegenüber dem Vorjahre Verschiebungen in bezug auf den Anteil, der von der gesamten Wohnungsproduktion auf die verschiedenen Erstellerkategorien entfällt. Während die Zahl der durch gemeinnützige Baugenossenschaften errichteten Wohnungen auf 61,9 Prozent der vorjährigen zurückging, hat sich die auf die übrigen Erstellergruppen entfallende Zahl an Neubauwohnungen erhöht, mit Ausnahme der

durch die Gemeinden erstellten Wohnungen, die im Berichtsjahre zahlenmäßig ohne Bedeutung sind. Der Anteil der durch gemeinnützige Baugenossenschaften erstellten Wohnungen an der Gesamtzahl ist infolge dieser Entwicklung von 15,0 Prozent im Vorjahre auf 9,2 Prozent zurückgegangen.

Auch in bezug auf die Finanzierung des Wohnungsbaues zeigen sich wesentliche Verschiebungen im Vergleich zum Vorjahre. Während die mit öffentlicher Finanzbeteiligung erstellten Wohnungen auf 66,6 Prozent der vorjährigen Zahl sanken, hat sich die Zahl der ausschließlich aus privaten Mitteln gebauten Wohnungen um 10,7 Prozent erhöht. Die anteilmäßige Bedeutung des privaten Wohnungsbaues, der bereits in den Vorjahren den Ausschlag gab, hat sich infolgedessen im Berichtsjahre weiter verstärkt, indem 90,2 Prozent aller erstellten Wohnungen ohne öffentliche Finanzbeihilfe gebaut wurden, gegenüber 82,0 Prozent im Jahre 1931.

Unter den im Jahre 1932 erstellten Wohnungen stehen, wie in den Vorjahren, diejenigen mit 3 Zimmern an erster Stelle. Der Anteil der Dreizimmerwohnungen bleibt mit 39,6 Prozent der Gesamtzahl etwas hinter demjenigen im Vorjahre (41,7 Prozent) zurück, während der Anteil der Zweizimmerwohnungen mit 22,8 Prozent (Vorjahr 16,8 Prozent) höher ist als in jedem der Jahre seit 1926. Auf Kleinwohnungen überhaupt (Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern) entfallen im Berichtsjahre 66,4 Prozent der Gesamtzahl, gegenüber 62,8 Prozent im Jahre 1931.

c) Reinzugang an Wohnungen.

Zu den 17,861 im Total der 393 erfaßten Gemeinden im Berichtsjahre neuerstellten Wohnungen kommen 634 durch Umbau erstellte Wohnungen hinzu. Der Zugang an Wohnungen durch Neu- und Umbauten zusammen beträgt mithin 18,495, welche Zahl genau der vorjährigen entspricht. Da andererseits der Abgang an Wohnungen durch Abbruch usw., der sich im Berichtsjahre auf 657 Wohnungen beläuft, hinter dem vorjährigen (durch den Abbruch eines ganzen Quartiers in Genf stark beeinflussten) von 1215 Wohnungen zurückbleibt, so übersteigt der Reinzugang an Wohnungen im Jahre 1932 mit 17,838 den vorjährigen um 558 Wohnungen bzw. 3,2 Prozent

Wandlung des Baugenossenschaftswesens unter dem Einfluß der neuern Gesetzgebung¹.

Von Oberregierungsrat a. D. Dr. Weber, Berlin,

Verbandsdirektor des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und -gesellschaften e. V.

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

Die Baugenossenschaftsbewegung muß sich darüber klar sein, daß ein neuer Abschnitt ihrer Geschichte begonnen hat. Die stürmische Entfaltung der Nachkriegsjahre ist vorüber, vor ihr liegt ein Zeitraum nicht des Stillstands — das wäre der Tod —, wohl aber einer Verlangsamung des weitem Ausbaues der Bewegung, der hoffentlich in einen ruhigen Fortschritt ausmündet, der Muße zur Besinnung lassen wird und zu einer innern

Festigung der einzelnen Baugenossenschaften und ihrer Verbände ausgenutzt werden muß.

