

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 8 (1933)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Wandlung des Baugenossenschaftswesens unter dem Einfluss der neuern Gesetzgebung  
**Autor:** Weber  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100809>

### **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:** 01.04.2025

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

finanzielle Basis im fortschrittlichen Gesetze vom 12. Mai 1929.

Wir haben Genf auch noch in anderer Richtung angesehen. Genf ist nicht nur die Stadt der Millionäre, sondern auch der öffentlichen Parks. Wann wird beispielsweise einem zürcherischen Krösus, sein Besitztum der Allgemeinheit zu schenken, der Einfall kommen? Ist das nicht Genfer Geist? An zwei Orten war es in Genf nur dunkel: in den Seitengassen der mitternächtlichen Altstadt — und im Internationalen Arbeitsamt! Wir haben einen jungen, lichtfrohen Architekten beobachtet, der sich aus den düsteren Gängen des Arbeitsamtes gleich wieder ins Freie rettete! Unbegreiflich, eine Stätte des Aufbaues für Licht und Arbeitsfrieden in einem *modernen* Gebäude, wo man das Licht andrehen muß, wenn man eines der vielen tiefsinnigen Bilder, gestiftet von allen Völkern, sich näher ansehen möchte . . . Das begreift man höchstens, wenn man schon Gelegenheit hatte, Kommissionsarbeit für gewisse eidgenössische Umbauten in ihrer ganzen Lichtweite auf sich einwirken zu lassen . .

Die wundervolle Einpassung des werdenden Völkerbundpalastes in die herrlichen Baumbestände des Jardin Botanique und Parc de l'Ariana zeigte sich erst recht von den Höhen des Salève aus. Segen seinem Wachsen und Wirken! Zu unsern Füßen rollt der Zug auf der Linie Bellegarde—Annemasse. Es kommt uns fast merkwürdig vor, daß wir im Auslande sein sollen. Kein Grenzer hatte von uns Notiz genommen. An der Nordgrenze geht es schon ungemütlicher!

Staunen erweckte uns die Tatsache, daß es in Genf möglich ist, nachts nach 12 Uhr in der Bäckerei sich etwas zu knuspern zu kaufen, nebenan sich im Tabakladen mit Zigaretten zu verproviantieren und einige Schritte weiter einen Blumenladen offen zu entdecken! Wann schlafen hier die Geschäftsleute eigentlich?

Viel gäbe es noch zu schildern, vieles zu fragen, für viel mehr noch zu danken. Wenn auch aus den Umständen heraus an der Generalversammlung nicht offiziell diskutiert worden ist, so haben wir uns bei Auto- und Bahnfahrten und Spaziergängen doch von Herzen ausgesprochen. Manche Genossenschaft macht nicht leichte Zeiten durch; was uns der Vertreter des Bundesamtes nicht schon hatte aus den Fragebogen darlegen können, sickerte sonst durch. Auf jeden Fall nahmen wir das Gefühl mit heim, daß die Leitung unseres Verbandes mit *Kopf und Herz*, mit Rat und Tat dabei ist, zu helfen. Das meiste soll an uns liegen. Wir haben uns ordentlich *geniert*, daß so viele Genossenschaften keine Zeit gefunden haben, bei der Enquête mitzumachen!

Wir haben bei den Genfern viel Mut geholt; ihr Idealismus, ihr Glaube an *die* Welt, in der wir bereits mit einem Beine stehen, wird uns über Widerwärtiges hinweghelfen. Im übrigen halten wir uns den gelungenen Abraham à Santa Clara:

»Beim Bauen muß man schauen,  
Sich nicht zu verhaufen!«

A. B.

## 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.

(Fortsetzung.)

Schon in der Vorkriegszeit begann der Grundsatz der Selbsthilfe sich abzuschwächen in den Satz: Selbsthilfe ergänzt durch Staatshilfe. Er wandelte sich unter dem Einfluß staatlicher finanzieller Förderung, die besonders in der 1895 erfolgten Gründung der Preußischen Zentralgenossenschaftskasse zum Ausdruck kam. Diese finanzielle Förderung durch den Staat kam in erster Linie den landwirtschaftlichen und handwerklichen Genossenschaften zugute. Die Folge war, daß zahlreiche Genossenschaften dieser Art in der Hoffnung auf Staatshilfe, aber auf ungenügender Kreditbasis gegründet wurden. Sie sind bald danach wieder verschwunden. Auch den Baugenossenschaften kamen öffentliche Gelder aus den Vermögen der Landesversicherungsanstalten zugute. Dies erwies sich aber für die Baugenossenschaften als ein Segen und ermöglichte überhaupt erst ihre Entwicklung. Die Hypothekendarlehen der Landesversicherungsanstalten hatten nicht den Charakter einer Subvention, sondern den einer Vermögensanlage, mit der soziale Zwecke verfolgt und erfreulicherweise auch erreicht wurden. Der Grundsatz der genossenschaftlichen Selbsthilfe blieb unangetastet, denn alle Landesversicherungsanstalten forderten die Aufbringung eines bestimmten Teils des Baukapitals durch die Genossenschaften selbst. Diese Forderung wurde zwar auch bei der staatlichen Subvention des Wohnungsbaues durch Baukostenzuschüsse, Reichs-, Landesdarlehen und Hauszinssteuerdarlehen im Prinzip aufrechterhalten; sie wurde aber in der Praxis teils amtlich durchlöchert, teils von den Darlehensempfängern umgangen. Es entsprach dem Geiste der Nachkriegszeit, wenn man sich vielfach für berechtigt hielt, das Risiko

