



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Die Baugenossenschaften und die Wohnungsfrage : 1.
Baugenossenschaften

urn:nbn:de:gbv:46:1-908



Die Baugenossenschaften und die Wohnungsfrage

1. Baugenossenschaften



Im Jahre 1901 hat der mit β zeichnende Mitarbeiter der Grenzboten die preußische Wohnungs- und Bodenpolitik, namentlich mit Beziehung auf Berlin, ausführlich erörtert (im zweiten Bande Seite 247, 343, 545, 583 und im dritten Seite 296, 443 und 529); er hat in diesen Abhandlungen vor einer dem Sozialismus zuneigenden Übertreibung der Staatshilfe sowie vor unnötigen Verletzungen des berechtigten Interesses der Hausbesitzer gewarnt und daran erinnert, daß man ja nur die Landflucht und die Wasserkopfbildung fördere, wenn man es den Arbeitern in der Großstadt möglichst bequem mache und ihnen unverdiente Vorteile biete, für die Verbesserung der vielfach unwürdigen und unerträglichen Lage der landwirtschaftlichen Arbeiter aber rein gar nichts tue. In demselben Jahre nun ist in Berlin, im Selbstverlage des Zentralverbands städtischer Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands ein (300 Seiten Lexikonoktav mit fast ebensoviel Seiten statistischer Nachweise starker) Band erschienen, den im Auftrage des genannten Verbands A. Grävell verfaßt hat: Die Baugenossenschaftsfrage. Da wir uns nicht erinnern können, irgendwo eine Widerlegung der hier vom Standpunkte der Hausbesitzer gegen die Baugenossenschaften erhobnen Bedenken und Vorwürfe gelesen zu haben, so wollen wir zur Ergänzung der Aufsätze über Wohnungs- und Bodenpolitik über den Hauptinhalt der Schrift, die uns erst jetzt in die Hände fällt, berichten. Vielleicht findet sich dadurch ein Anhänger der Genossenschaften zu dem Versuche veranlaßt, wenigstens einige der Anklagen Grävells zu entkräften. Wir beschränken uns vorläufig auf die Kritik der Baugenossenschaften und behandeln die grundsätzlichen Fragen, die der Verfasser aufwirft, in einem zweiten Artikel.

Den größten Teil des Materials hat sich Grävell verschafft „durch zwei Umfragen, von denen die eine an rund 400 Bürgermeistereien solcher Orte gerichtet war, in denen gemeinnützige Bauunternehmungen bestehen, oder die Verhältnisse eine Erörterung der Wohnungszustände nahelegen.“ Mit der zweiten Umfrage hat er sich an alle bestehenden Baugenossenschaften selbst — es sind ihrer ungefähr 370 — gewandt, und die meisten haben die gewünschte Auskunft bereitwillig erteilt. Außerdem haben ihm die Hausbesitzervereine Material geliefert, ferner Gretschel in Düsseldorf, der Sekretär des Rheinischen Vereins zur Beförderung des Arbeiterwohnungswesens, Professor Albrecht, der Vorsitzende eines Verbands deutscher Baugenossenschaften, und das von Dr. Erüger herausgegebene Jahrbuch des Verbands deutscher Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. In einer historischen Einleitung wird über die