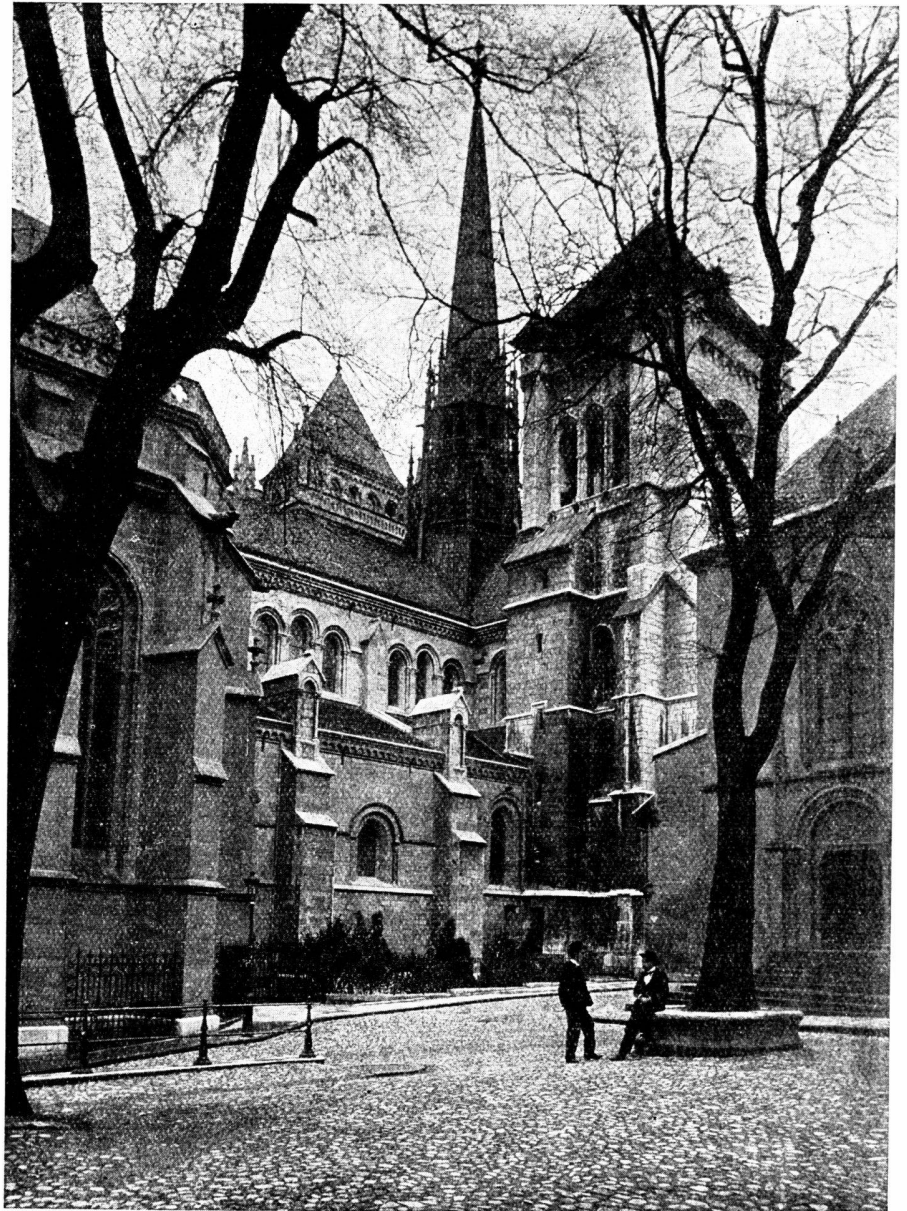
Wir stehen am Anfang einer neuen Wohnungspolitik von Reich, Staat, Ländern und Gemeinden. Sie findet ihre Begründung nicht darin, daß die bisher von der öffentlichen Hand verfolgte Wohnungspolitik verfehlt war, sondern in der sich bereits 1930 ankündigenden Krise der Weltwirtschaft und der deutschen Volkswirtschaft. Die Wende der öffentlichen Wohnungspolitik ist nicht von innen heraus gekommen, sondern durch die Gestaltung der wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere durch die Finanzlage des Reiches und der Länder erwungen. Sie fand ihren ersten amtlichen Ausdruck in dem Programm der Reichsregierung vom 1. Oktober 1930, das die Einstellung der Verwendung öffentlicher Gelder für den Wohnungsbau sowie den Abbau und die baldige Beendigung der Wohnungszwangswirtschaft ankündigte. Es braucht in diesem Zusammenhange nicht