für viele Dinge von sich selbst auf die öffentliche Hand abzuwälzen und die wirtschaftliche und soziale Versorgung des einzelnen als eine der wichtigsten Staatsaufgaben anzusehen. Die Ursache der gegenwärtigen finanziellen Not von Reich, Ländern und Gemeinden ist auch zum Teil in der Ueberspannung dieses Gedankens zu finden. Sie zeigte sich bei den Baukostenzuschüssen darin, daß der Staat die gesamte Ueberteuerung des Wohnungsbaues und den Bauherren das Risiko des Bauens abnahm. Dadurch wurde in allen am Wohnungsbau interessierten Kreisen, insbesondere bei der wohnungsuchenden Bevölkerung, eine Jagd nach öffentlichen Beihilfen ausgelöst, die bei Verschiebung einer als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen firmierenden Bauherrnorganisation die leichteste und größte Beute versprach. Ein wahres Gründungsfieber entstand, gefördert von allen, die verdienen wollten. In jedem Jahre wurden Hunderte von Baugenossenschaften gegründet. 1910: 636, 1921: 694. Hunderte verfielen wieder baldiger Auflösung. Die Gründungen waren in sich unzulänglich — außer der Hoffnung auf Zuschüsse war meistens nichts da — und gingen weit über das Bedürfnis hinaus.

Die alten Baugenossenschaften hielten sich zunächst zurück. Für sie galten noch die Grundsätze gesunder Geschäftsgebarung. Sie gingen an eine Neubautätigkeit nur dann heran, wenn die Aufbringung der Baukosten tatsächlich gesichert war. Auch fürchteten sie bei der Annahme von öffentlichen Geldmitteln für ihre Freiheit. Daß die öffentliche Hand an die Hergabe von öffentlichen Beihilfen Bedingungen zur Sicherung des verfolgten sozialen Zweckes knüpfte, war an sich selbstverständlich.

Daß aber diese Bedingungen von Genossenschaften abgelehnt wurden, die aus eigenem Antrieb nach sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu handeln gewohnt und auf die Wahrung ihrer Freiheit und Rentabilität bedacht waren, ist nicht zu verwundern. Daß ihre Bedenken gerechtfertigt waren, hat die Erfahrung gelehrt, denn die öffentlichen Beihilfen waren vielfach unzureichend und hatten infolgedessen Finanzierungsschwierigkeiten oder zu hohe Mieten zur Folge. Die Wohnungsunternehmen wurden zum Beispiel verpflichtet, die Mietsätze nur mit Zustimmung der Gemeinden festzusetzen, die sich bei ihrer Zustimmung keineswegs immer von wirtschaftlichen Gesichtspunkten leiten ließen. Sie haben viele Wohnungsunternehmen zu unrichtiger Mietkalkulation gezwungen und dadurch ihre Rentabilität gefährdet.

Die bedenklichste Folge der öffentlichen Zuschußpolitik aber war, daß der Gedanke der Selbsthilfe durch das Verlangen nach Staatshilfe ersetzt wurde. Hierin liegt vor allem der innere Wandel des Baugenossenschaftswesens der Gegenwart. Daß bei den neueren Baugenossenschaften, die in den Großstädten vielfach nur noch Mieter, aber keine wirklichen Genossen mehr haben, dies am stärksten in Erscheinung tritt, ist nicht erstaunlich, denn sie haben die Zeiten, wo der Gedanke der Selbsthilfe etwas Selbstverständliches war, nicht erlebt. Aber leider ist der Gedanke der Selbsthilfe auch in den alten Genossenschaften unter der lang anhaltenden Zuschußpolitik in die Gefahr des Absterbens gebracht, so daß auch sie geneigt sind, immer erst sich nach andern umzublicken, statt die Hilfe in der Selbstbetätigung eigener Kraft zu suchen.