englischen Baugenossenschaften berichtet und über die Agitation für ihre Einführung in Deutschland, die B. A. Huber, der das Londoner Wohnungselend studiert hatte, und Lette aus Nächstenliebe betrieben, ohne politische Nebengedanken, und ohne die volkswirtschaftliche Seite der Sache ins Auge zu fassen. Diese wurde später von Faucher und Beta hervorgehoben. Die erste „Gemeinnützige Baugesellschaft,“ die nicht Genossenschaft, sondern eine Aktiengesellschaft war, ist 1848 in Berlin gegründet worden, wo damals über Mangel an Wohnungen geklagt wurde. Im Jahre 1864 beschäftigten sich drei Kongresse mit der Angelegenheit: der Vereinstag deutscher Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, der Kongreß deutscher Arbeiter und der Kongreß deutscher Volkswirte. Auf dem zuletzt genannten empfahl der Berichterstatter Lette die Baugenossenschaften nur zur Ergänzung der privaten Bautätigkeit, soweit diese nicht genug gute und gesunde Wohnungen herstelle; Huber dagegen wollte den Wohnungsbau ganz und gar einer genossenschaftlichen Organisation übertragen wissen, und zwar entschied er sich für die Anlage von Mietkasernen, weil der hohe Bodenpreis in den Städten das Cottage-system, für das Faucher eintrat, verbiete. Die erste Frucht des Kongresses war die Hamburger Häuserbaugenossenschaft, die in demselben Jahre gegründet wurde. Sie hat 48 Häuser gebaut, von denen einige in das Eigentum von Mitgliedern übergegangen sind, hat sich jedoch nicht durch die eignen Mittel der Genossen gehalten, sondern durch die Opfer, die reiche Philanthropen gebracht haben. Diese Erfahrung und die geringe Aussicht auf weitere Gründungen mögen schuld gewesen sein, daß drei Jahre darauf der Volkswirtschaftliche Kongreß resolvierte, nur die Privat-spekulation könne das Wohnungsbedürfnis befriedigen. Doch wurden bis zum Jahre 1873 im Deutschen Reiche 52 Baugenossenschaften gegründet, denen der Krach den ohnehin schwachen Lebensodem nahm; die einen lösten sich auf, die andern blieben nur dem Namen nach bestehn. Eine neue Anregung ging von dem Kopenhagner Arbeiterbauverein aus. Bei diesem hatte man die Erfahrung gemacht, daß sich durch Verkauf der Genossenschaftsanteile hübsche Spekulationsgewinne erzielen ließen, und das machten sich nun Kapitalisten und Körperschaften zu nutze, sobald ihnen die Einführung der beschränkten Haftung das Mittel an die Hand gab, das Risiko auf die Gläubiger abzuwälzen. Die Genossenschaften hörten auf, Organisationen zur Befriedigung eines Bedürfnisses durch Selbsthilfe zu sein; sie wurden kapitalistische Unternehmungen wohlhabender Leute, die bei dem Geschäft Geld verdienen wollten. „Zwar wird durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschrieben, daß die Zahl der Anteile, die ein Genosse erwerben darf, durch die Statuten begrenzt sein muß; da aber das Gesetz keine Maximalhöhe anordnet, so sind die Baugenossenschaften nicht sonderlich bescheiden gewesen; sie gestatten Einlagen von 20000 Mark und darüber durch Erwerbung von zwei bis hundert Anteilen.“ Auch schon die Anteile werden so hoch normiert, daß der kleine Mann ziemlich alt werden müßte, wenn er mit seiner wöchentlichen Ersparnis von je fünfzig Pfennigen einen solchen Anteil erwerben wollte. So finden sich denn die Bevölkerungsschichten, deren Wohnungsbedürfnis auf dem genossenschaftlichen Wege befriedigt werden sollte, von den Genossenschaften ausgeschlossen.

Sofern nicht der Geldgewinn allein beabsichtigt sondern immerhin auch noch der ursprüngliche Zweck im Auge behalten wird, haben sich die Baugenossenschaften für einen von drei Wegen zu entscheiden. „Entweder man baut nur Häuser zum Verkauf an Genossen und benutzt die zurückfließenden Amortisationsgelder zum Bau immer neuer Häuser, indem man die Mittel aus den Kreisen der Wohnungsnehmer selbst aufbringt — das ist der Weg der wirtschaftlichen Mithilfe; oder man baut nur Häuser zum Vermieten und verschafft sich die Mittel durch Vorrechte und Unterstützungen — das ist der Weg der subventionierten Hilfe; oder endlich man baut gar nicht, sondern überläßt das Bauen den Wohnungsbedürftigen und sorgt nur dafür, daß diese billigen Kredit bekommen — das ist der Weg der reinen Selbsthilfe.“ Den zuletzt angegebenen Weg hält Grävell für den allein richtigen; er will also, daß nicht Baugenossenschaften, sondern Kreditgenossenschaften gegründet werden, die den Bauunternehmern und den Hausbesitzern Geld unter vorteilhaften Bedingungen verschaffen. Leider habe diesen Weg keine einzige Genossenschaft beschritten. Am nächsten komme seinem Ideal die Genossenschaft Unterwesterwald, die nur Baudarlehn gibt, das Geld aber nicht den Ersparnissen der Mitglieder entnimmt, sondern von der Landesversicherungsanstalt bekommt, was des niedrigen Zinsfußes wegen eine Subvention bedeutet. Über die andern beiden Wege herrscht Streit unter den Genossenschaftlern. Der zweite verwickelt sie in einen sonderbaren Konflikt mit ihrem allerersten Zweck, der doch besagte, daß sie bessere Wohnungen schaffen sollten als die Privatunternehmer. „Die Motive zum neuen sächsischen Baugesetz sprechen es deutlich aus, daß dem Mietkasernenbau, der zu Mißbräuchen führe, entgegen gewirkt werden solle, namentlich auch durch schärfere baupolizeiliche Bestimmungen und dadurch, daß man den Mietpreis nicht unter eine gewisse Grenze sinken läßt. Das steht aber im Widerspruch zu den Bestrebungen der Baugenossenschaften, die für sich Erleichterung der Bauvorschriften in Anspruch nehmen und auf Verbilligung der Miete hinwirken. Das tun besonders die Genossenschaften der zweiten Gattung, die nur Miethäuser bauen. Wenn sie sich trotzdem brüsten, daß sie gesündere Wohnungen bauen als die Privatunternehmer, so ist das eitel Blendwerk; zugleich aber liegt darin ein schwerer Vorwurf für die Polizei, denn das Rühmen der Genossenschaften könnte nur unter der Voraussetzung begründet sein, daß den Privatunternehmern die Nichtbeachtung der Bauordnungen nachgesehen würde.“ Übrigens sei die übliche Fragestellung, ob Einfamilienhäuser oder Mietkasernen vorzuziehen seien, verfehlt, weil die Antwort laute: keins von beiden. Pastor von Bodelschwing habe 1886 auf der Versammlung des Vereins für Sozialpolitik gesagt: „Werkwürdigerweise wird von den Mitgliedern des von mir geleiteten Bauvereins fast einstimmig verlangt, daß für wenigstens einen Untermieter Raum vorgesehen werde. Man wohnt in unsrer Gegend zwar gern allein, aber doch nicht ganz allein. Ist der Mann auf Arbeit, und muß ihm die Frau das Essen bringen oder aus einem andern Grunde das Haus verlassen, so wird dringend gewünscht, daß eine zweite Frau da sei, die die Kinder, das Vieh und das ganze Hauswesen überwache. Die beiden Frauen lösen einander