¹ Das Thema zu nachstehend abgedrucktem Vortrage, den der Verfasser am 22. August 1932 auf dem »Deutschen Genossenschaftstage in Dortmund« gehalten hat, beruht auf einer Anregung von Professor Dr. Philipp Stein, dem zweiten bedeutenden Führer, den die gemeinnützige Bauvereinsbewegung im letzten Jahre verloren hat. Wir veröffentlichen den Vortrag in dieser Nummer, weil er einen Ueberblick über die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens gibt, für die gerade die letzten 30 Jahre, in denen die »Zeitschrift für Wohnungswesen« die Ideale der gemeinnützigen Bauvereinsbewegung vertreten hat, von ausschlaggebender Bedeutung gewesen sind.

untersucht zu werden, ob diese Absichten der Reichsregierung, vom wirtschaftlichen und sozialen Standpunkt betrachtet, richtig oder falsch sind. Die Macht der Tatsachen seit dem 1. Oktober 1930 ist so groß, daß es müßig ist, Betrachtungen darüber anzustellen. Für uns handelt es sich jetzt darum, die Baugenossenschaftsbewegung als treibende Kraft in den Bestrebungen zur Besserung des Wohnungswesens und zur Beseitigung des Wohnungsproblems auch für die Zukunft zu erhalten und sie für ihre Weiterarbeit zu stärken. Es sind also andere Ueberlegungen, die wir jetzt anzustellen haben, als noch vor

deutschen Genossenschaftsbewegung. Die Begriffsbestimmung der Genossenschaft umfaßt auch sie. Auch sie sind, wie es das Genossenschaftsgesetz ausdrückt, »Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken«. Das Mittel zur Erreichung des Zwecks ist die Assoziation, das heißt die Vereinigung von Einzelpersonen, um die gemeinsamen wirtschaftlichen Ziele durch Zusammenfassung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Einzelpersonen zu fördern.

St. Pierre in Genf.



In Genf, von wo wir nebenstehend eine nette Ansicht bringen, hat unser Verband am 13. und 14. Mai seine ordentliche Generalversammlung abgehalten.

kurzem. Wir sind gewissermaßen vom Bewegungskrieg zum Stellungskrieg übergegangen und müssen unsere gegenwärtige Aufgabe vor allem darin sehen, die eingenommenen Positionen zu befestigen und auszubauen. Das kann aber nur dann mit Erfolg geschehen, wenn wir uns darauf besinnen, welches die starken Wurzeln unserer Kraft sind. Dazu ist der Zeitpunkt jetzt gekommen. Deshalb müssen wir jetzt zurückblicken auf den Werdegang des Baugenossenschaftswesens, auf seine rechtlichen und sittlichen Grundlagen, um festzustellen, ob die genossenschaftlichen Grundideen noch so lebendig sind wie anfangs oder ob sich die Baugenossenschaften unter dem Einfluß der Gesetzgebung gewandelt haben.

Die Baugenossenschaften sind ein Teil der großen

Als wesentlich für eine solche Assoziation hat Schulze-Delitzsch auf dem Kongreß der deutschen Volkswirte in Gotha 1858 die Selbsthilfe, die eigene Kraft und die Freiheit bezeichnet.