Eine weitere äußerst bedenkliche Folge der öffentlichen Beihilfepolitik war, daß auch der Gedanke der Gemeinnützigkeit starken Schaden genommen hat. Vor dem Kriege bedeutete »Gemeinnützigkeit« einen Verzicht auf geschäftliche Vorteile; nach dem Kriege wurde sie leider für viele ein Mittel zur Erlangung geschäftlicher Vorteile. Die staatliche Subventionspolitik veranlaßte an manchen Orten die Gründung von sogenannten »gemeinnützigen« Gesellschaften, die lediglich den Zweck hatten, in Verbindung mit Baufirmen Wohnungen unter Erlangung von staatlichen Zuschüssen zu bauen und die steuerlichen Vergünstigungen einzuheimsen, die den wirklich gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Hinblick auf ihre dem allgemeinen Interesse dienenden Bestrebungen mit Recht allein zuerkannt werden können. Die Steuergesetzgebung der Nachkriegszeit hat aber die Anerkennung der Gemeinnützigkeit an mehr oder weniger äußerliche Tatbestände geknüpft, die zudem nicht in vollem Einklang miteinander stehen. Das Wort »gemeinnützig« in der Firma eines Unternehmens zu führen, war ohne weiteres zulässig und wurde zu Täuschungszwecken und zur Verdunklung verfolgter Gewinnabsichten aufgenommen. Die »gemeinnützigen« Wohnungsunternehmen schossen wie Pilze aus der Erde, aber ihr Geschäftsgebaren entsprach nicht immer gesunden wirtschaftlichen, geschweige denn gemeinnützigen Grundsätzen. Die Folge waren zahlreiche Zusammenbrüche und öffentliche Skandale, die den Ehrentitel der Gemeinnützigkeit bedauerlicherweise in Mißkredit gebracht haben.

Daß in neueren Baugenossenschaften wirklich genossenschaftlicher Geist unter der Zuschußpolitik der Nachkriegszeit nur schwer entstehen, in einzelnen Fällen überhaupt nicht aufkommen konnte, ist hiernach wohl begreiflich. Bedauerlich aber ist, daß er besonders unter dem Einfluß der staatlichen Mietpolitik auch in den alten Genossenschaften untergraben wurde. Die Mietgesetz-

gebung der Nachkriegszeit hat zwar auf Baugenossenschaften als solche keine Anwendung gefunden. Sie waren also berechtigt, ihre Mietansätze auch in der Inflationszeit den jeweiligen Bedürfnissen anzupassen. Aber wie sollten sie das tun, sie, die den Grundsatz der billigen, tragbaren Miete auf ihre Fahne geschrieben hatten, angesichts der Tatsache, daß die Mietsätze in Privatwohnungen gesetzlich auf einer Höhe gehalten wurden, die gegen Ende der Inflationszeit nicht einmal mehr einem Hundertteil der Friedensmiete entsprach? Und wenn sie daran gingen, die Mietsätze zu erhöhen oder Nutzungsgebühren zu fordern, die zur Deckung der Unkosten und der Instandhaltung erforderlich waren, konnte man den Genossen es dann verdenken, wenn sie voll Neid auf die billigen Privatwohnungen hinblickten, und wenn sie in Verknennung der tatsächlichen Lage ihren eigenen Genossenschaftsorganen den Vorwurf ungenossenschaftlichen Handelns machten? Verdiente alte Genossenschaften sind unter den Auswirkungen der verfehlten staatlichen Mietpolitik zugrunde gegangen, wertvolles Kapital an genossenschaftlichem Geist ist vernichtet worden. Nur langsam sind die zerstörenden Auswirkungen der Mietgesetzgebung auf den genossenschaftlichen Geist überwunden worden; die Wunden, die damals dem deutschen Baugenossenschaftswesen geschlagen wurden, sind zum Teil noch nicht geheilt, denn noch heute leiden die Baugenossenschaften unter der Tatsache, daß sie besonders für ihre neueren Wohnungen höhere Mietzinse fordern müssen, als sie für die entschuldeten gleichwertigen Althauswohnungen notwendig sind, noch heute läßt diese Tatsache viele Genossen nicht zu wirklichen Genossenschaftsmitgliedern werden, verhindert sie, den Sinn und Zweck einer Genossenschaft zu erkennen und verführt sie zu einer innerlich ablehnenden Stellung gegenüber der eigenen Genossenschaft.