wochenweise ab. Auch wünscht man Häuschen mit zwei Wohnungen, um alternde Eltern oder ein verheiratetes Kind bei sich behalten zu können.“ Das Einfamilienhaus, sofern damit nicht die Villa des Reichen gemeint ist, der Dienerschaft hat, sei demnach ebensowenig ein Ideal wie die Kaserne. Daraus folge, daß das Bürgerhaus allein das Wohnungsbedürfnis in vernünftiger Weise befriedige; das Bürgerhaus, das der Besitzer für sich selbst und für drei oder vier Mieter baue, und das auf diese Weise allen Anforderungen entspreche; es sei groß genug, durch die Vereinigung mehrerer Familien nachbarliche Hilfeleistungen zu ermöglichen, und klein genug, vom Wirt in Ordnung gehalten zu werden und vom häßlichen Kasernencharakter frei zu sein. Und es ermögliche die gesunde Mischung der Bevölkerung; es vereinige in einem Bau den wohlhabenden Geschäftsmann, den höhern oder mittlern Beamten, den kleinen Handwerker und den Fabrikarbeiter oder Tagelöhner. Nichts sei gefährlicher und fördere die Zerreißung des Volks in einander feindliche Klassen mehr, als die Verbannung der Armen in Arbeiterviertel und die Abschließung der Wohlhabenden in Villenvierteln. Wir überlassen die Gegenkritik der Grävellischen Kritik einem Vertreter der Genossenschaften, können aber doch diese Verherrlichung des Bürgerhauses nicht ohne eine Bemerkung passieren lassen. Das Lob ist begründet, leider aber stirbt sein Gegenstand aus. Das Bürgerhaus, d. h. das Haus des wohlhabenden Handwerksmeisters oder Ladeninhabers, der sein Geschäft noch betreibt oder sich als Rentner zur Ruhe gesetzt hat, und der ein paar Stockwerke vermietet, dieses Haus herrscht nur noch in der Kleinstadt vor. In der Großstadt hält es sich allenfalls im kleinen historischen Kern, wenn dieser nicht schon den Citycharakter angenommen hat, und in der Mittelstadt halten die von Bauunternehmern hergestellten Miethäuser der neuen Stadtteile den Bürgerhäusern der Altstadt mindestens das Gleichgewicht. Diese Miethäuser aber sind von vornherein auf eine bestimmte Klasse von Mietern berechnet, und sie müssen es sein, weil der Eigentümer sonst keine Mieter bekommt. In den vornehmen Häusern ist eben vom „Vestibül“ bis zur Mansarde alles vornehm eingerichtet; Handwerker, für die auch gar kein geeigneter Raum vorhanden ist, dürfen nicht eingenommen werden, das ist ausdrückliche oder stillschweigende Bedingung des Mietkontrakts; Läden werden in solchen Häusern gar nicht angebracht. Die Häuser für mittlere Beamten und kleine Rentner haben Läden, nehmen aber Handwerker höchstens in den Keller oder ins Hinterhaus auf. Und nun die Arbeiter! Wie könnten die Bürger von Essen in ihren Häusern die vierzigtausend Arbeiter Krupps beherbergen! Die Zeit, wo die paar hundert Tagelöhner des Orts in den Dachstuben der Bürgerhäuser Platz hatten, ist eben gründlich vorüber. Und da die heutige Arbeiterarmee in die vornehmen Häuser gar nicht eingelassen wird, in den Bürgerhäusern und den für den Mittelstand bestimmten Miethäusern aber nicht vollständig untergebracht werden kann, so bleibt doch nichts andres übrig, als besondere Wohnungen für sie zu bauen. Und weil nun alles ins Große geht, somit auch der Bauunternehmer, er mag ein Privatmann, eine Aktiengesellschaft, eine Genossenschaft oder eine Gemeinde sein, nicht ein einzelnes Häuschen baut, sondern einen ganzen Block, die Gleich-