»Unterstützung von fremder Seite her, Subventionen aus öffentlichen Mitteln, Zwang und Einmischung der Staatsbehörden werden unbedingt abgelehnt. Nur in der Selbstbetätigung der eigenen Kraft, in dem, was jeder leisten kann, wenn er geschickt anfängt, in der freien Gruppierung je nach den gemeinschaftlichen Interessen zu gemeinschaftlichen Zwecken, sieht man das Heil.«

Die Grundsätze der Genossenschaften sind also Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung der Mitglieder. Sie gelten für alle Genossenschaftsarten, mag es sich nach der Einteilung von Schulze-Delitzsch um distributive-konsumtive oder um produktive Ge-

nossenschaften handeln, von denen die ersteren sich auf die Befriedigung gewisser Bedürfnisse ihrer Mitglieder beschränken, während die letzteren die Mitglieder instand setzen wollen, sich gewisse Vorteile eines Großbetriebes zu sichern. Die Baugenossenschaften sind unter die konsumtiven Genossenschaften zu rechnen. Sie verfolgen den Zweck, im Wege der Selbsthilfe das Wohnbedürfnis ihrer Mitglieder durch Herstellung oder Beschaffung von Wohnungen zu befriedigen.

Dieser Gedanke tauchte in Deutschland zuerst in den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts mit dem Beginn einer industriellen Entwicklung auf, die bereits einen Mangel an Kleinwohnungen erkennen ließ. Aber erst 1864 kam die Baugenossenschaftsfrage auf dem Kongreß deutscher Volkswirte zur Erörterung. Sie führte zu einer Entschliebung, in der auf den Wert genossenschaftlicher Selbsthilfe bei Lösung der Wohnungsfrage hingewiesen wurde. Auch der Verbandstag des von Schulze-Delitzsch gegründeten Allgemeinen Genossenschaftsverbandes befaßte sich 1865 auf Grund eines Referates von Parisius mit der Baugenossenschaftsfrage. Damals bestand in Deutschland erst eine Baugenossenschaft, die 1862 in Hamburg gegründet war. Die Zeit vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 27. März 1867 über die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften in Preußen kann deshalb bei einer Betrachtung des Baugenossenschaftswesens unberücksichtigt bleiben, da erst dieses Gesetz, das seit dem 1. Januar 1869 für den ganzen norddeutschen Bund galt und mit einigen Abweichungen auch in die übrigen deutschen Länder eingeführt wurde, sowie ein gesteigerter Wohnungsbedarf — eine Folge der nach dem Kriege 1870—71 einsetzenden wirtschaftlichen Hochkonjunktur — zur Gründung einer größeren Zahl von Baugenossenschaften Veranlassung gab. Insgesamt bestanden 1871: 17, 1872: 30, 1873: 53 Baugenossenschaften. Sie lehnten sich in ihrer Organisation an die Bestimmungen des damaligen Genossenschaftsgesetzes und in ihrer Zweckbestimmung an die Richtlinien von Parisius, indem sie sich die Beschaffung von Wohnungen durch Miete, Ankauf oder Bau von Häusern und ihre Ueberlassung an die Mitglieder zu Miete oder Eigentum zur Aufgabe stellten. Der Aufschwung des Baugenossenschaftswesens nach dem Kriege 1870—71 war aber nur kurz; seit 1874 trat ein ständiger Rückgang ein, der bis 1889 anhielt. Es ist nicht ohne Interesse, den Gründen dieses Rückgangs nachzugehen, da er zwei wichtige Tatsachen bereits klar in Erscheinung treten ließ, nämlich einmal die Abhängigkeit auch der Baugenossenschaften von der Gestaltung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und zum andern die Bedeutung der Gesetzgebung für ihr Leben und Gedeihen.

Der kurzen Blüte deutscher Wirtschaft nach dem Kriege folgte Mitte der 70er Jahre ein allgemeiner Rückschlag, der auch die Baugenossenschaften traf. Es zeigte sich schon damals, daß Baugenossenschaften nur bestehen können, wenn der Wohnungsbedarf als dauernd anzusehen ist und wenn die Bewohner bei einer Verminderung der Arbeitsmöglichkeit ihre Arbeitsstätte wechseln können, eine Erfahrung, die leider in den letzten Jahren vielfach unbeachtet geblieben, aber bei der gegenwärtigen Wirtschaftsnot wiederum bestätigt ist. Allerdings ist mit der Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse in den 70er Jahren, denen ja nach kurzer Zeit ein neuer Aufschwung folgte, die Rückbildung des Baugenossenschaftswesens bis zum Jahre 1889 allein nicht zu erklären. Sie ist ferner und wohl in erster Linie auf die damalige Gesetzgebung zurückzuführen, die nur Genossenschaften mit unbeschränkter Haftpflicht kannte. Dieses Prinzip galt in den 70er Jahren fast allgemein als die notwendige und ausschließliche

