

# Wohnungsgesetzentwurf und Baugenossenschaften.

Von  
Justizrat Professor Dr. Hans Crüger,  
Mitglied des Abgeordnetenhauses.

Kürzlich ist von der „Vossischen Zeitung“ darauf hingewiesen, daß der preussische Wohnungsgesetzentwurf das Programm um einen wichtigen Punkt erweitert hat. Es sind 20 Millionen Mark staatliche Mittel zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit zur Verfügung gestellt. Mit 20 Millionen Mark will sich der Staat bei gemeinnützigen Bauvereinigungen beteiligen. Außerdem wird zwecks Förderung der Herstellung gesunder Kleinwohnungen die Bürgschaft für zweite Hypotheken namens des Staates vorgesehn. Zur Deckung wird ein Betrag von 10 Millionen Mark zur Verfügung gestellt. Die Gesamthöhe der zu übernehmenden Bürgschaften darf das Zehnfache der jeweils verfügbaren Bürgschaftssicherung nicht übersteigen. Der Förderung des Kleinwohnungsbaues werden allerdings nicht zum ersten Male Mittel zur Verfügung gestellt. Preußen hat sich bisher daran mit 193 Millionen Mark beteiligt. Allerdings hat sich Preußen dabei im wesentlichen an seine Pflicht als Arbeitgeber gehalten. Jetzt soll das Ziel erweitert werden. Die Regierung erachtet es nach den schweren Verlusten, die der Krieg dem Volke gebracht hat, als ihre Aufgabe, die Herstellung von Kleinwohnungen allgemein und ohne Begrenzung auf einen bestimmten Personenkreis zu fördern.

Nachdem die Vorlage an anderer Stelle der Tätigkeit der Baugenossenschaften höchstes Lob gespendet hat, findet die Vorlage bei Artikel 8, daß tatkräftige Bauvereinigungen erstehen müssen, die ihren Aufgaben wegen ihrer größeren eigenen Mittel besser gerecht werden können als Baugenossenschaften mit verhältnismäßig geringem Eigenkapital. Die „Genossenschaft“ hat zweifellos manche Mängel, wenn sie der Baugesellschaft als Gesellschaftsform zugrunde gelegt werden soll. Auffallend ist nur, daß der Entwurf sich dabei mit dem bedeutungslosesten Punkte beschäftigt.

Einige Zahlen über das, was die Baugenossenschaften bisher geleistet haben: es liegen vor die Geschäftsberichte für 1913 von 541 Baugenossenschaften. Diesen Baugenossenschaften gehören

161.367 Mitglieder an. Sie arbeiten mit einem eigenen Vermögen von 41 Millionen Mark und fremdem Kapital von 418,8 Millionen Mark.

Im Deutschen Reich bestehen im ganzen rund 1400 Baugenossenschaften. Wenn wir die feststehenden Zahlen auf die Gesamtzahl der bestehenden Baugenossenschaften unter Abzug eines gewissen Prozentsatzes übertragen, da die wirtschaftliche Bedeutung der Entwicklung dieser Baugenossenschaften hinter der in der Statistik erwähnten Baugenossenschaften jedenfalls zurückbleibt, so kommen wir zu folgendem Ergebnis: die gesamten deutschen Baugenossenschaften arbeiten mit einem Betriebskapital von 75 Millionen Mark eigenem Vermögen und 800 Millionen Mark fremden Geldern. Es gehören ihnen rund 375.000 Mitglieder an.