artigkeit der auf einem Bauplatze zu errichtenden Häuser aber sowohl durch die Rücksicht auf die Baukosten und das leichtere Vermieten als auch durch Bauvorschriften geboten wird, so ergibt sich die Scheidung in vornehme, „bürgerliche,“ Geschäfts- und Proletarierviertel von selbst. Es wäre töricht, die örtliche Trennung der Stände voneinander künstlich zu befördern, aber wo sie der natürliche Lauf der Dinge mit sich bringt, läßt sie sich nicht aufhalten, und Hausbesitzervereine wie Baugenossenschaften werden diesen Lauf weder zum Bessern noch zum Schlimmern ablenken können. Grävell vergleicht die Arbeiterviertel mit den Ghettos und predigt sehr schön gegen die Aussperrung der Armen aus den Stadtteilen, über die unsere fortschreitende Kultur ihre Gaben austreut; aber da er selbst die Leistungen der Baugenossenschaften als ganz unbedeutend darstellt, so darf er sie für diese unerfreuliche aber allgemeine Erscheinung nicht verantwortlich machen.

Die übrigen Sünden der Baugenossenschaften, die wir aus der verwickelten Darstellung herausgefischt haben, wollen wir der Übersichtlichkeit wegen nummerieren. 1. Die Wohnungsnot, die beseitigt werden soll, ist gar nicht vorhanden; der Anspruch der Genossenschaften, als soziale Retter gepriesen zu werden, beruht auf Erdichtung oder Einbildung. In 61 der befragten Orte, von denen Antworten eingegangen sind, hat in den letzten Jahren gar kein oder nur vorübergehender, durch die private Bautätigkeit bald wieder gehobener Wohnungsmangel bestanden. So berichtet Dresden z. B., daß es in den letzten fünf Jahren nicht an Wohnungen gefehlt habe; die Zahl der Leerstehenden sei 1900 auf 3635 gestiegen. In einer Anzahl anderer Städte klagt man über den Mangel an großen, wieder in andern über den an mittlern Wohnungen, nur aus 29 Städten (darunter Aachen, Berlin, Bremen, Breslau, Chemnitz) werde gemeldet, daß es an kleinen Wohnungen fehle, und hier handle es sich vorzugsweise um das Wohnungselend von wirklichen Proletariern; dem abzuhelpen sei Sache der Armenpflege, nicht der wirtschaftlichen Tätigkeit der Privaten und der politischen Behörden. Die Arbeiter mögen die ganz kleinen Wohnungen gar nicht; sie machen Anspruch auf einigen Komfort, den sie sich nur dadurch verschaffen können, daß sie eine größere Wohnung mieten, als sie brauchen, und die Kosten durch Untervermietung heraus schlagen. Ein eignes Haus mag der Arbeiter schon gar nicht, weil ihn das an der zu seinem Fortkommen nötigen Beweglichkeit hindert. (Wenn bei der Gelegenheit bemerkt wird, die Baugenossenschaften stärkten nur die Begehrlichkeit der Masse, denen der Besitz einer schönen Wohnung, eines eignen Hauses nicht mehr als höchstes und letztes Ziel ihrer Wünsche, sondern als nächstes hingestellt werde, so widerspricht das sowohl der richtigen Bemerkung, daß der Arbeiter gar kein eignes Haus möge, als auch der in dem Buche oft wiederholten Behauptung, daß die Genossenschaften schlechter bauten als die Privatunternehmer.) Kurzum: die Baugenossenschaften könnten ihr Dasein weder durch eine soziale Verpflichtung noch durch die bestehenden Zustände rechtfertigen.