Grundlage der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. Erst allmählich wandelten sich unter dem Eindruck von Zusammenbrüchen großer Kreditgenossenschaften die Anschauungen. Ueber die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der unbeschränkten Haftpflicht für produktive Genossenschaften soll hier kein Urteil gefällt werden, für konsumtive Genossenschaften ist sie jedoch ungeeignet, da niemand geneigt ist, die Befriedigung eines einzigen Lebensbedürfnisses mit einer sehr weittragenden Haftpflicht, unter Umständen mit dem Verlust seines Vermögens, zu erkaufen, besonders wenn die Befriedigung unter geringerem Einsatz möglich ist. Dies hat sich auch in jüngster Zeit wieder gezeigt, als in der Gemeinnützigkeitsverordnung für Baugenossenschaften eine Erhöhung des Geschäftsanteiles und damit auch der Haftsumme auf 300 Reichsmark vorgeschrieben wurde. Der Umstand, daß mit dem Erwerb der Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft eine Haftpflicht verbunden ist und daß bei Erhöhung des Genossenschaftsanteiles auch eine Erhöhung der Haftsumme eintritt, hat sich bei der gegenwärtigen geringen Nachfrage nach Wohnraum als ein Hemmnis bei der Vermietung von Genossenschaftswohnungen erwiesen. Damit soll jedoch nicht gesagt werden, daß die Forderung auf Erhöhung des Geschäftsanteiles auf mindestens 300 RM. wirtschaftlich falsch sei. Im Gegenteil muß anerkannt werden, daß ein zu niedriger Geschäftsanteil und damit eine zu niedrige Haftsumme für das Kreditbedürfnis einer Genossenschaft nicht ausreicht. Es soll nur zum Ausdruck gebracht werden, daß in Zeiten der Not, wie gegenwärtig, die Erhöhung des Geschäftsanteiles auf innere Schwierigkeiten stößt, die allerdings dank einer einsichtigen, entgegenkommenden Politik der Staatsregierung in Preußen eine gewisse Verminderung erfahren haben. Die Unzweckmäßigkeit einer unbeschränkten Haftpflicht für Baugenossenschaften fand in den 70er und 80er Jahren in zahlreichen Auflösungen ihren sichtbaren Ausdruck. Sie gingen von 53 im Jahre 1873 auf 28 im Jahre 1889 zurück.

Vom Jahre 1889 ab beginnt der Zeitraum eines Aufblühens der Baugenossenschaftsbewegung, hervorgerufen durch zwei gesetzgeberische Akte, nämlich das Inkrafttreten des Reichsgesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 1. Mai 1889, das bis auf einige geringfügige Abänderungen noch heute gilt, und des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes vom 22. Juni 1889.

Das neue Genossenschaftsgesetz gestattet die Gründung von Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht; damit war der Weg für die Selbsthilfebestrebungen der Wohnungsbedürftigen frei. Das Wohnungsbedürfnis war infolge des starken industriellen Aufschwungs und der Zusammenballung der Bevölkerung besonders in den Industriegegenden erheblich gewachsen. Seine Befriedigung, zumal in den Großstädten, entsprach unter den damaligen Bauordnungen, die eine sehr weitgehende Ausnutzung des Baugeländes gestatten, überwiegend nicht den notwendigen hygienischen und sozialen Anforderungen und war auch zahlenmäßig namentlich in bezug auf Kleinwohnungen unzureichend. Der Gedanke der Selbsthilfe fand deshalb in den betroffenen Bevölkerungskreisen, in erster Linie bei der Arbeiterschaft, lebhaften Widerhall. Es war ein besonders glückliches Zusammentreffen, daß fast gleichzeitig das Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz geschaffen war, das den neugegründeten Landesversicherungsanstalten gestattete, einen Teil des Anstaltsvermögens in Grundstücken anzulegen. In der Begründung des Gesetzes war auf die Verwendung des Anstaltsvermögens zu gemeinnützigen Zwecken hingewiesen worden, wobei auch an