Der Wohnungsgesetzentwurf hat von diesen Ergebnissen gar keine Notiz genommen. Vielmehr meint er: „Es kann erwartet werden, daß sich der Staat mit einzelnen Kommunalverbänden zu Bauvereinigungen zusammenschließt, die die Förderung des Kleinwohnungswesens in einem bestimmten Bezirk zu ihrer dauernden Aufgabe machen... Als Rechtsform wird sich die Gesellschaft mit beschränkter Haftung für die staatliche Beteiligung mehr empfehlen als eine eingetragene Genossenschaft. Die Bauvereinigungen, bei denen sich der Staat mit Stammeinlagen beteiligt, werden sich der Revision des Kreditgebers oder einer von ihm beauftragten besonderen Stelle zu unterwerfen haben.“ Hier soll anscheinend in möglichst unauffälliger Weise ein vollkommen neuer Weg eingeschlagen werden. Es sollen die Baugenossenschaften, insoweit man sich überhaupt noch ihrer bedienen will, unter Staatskontrolle gestellt werden. Hiermit stimmt denn auch das Bürgschaftssicherungsgesetz überein, nach dem die zur Verfügung zu stellenden 10 Millionen Mark der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse überwiesen werden. Das Ergebnis ist: Unterstellung der Baugenossenschaft unter die Revisionen der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse, wenigstens insoweit die Baugenossenschaften sich mit Unterstützung des Preussischen Staates in den Dienst des Kleinwohnungsbaues stellen wollen. Hat die preussische Regierung mit der Verwendung der bisher hingegebenen 193 Millionen Mark so schlechte Erfahrungen gemacht? Will man überhaupt den Weg, der bei der Verwendung jener 193 Millionen beschritten ist, vollkommen aufheben? Will der Staat jetzt die Wohnungsfürsorge gewissermaßen in eigene Regie nehmen? Es wäre ein außerordentlich bedenklicher Schritt, wenn von Seiten des Staates etwas unternommen würde, was auch nur den Anschein haben könnte, die Selbständigkeit der Arbeiterbaugenossenschaften zu beschränken. Man würde damit die Tätigkeit der Baugenossenschaften lahm legen und in den Kreisen der Baugenossenschaften das denkbar stärkste Mißtrauen erwecken. Arbeiter und Beamte des Staates wollen nicht in Häuser und Wohnungen ziehen, die mehr oder weniger — auch nur mittelbar — unter staatlicher Kontrolle stehen. Die baugenossenschaftliche Tätigkeit hätte nie die große Ausdehnung erreicht, wenn sie nicht getragen wäre von der Selbstverwaltung der Wohnungsbedürftigen.

Die oben mitgeteilten Zahlen über die positive Arbeit der Baugenossenschaften mögen dem nicht übermäßig groß erscheinen, der nur die Zahlen sprechen läßt. Sind doch vor dem Krieg jährlich 1 1/2 Millionen Mark dem Realkredit zur Verfügung gestellt. Die segensreiche Tätigkeit der Baugenossenschaften liegt aber auch viel weniger auf dem Gebiete der Wohnungsherstellung, als in der Behandlung des Problems, wie bautechnisch und wirtschaftlich die Kleinwohnungsfrage am besten zu lösen ist. Unter den Tausenden von Baugenossenschaften befinden sich viele, die als Musterbeispiele für den Kleinwohnungsbau zu betrachten sind und tatsächlich vorbildlich gewirkt haben. Für die richtige Behandlung der Wohnungsfrage ist es weit wichtiger, daß der Staat Kredit unter Berücksichtigung des sozialen Moments zur Verfügung stellt, als daß er die absolute Gewissheit hat, an seinem Kredit keinen Pfennig zu verlieren. Die Erfahrungen mit den Baugenossenschaften beweisen, daß die Berücksichtigung des sozialen Moments noch keineswegs ein Risiko in sich zu schließen braucht. Die Baugenossenschaft kann gleichwohl auf solider geschäftlicher Grundlage beruhen. Dafür aber ist nicht die Prüfung bei der Hypothekengabe entscheidend, sondern der geschäftliche Aufbau der Genossenschaft. Hier haben die Revisionsverbände Bedeutendes geleistet. Es wäre ein Bruch mit der ganzen Vergangenheit, wenn der Staat den Revisionsverbänden ein Mißtrauensvotum ausstellen wollte, indem er für die von ihm zur Verfügung gestellten Kapitalien die Revision durch die Preussische Zentral-Genossenschaftskasse in Anspruch nimmt.

Der Verbandstag der Baugenossenschaften Deutschlands, der unter Leitung seines Verbandesdirektors, Landrat Bethold, kürzlich in Halle tagte, hat folgenden Beschluß gefaßt:

Der Verbandstag der Baugenossenschaften Deutschlands begrüßt mit Freude die Einbringung des Entwurfs eines Wohnungsgesetzes im Preussischen Landtag und erhofft dessen baldige Ver-

abschiedung. Er dankt für die Absicht der königlichen Staatsregierung, die gemeinnützige Bautätigkeit finanziell zu unterstützen, wie nicht minder für die anerkennenden Worte, welche in der Begründung des Gesetzentwurfs den bisherigen Leistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit — d. i. in der Hauptsache den Leistungen der Baugenossenschaften — gewidmet werden.

Die Baugenossenschaften sind gern bereit, nach besten Kräften mitzuarbeiten bei der Bewältigung der großen Aufgaben, die nach Beendigung des Krieges auf dem Gebiet der Kleinwohnungsfürsorge dem deutschen Volke gestellt sein werden, und sie werden erwarten, daß man sich, wie bisher, ihrer in erster Linie bedienen wird, um die Herstellung von Kleinwohnungen zu fördern, unter Aufrechterhaltung ihrer bewährten Grundsätze: daß bei der Wohnungsbeschaffung die Wohnungsbedürftigen maßgebend mitzuwirken haben und daß ihre Geschäftsführung durch die strenge Selbstverwaltungskontrolle des Verbandsrevisions in Ordnung gehalten werden muß.“