2. Die in den Statuten der Baugenossenschaften angegebenen Zwecke seien unverpflichtlich; die ersten beiden: bessere Wohnungen herzustellen als die Privatunternehmer und sie zu günstigeren Bedingungen als diese zu vermieten, be-

deuteten nichts anderes, als daß man die Privatunternehmer durch Konkurrenz schädigen wolle, der dritte aber, nur für bestimmte Bevölkerungsklassen zu bauen, laufe auf Protektionswirtschaft hinaus.

3. Die Baugenossenschaften, wird ferner ausgeführt, begründen eine neue Art von Hörigkeit. Wer ein Genossenschaftshaus erwirbt, ist kein unabhängiger Hausbesitzer; er darf sein Haus weder beliebig verändern noch verkaufen, und wird ihm überhaupt erlaubt, Teile seines Hauses zu vermieten, so beschränkt ihn die Genossenschaft in der Auswahl seiner Mieter.

4. Bauen die Genossenschaften Mietwohnungen, so können sich die mietenden Genossen die Lage ihrer Wohnung nicht frei wählen, sondern bleiben an einen engen Bezirk gebunden, und sie haben eine überaus kleine Auswahl. Von 212 Baugenossenschaften, deren Berichte vorliegen, haben 75 im Jahre 1899 zusammen 289 Häuser mit 1492 Mietwohnungen gebaut, sodaß auf jede Genossenschaft durchschnittlich 3,8 Häuser mit 20 Wohnungen kommen. Der Andrang zu den Genossenschaftswohnungen, von denen einige Berichte sprechen, rührt nicht von der hervorragend guten Beschaffenheit dieser Wohnungen her, sondern nur davon, daß die Mitglieder für ihre Beisteuer endlich einmal eine Wohnung haben wollen.

5. Die Mietverträge der Genossenschaften sind viel drückender und illiberaler als die der Hausbesitzer. Von den zum Beweis angeführten 29 Paragraphen schreiben wir nur zwei ab. „Für Zahlung der Miete haften beide Eheleute gemeinsam; Mieter verpfändet daher dem Vermieter seine sämtlichen entbehrlichen Mobilien zur Sicherheit für die Miete und versichert, daß diese sein freies Eigentum sind, und daß keine lästigen Verträge daran haften.“ In den Privatverträgen des Dresdner Hausbesitzervereins findet sich keine entsprechende Bestimmung; in den Formularen des Kölner und des Elberfelder Vereins mieten zwar die Eheleute gemeinschaftlich, aber ohne die beleidigenden Zusätze. „Die Genossenschaft ist zu achttägiger oder vierteljähriger, der Mieter zu vierteljähriger oder halbjähriger Kündigung berechtigt.“ In den Privatmietverträgen wird die Kündigungsfrist immer für beide Teile gleich angesetzt. Nur Leute von niedrigem Bildungsstande und schwacher Urteilskraft, heißt es am Schluß des Abschnitts über die Mietverträge, können sich für Wohnungen einfangen lassen, die nicht anders als unter den lästigsten Bedingungen zu haben sind.

6. Die Baugenossenschaften treiben Bodenwucher, wie an einigen Fällen nachgewiesen wird.

7. Die Selbsthilfe, die von den Genossenschaften gepredigt und vorgegeben wird, ist nur Schein. Die kleinen Leute sind viel zu unwissend, zu unerfahren und zu ungeschickt, als daß sie sich in Bauunternehmungen einlassen könnten. Alle Geschäfte werden von den Leitern der Genossenschaft besorgt, und die tun es nicht aus Nächstenliebe, sondern entweder, um sich zu bereichern, oder wie viele Beamte und Geistliche, um sich einen Namen und bei den Vorgesetzten beliebt zu machen. Und wo ein sachlicher Beweggrund wirksam sei, da werde die Wohnungsreform von den Gebildeten nicht im Interesse der Armen, sondern im Interesse des eignen Standes betrieben; noch dazu bestehe dieses Interesse

nur in der Einbildung; „die Wohnungsverhältnisse der Besitzlosen sind an und für sich für das Wohlbefinden der Besitzenden völlig belanglos.“ (Sollte wirklich die Cholera von Hamburg und die von Neapel schon ganz vergessen sein?)

8. Wo aber wirkliches Wohnungselend bestehe, da greife die Genossenschaftstätigkeit nicht helfend ein; für Proletarier bauen die Genossenschaften keine Häuser; ja sie rühmen sich sogar, daß sie nur mit unbedeutenden Mietausfällen zu rechnen hätten, weil sie nur zahlungsfähige und zahlungswillige Mieter aufnehmen. Solche finden aber wohl überall und immer auch ohne die Hilfe der Baugenossenschaften Wohnung.