den Bau oder den Erwerb von Arbeiterwohnungen zu denken sei. Diesen Gedanken griffen die Landesversicherungsanstalten, die unter weitblickender Leitung standen, auf. Die Landesversicherungsanstalten sahen von vornherein ihre Aufgabe nicht nur in der Gewährung von Invaliden- und Altersrenten, sondern vor allem in der Förderung der Bestrebungen zur Gesunderhaltung der Bevölkerung. Hierfür ist aber eine einwandfreie Wohnung eine der wichtigsten Vorbedingungen. Die Landesversicherungsanstalten fanden in den Baugenossenschaften die geeigneten Träger ihrer wohnungsreformerischen Ideen. So entstand ein vertrauensvolles Zusammenarbeiten, in dessen Verlauf den Baugenossenschaften fast eine halbe Milliarde Reichsmark Kapital in Gestalt von mäßig verzinslichen Hypothekendarlehen zufließte. Unter der Auswirkung zweier Gesetzgebungsakte erwuchs in einer Zeit wirtschaftlichen Aufschwungs eine Baugenossenschaftsbewegung, die innerlich gesund, äußerlich ungehemmt, gefördert durch sozial denkende Männer und getragen vom Opferwillen ihrer Mitglieder, eine stetige und ungeahnte Entwicklung nahm. Aus den 28 Genossenschaften des Jahres 1889 waren 1914 1402 geworden.

Die Grundsätze des Baugenossenschaftswesens in dieser wichtigsten Periode seiner Geschichte sind folgende:

1. Zweck einer Baugenossenschaft ist, dem Gemeinwohl durch den Bau und die Beschaffung von Kleinwohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise zu dienen;
2. die Wohnungen müssen berechtigten sozialen und hygienischen Anforderungen entsprechen und technisch einwandfrei sein. Sie sollen licht und luftig, kurz in jeder Hinsicht gesund sein, und wohnungsreformerischen Grundsätzen genügen;
3. die Kosten der Wohnungen sollen möglichst niedrig gehalten werden und die Wohnkosten in einem wirtschaftlich tragbaren Verhältnis zu den Einkommen der Bewohner stehen. In den Mietverträgen sind die Belange der Mieter angemessen zu berücksichtigen;
4. der Zweck der Baugenossenschaften soll im Wege der tätigen Mitwirkung und der Selbsthilfe der Genossenschaftler erreicht werden;
5. die Organisation soll diesem Gedanken Rechnung tragen und die Selbstverwaltung und Selbstverantwortung der Genossenschaftsmitglieder gewährleisten;
6. das Geschäftsgebarren soll wirtschaftlichen Grundsätzen entsprechen und gemeinnützig sein, das heißt das Gewinnstreben soll ausgeschaltet und das Allgemeininteresse Richtschnur sein. Der Gewinn ist deshalb auf einen Höchstsatz zu beschränken. Alle Geschäfte, die den Zweck der Baugenossenschaft überschreiten, sind ausgeschlossen;
7. die Förderung der gemeinsamen Belange der Baugenossenschaften ist Sache von Revisionsverbänden, die die Aufgabe haben, das Geschäftsgebarren der Baugenossenschaften auf die Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und der Gemeinnützigkeit hin zu überprüfen.

Diesen Grundsätzen trugen die Baugenossenschaften in den Jahren 1889 bis 1914 in vollem Umfange Rechnung, und daraus erklären sich ihre Erfolge und ihre Verdienste. Es soll nicht bestritten werden, daß auch Privatunternehmer und sozial eingestellte Leiter großer industrieller Betriebe sich ebenfalls bemüht haben, einwandfreie Wohnungsbauten zu erstellen oder für ihre Arbeiter zu schaffen. Die Tatsache aber, daß der Gedanke der Wohnungsreform sich durchgesetzt hat, ist zweifellos das Verdienst der Baugenossenschaftsbewegung vor dem Kriege. Die Baugenossenschaften konnten

und wollten den privaten Wohnungsbau nicht ersetzen; aber sie haben ihn ergänzt und befruchtet.

Es ist deshalb nicht verwunderlich, daß in der Nachkriegszeit, in der die Notwendigkeit sozialer Hilfe für die leistungsschwachen Teile unseres Volkes stärker in den Vordergrund trat und die Regierung die Aufgabe vor sich sah, einer Wohnungsnot ungeheuerlichen Ausmaßes Herr zu werden, der Förderung des Kleinwohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln Richtlinien zugrunde gelegt wurden, die sich bei der Betätigung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bewährt hatten.

Jetzt ist die Zeit der finanziellen Förderung des Wohnungsbaues durch staatliche oder gemeindliche Mittel so gut wie vorüber, und man kann über ihren wirtschaftlichen und sozialen Wert eine Bilanz ziehen. Vom Standpunkt des Wohnungspolitikers, dem es darauf ankommt, die Wohnungsnot so weit wie möglich zu beheben, ist zu sagen, daß die Förderung des Wohnungsbaues durch öffentliche Mittel im Grundsatz richtig war und daß jedenfalls ohne sie die Wohnungsnot in Deutschland längst nicht in dem Umfang hätte beseitigt werden können, wie es tatsächlich geschehen ist.

Wir haben hier aber die Frage zu untersuchen, wie die Gesetzgebung, durch welche die Mittel bereitgestellt wurden, und die sonstige einschlägige, insbesondere wohnungspolitische Gesetzgebung sich auf die Baugenossenschaften ausgewirkt hat. Äußerlich ist dazu festzustellen, daß die Periode ruhiger Entwicklung des Baugenossenschaftswesens in der Vorkriegszeit abgelöst worden ist durch eine Periode starker, oft stürmischer Entfaltung. Die Zahl der Baugenossenschaften stieg von 1400 vor dem Kriege auf etwa 4000 in der Gegenwart. Dazu kamen noch Hunderte von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen anderer Rechtsform. In ihrer Gesamtheit sind sie zu einem bedeutsamen Faktor der deutschen Wirtschaft geworden. Die investierten Kapitalien werden mit 7 bis 8 Milliarden Reichsmark kaum überschätzt sein. Rein äußerlich betrachtet, könnte uns die gewaltige Ausdehnung der gemeinnützigen Bauvereinsbewegung, insonderheit des Baugenossenschaftswesens, mit berechtigtem Stolz erfüllen. Aber dieser Stolz darf nicht darüber hinwegtäuschen, daß die Gesetzgebung der Nachkriegsjahre Krankheitskeime in unsere Bewegung getragen hat und daß gewisse Wandlungen eingetreten sind, die mit den bewährten Grundsätzen der Vorkriegszeit nicht mehr in vollem Einklang stehen.

Am wenigsten hat in der Nachkriegszeit der Gedanke wohnungsreformerischer Betätigung gelitten, ja, man darf erfreulicherweise feststellen, daß er immer mehr Fuß gefaßt und in den neuen Bauordnungen der Städte seinen Niederschlag gefunden hat. Auch in der baulichen Arbeit der Privatunternehmer und der Architekten trat er in Erscheinung. Hierin liegt fraglos ein nicht hoch genug anzuschlagender kultureller Erfolg der gesamten gemeinnützigen Bautätigkeit, in der die provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften als Organe wohnungsreformerischen Fortschritts zweifellos die führende Rolle innegehabt haben. Die Gesamtzahl der von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Nachkriegszeit erstellten Wohnungen ist zwar statistisch nicht genau erfaßt. Sie wird etwa eine Million Wohnungen betragen. Das Wachstum der Bewegung war aber zu schnell und zu treibhausmäßig, als daß es hätte gesund sein können. Auch haben die bewährten Grundsätze genossenschaftlichen Wirkens — Selbsthilfe, Freiheit, Gemeinnützigkeit — in der neuen Gesetzgebung nicht immer die erforderliche Beachtung gefunden, ja, sie sind von den Bauvereinigungen selbst — im ganzen gesehen — nicht immer mit dem nötigen Nachdruck gewahrt worden.

(Fortsetzung folgt.)