10. Weil viele Baugenossenschaften nicht lebensfähig sind, richten sie Konsumvereine ein, die Geld bringen, und fördern so die Sozialdemokratie. Überhaupt neigten die Baugenossenschaften schon von Haus aus dem Sozialismus zu, und Professor Albrecht habe ausdrücklich als eine Hauptaufgabe der Baugenossenschaften die Pflege des Genossenschaftsgeistes verkündigt, als eine andre die, den Bodenwert niedrig zu halten, also die Grundbesitzer um ihr Eigentum zu bringen.

11. Die Baugenossenschaften, wird ferner behauptet, wollen mit großartigen Erfolgen glänzen, für die ihnen die Mittel fehlen, bauen darum rasch und schlecht, machen geräuschvoll Reklame für sich und verfahren in jeder Beziehung unsolid. Zum Beweis wird unter anderm folgende Stelle aus dem Taschenbuch für Baugenossenschaften angeführt: „Wollte die Genossenschaft warten, bis die Boden- und die Baukosten aus ihrem eignen Kapital bestritten werden können, so würde sie jahrelang gerade den Zweck, den sie im Auge hat, nicht erfüllen können: sie würde der Außenwelt keine Leistungen aufzuweisen haben, die Genossen würden murren, wenn sie keine Erfolge sähen, und die Genossenschaft würde sich auflösen müssen.“

12. Die wirklichen Leistungen der Baugenossenschaften sind so unbedeutend, daß sie neben denen der Privatunternehmer und im Verhältnis zum Bedarf gar nicht in Betracht kommen. Während in Berlin jedes Jahr 6000 bis 8000 neue Wohnungen nötig werden, haben sämtliche Berliner Baugenossenschaften seit dem Jahre 1886 nicht mehr als 258 Häuser mit 851 Wohnungen fertig gebracht. Die 179 deutschen Genossenschaften, von denen der Verfasser Nachricht über ihre Leistungen bekommen hat, haben bis zum 1. Januar 1900 gebaut: 2611 Häuser mit 10496 Wohnungen, sodaß auf jede durchschnittlich 14,5 Häuser mit 58,5 Wohnungen kommen. „Man kann das umsoweniger für eine nennenswerte Leistung ansehen, als sich unter diesen Baugenossenschaften einige sehr alte befinden, die schon seit fünfzig Jahren die Wohnungsnot bekämpfen.“

13. Weil man möglichst wohlfeil bauen will und muß, wird auf das ästhetische Bedürfnis, das doch auch noch beim Armen berechtigt ist, nicht im mindesten Rücksicht genommen. Die Kasernenbauten einiger Genossenschaften in Genua, Lübeck und Mannheim sollen Muster des Armeleutestils sein. (Im Norden Berlins sahen wir im vorigen Jahr einen abschreckend häßlichen Gebäudekomplex und fragten den Begleiter: Das ist wohl ein Gefängnis? Nein, war die Antwort, das sind Häuser einer Baugenossenschaft.)

14. Die Genossenschaftswohnungen sind nicht wohlfeiler als die in Privathäusern. So sollen die der Bahnhofskolonie Brockau bei Breslau so teuer sein wie die Wohnungen in Breslau selbst, obwohl die Genossenschaft das Terrain bis zur äußersten Grenze des Zulässigen ausgenützt, jedem Hause drei bis vier Hinterhäuser angefügt hat.

15. Die wirkliche Triebkraft bei der Gründung der Baugenossenschaften ist nicht die Nächstenliebe oder der Gemeingeist, sondern das Anlage suchende Kapital. Mit diesem Vorwurf scheint der folgende in Widerspruch zu stehen.

16. Weil die Genossenschaftsbauten nicht rentieren (u. a. wegen der Verwaltungskosten, die beim Privatbesitzer eines Hauses wegfallen), so leiden die Genossenschaften beständig an Kapitalnot. Auf dem freien Kapitalmarkte bekommen sie das Geld nicht wohlfeiler als die Privatunternehmer, und so hohe Zinsen wie diese können sie nicht zahlen.

17. Deshalb lassen sie sich von den Gemeinden, vom Staat, von öffentlichen Kassen subventionieren und entziehen dadurch den Privatunternehmern einen Kredit, mit dem diese hundertmal mehr leisten würden.

18. *) Die schlimmste der ungerechten Begünstigungen, die man den Baugenossenschaften zugewandt hat, ist, daß ihnen die Kapitalien der Reichsinvalidenversicherung zur Verfügung gestellt werden. „Die Baugenossenschaftsfrage besteht für Deutschland der Hauptsache nach seit dem Jahre 1889. Das in diesem Jahre erlassene Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz enthält die Bestimmung, daß bis zu einem Viertel des Vermögens der Versicherungsanstalten in Grundstücken angelegt werden darf. Aus dieser Bestimmung hat man in Verbindung mit den Motiven des Gesetzes und einer Erklärung des Staatssekretärs des Innern im Reichstage die Berechtigung der Landesversicherungsanstalten abgeleitet, den gemeinnützigen Baugenossenschaften und Baugesellschaften hypothekarische Darlehn zu gewähren. Von dieser Berechtigung fingen die Versicherungsgesellschaften sogleich an Gebrauch zu machen und gaben damit den Staats- und Gemeindeverwaltungen ein Beispiel, dem diese rasch folgten, sodaß Baugenossenschaften in stetig wachsender Zahl entstanden und eine Bautätigkeit entfalteten, die weniger durch die Menge als durch die Billigkeit der angebotnen Wohnungen Aufsehen erregte (wieder ein Widerspruch! Siehe Nr. 14!) und die Aufmerksamkeit der Hausbesitzer auf sich zog.“ Nur dadurch, daß die Genossenschaften aus öffentlichen Kassen Geld zu einem ungewöhnlich niedrigen Zinsfuß erhalten, werden sie in den Stand gesetzt, ihren sonstigen Verpflichtungen nachzukommen und an die Genossen Dividenden zu zahlen. Da der größte Teil von diesen solchen Genossen zufließt, die größere Anteile erworben haben, denen es also nur um eine vorteilhafte Kapitalanlage zu tun ist, so folgt daraus, daß die Unterstützung aus öffentlichen Mitteln nicht denen zu gute kommt, denen sie zugedacht war, sondern einer kleinen Anzahl von Kapitalisten und Spekulanten.

*) Die Hausbesitzer haben sich mit mehreren Eingaben um Abwehr ihrer angeblichen Beeinträchtigung durch die Genossenschaften an die Regierung gewandt. Der einen haben sie 21 Leitsätze beigegeben, unter denen man auch die von uns aus dem Kontexte des Buches herausgeschälten 18 Sünden findet.

Als die Versicherungsanstalten für diesen angeblich gemeinnützigen Zweck schon über 35 Millionen hergegeben hatten, und die Gönner der Genossenschaften, damit noch nicht zufrieden, für die Versicherungsanstalten die Erlaubnis forderten, ihr Vermögen bis zur Hälfte auf Genossenschaftshäuser ausleihen zu dürfen, regte sich der Unwille der Hausbesitzer immer stärker, was jedoch die Versicherungsanstalten nicht abhielt, in den nächsten beiden Jahren die Summe der geliehenen Kapitalien auf 78 Millionen anschwellen zu lassen. Der Zinsfuß bewegt sich zwischen $2\frac{1}{2}$ und $4\frac{1}{2}$ Prozent, und zwar sind $7\frac{1}{2}$ Millionen zum Durchschnittsatz von 3 bis $3\frac{1}{2}$ Prozent über die Grenze der Mündelsicherheit hinaus geliehen worden. Damit sind aber die Wohnungsreformer noch lange nicht zufrieden. Der hannoversche Landesrat Liebrecht hat in der Zeitschrift „Das Land“ und in der vierten Hauptversammlung des Ausschusses für Wohlfahrtspflege auf dem Lande die Invaliditätsversicherungsanstalten für die besten Träger der Wohnungsfürsorge erklärt, hat verlangt, daß die Hälfte des Vermögens dieser Anstalten in Arbeiterwohnungen mündelsicher und ein Viertel nicht mündelsicher angelegt werde, und daß sie, um diese neue Aufgabe lösen zu können, das Recht erhalten, selbst Darlehn aufzunehmen. Grävell sucht zu zeigen, daß die Verwendung der Versicherungsgelder zu Bauhypotheken auf einer falschen Interpretation des Gesetzes beruhe und darum ungesetzlich sei. An nicht weniger als sechs Stellen werde dem Wortlaut des Gesetzes stillschweigend ein anderer Wortlaut untergeschoben. Wir setzen die angeblichen sechs Unterschiebungen in Klammern neben den durch das Gesetz vom 12. Juli 1899 geänderten Wortlaut des frühern Paragraphen 129, jetzigen § 164 des Invalidenversicherungsgesetzes. Im ersten Absatz wird gesagt, daß die Bestände der Versicherungsanstalten in mündelsichern Hypotheken und Wertpapieren (in nicht mündelmäßigen Hypotheken und in solchen, die über die Mündelsicherheit hinausgehn, sagen die Versicherungsanstalten) angelegt werden sollen. Dann heißt es weiter: „Die Versicherungsanstalten können mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde einen Teil ihres Vermögens in anderer als der nach Absatz 1 zulässigen Weise, insbesondere in Grundstücken (Häusern) anlegen. Wollen die Versicherungsanstalten mehr als den vierten Teil ihres Vermögens in dieser Weise anlegen, so bedürfen sie dazu außerdem der Genehmigung des Kommunalverbands oder der Zentralbehörde des Bundesstaats, für den sie errichtet sind. Eine solche Anlage ist jedoch nur für solche Veranstaltungen (Baugenossenschaften sind nach dem Verfasser keine Veranstaltungen) zulässig, die ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu gute kommen.“ (Das sei bei den Baugenossenschaften nicht der Fall; die eine der sechs angeblichen Mißdeutungen verstehen wir nicht. Was in der ersten Klammer steht, rechnet Grävell als zwei falsche Interpretationen.) Jedenfalls hielt sich der Hausbesitzerverband durch die allgemein angenommene Auslegung des Gesetzes für berechtigt, beim Reichsversicherungsamt anzufragen, ob nicht auch die Privatunternehmer, die doch das Wohnbedürfnis in viel weiterem Umfange befriedigten als die Genossenschaften, von den Versicherungsanstalten Hypothekendarlehn erhalten könnten. Die am 18. Oktober 1900 erteilte Antwort sagte der Hauptsache nach, über

diese Frage müsse mit den einzelnen Versicherungsanstalten verhandelt werden, die übrigens in der Gewährung von Darlehn auf Hypotheken innerhalb der mündelsichern Grenze und zum üblichen Zinsfuß durch keine gesetzliche Vorschrift beschränkt seien. Die Hausbesitzer sahen darin die Bejahung ihrer Frage, und eine Anzahl von ihnen wandte sich an die Versicherungsanstalten ihres Bezirks. Alle diese Gesuche wurden abgelehnt. Grävell druckt eine Reihe solcher Bescheide ab und erklärt sie für umso ungerechter, als ein nicht unbedeutender Teil der Versicherungsgelder aus der Tasche von Hausbesitzern stamme.

Scharfe Kritik wird dann noch geübt an der Begünstigung der Baugenossenschaften durch die Kommunen und an den beiden Erlassen der preussischen Minister für Handel und Gewerbe, des Kultus, des Innern und der Landwirtschaft vom 19. März 1901, die den Gemeinden und den Behörden solche Begünstigung zur Pflicht machen. Grävell zählt vierzehn Begünstigungen auf, die schon vor diesen Erlassen den Baugenossenschaften gewährt worden seien. 1. Bardarlehen unter günstigen Bedingungen. 2. Beteiligung durch Anteilscheine oder Aktien. 3. Kapital- oder Zinsgarantie. 4. Schenkung von Bauland. 5. Ermäßigung des Baulandpreises und Stundung der Zahlung. 6. Erlass der Straßenbau- und Kanalisationskosten. 7. Erleichterung der Bauvorschriften. 8. Übernahme der ersten Einrichtungskosten. 9. Erlass der Umsatzsteuer. 10. Beforgung der schriftlichen Arbeiten, der Zeichnungen und der Bauaufsicht. 11. Erlass der Bauporteln. 12. Verzinsung der Einlagen der Genossen durch die Sparkasse, 13. Verzicht auf Zinsen. 14. Ermäßigung des Wasserpreises.



Das Miquelsche Einkommensteuergesetz im Jahre 1903

(Schluß)



Die neuen preussischen Verwaltungsgesetze haben dem Regierungspräsidenten weitgehende Rechte verliehen. Einst Vorsitzender und gewissermaßen mitratendes Mitglied der Abteilungen nimmt er gegenwärtig, wenn nicht gesetzlich, doch tatsächlich fast die Stellung einer über den Abteilungen stehenden Instanz ein. Wohl haben Schul- und Finanzabteilung die kollegialische Verfassung behalten. Doch die Form ist brüchig geworden. Die Bearbeitung der Geschäfte in der Präsidialabteilung, die eigentlich keine Abteilung ist, da hier allein der Wille des Präsidenten gilt, hat nach und nach auf die Erledigung der Geschäfte in den beiden andern, den eigentlichen Abteilungen, eingewirkt. Es trifft nicht allgemein zu, Ausnahmen kommen vor; in der Regel aber werden Abteilungssachen, die dem Präsidenten am Herzen liegen, nicht durch Beschluß, sondern durch das Dreiblatt: Präsident, Dirigent und Dezernent entschieden. Sitzungen der Finanzabteilungen sollen bei vielen Regierungen selten abgehalten werden. Forst- und Domänenangelegenheiten, bei denen das Interesse des Präsidenten