So sehen wir, daß die Gesetzgebung nach dem Kriege zwar eine starke Entfaltung des Baugenossenschaftswesens gebracht hat, daß aber unter ihrem Einfluß die wirtschaftliche Gesundung und der sittliche Inhalt des Baugenossenschaftswesens auch gelitten haben. Erfreulicherweise hat sich jedoch auch gezeigt, daß der alte baugenossenschaftliche Geist nicht tot war. Besonders von den ältern Baugenossenschaften und den sie zusammenfassenden Revisionsverbänden wurden die Gefahren, die dem ganzen Baugenossenschaftswesen durch die Nachkriegsentwicklung drohten, erkannt und vor ihnen gewarnt. Sie befaßten sich auf ihren Tagungen mit der ungesunden Entwicklung, die auch die bestehenden ältern Baugenossenschaften in Mitleidenschaft ziehen mußte. Sie sind auch diejenigen, von denen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Gemeinnützigkeit hochgehalten und mit Zähigkeit verteidigt wurden. Den Erfolg, übereilte Neugründungen zu verhindern, haben ihre Bemühungen allerdings nicht gehabt, da die brennende Wohnungsnot die Wohnungsuchenden den Einflüsterungen unverantwortlicher Ratgeber und Geschäftemacher nur zu leicht zugänglich machte. Die Unmöglichkeit, auf andere Weise ihre Wohnungsbauten zu finanzieren als unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel, und die Unmöglichkeit, sich ihrer Aufgabe, dem Bau von Kleinwohnungen für Minderbemittelte, dauernd zu entziehen, ließ schließlich auch die ältern, erfahrenen Baugenossenschaften ihre Bedenken gegen die an die Uebernahme öffentlicher Mittel geknüpften Bedingungen zurückstellen. Im Laufe der Jahre haben sich wohl sämtliche Baugenossenschaften wieder in den Dienst der Neubautätigkeit gestellt und sind Schuldner der öffentlichen Hand geworden. Diese Tatsache ist für die Baugenossenschaften der Gegenwart und der Zukunft von weittragender Bedeutung, denn

damit, daß sie Schuldner der öffentlichen Hand sind, hat die öffentliche Hand an ihnen das starke Interesse, das der Gläubiger an der Lebens- und Zahlungsfähigkeit seines Schuldners hat. Das können die Wohnungsunternehmen zwar auch zu ihren Gunsten ausnützen, aber die frühere Freiheit und Unabhängigkeit der Baugenossenschaften ist für Jahrzehnte dahin, wenn es nicht gelingt, diese Fesseln der Verschuldung an die öffentliche Hand abzuschütteln. Gewiß begaben sich die Baugenossenschaften auch in den Jahren vor dem Kriege, als sie nur mit den Geldern der Landesversicherungsanstalten und den Sparkassen bauten, unter eine gewisse Kontrolle ihrer Gläubiger. Aber diese Kontrolle erfolgte durch die zuständigen Revisionsverbände und beeinträchtigte die freie Selbstbestimmung der Baugenossen-

schaften in keiner Weise. Sie war ihrem Inhalt nach vertraglich festgelegt und konnte darüber hinaus nicht ohne Zustimmung des Schuldners ausgedehnt werden. Die Tatsache aber, daß jetzt die öffentliche Hand als Gläubigerin an der Kontrolle der Baugenossenschaftsbewegung und der Baugenossenschaften interessiert ist, hat zur Folge, daß mit Hilfe der Gesetzgebung immer weitere Eingriffsmöglichkeiten geschaffen werden können, wenn die öffentliche Hand solche im Interesse ihrer Stellung als Gläubigerin als notwendig erachtet. Diese Tendenz der Wahrung von Eingriffsmöglichkeiten tritt auch in der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. Dezember 1930 in Erscheinung, dem wichtigsten Gesetz für die Baugenossenschaftsbewegung aus den letzten Jahren.

(Schluß folgt.)

## Werkhaftung der Baugenossenschaft

(Mitgeteilt von Dr. jur. Klara Kaiser, Rechtsanwalt, Zürich 1, Bahnhofstraße 94, II.)

Die Mieterin einer Baugenossenschaft in Bern wurde tot in der mit Wasser gefüllten Badewanne aufgefunden. Der Gerichtsarzt stellte Ertrinken infolge Kohlenoxydvergiftung fest. Ein Professor der gerichtlichen Medizin sowie der Chef der Installationsabteilung des städtischen Gaswerkes in Bern erstatteten Gutachten. Sie stellten als Ursache des Unfalls eine fehlerhafte Anlage der ganzen Badeeinrichtung, des Badezimmers und des Badeofens fest. Wie das Bundesgericht schon am 14. Mai 1910 erkannte, stellt ein Badezimmer mit Badeeinrichtung und Gasbadeofen ein Werk im Sinne von Art. 58 des Obligationenrechts dar, ohne Rücksicht auf die einzelnen Teile und ihr Verhältnis zueinander. Deshalb haftet weder der Installateur noch der Lieferant, sondern die Baugenossenschaft als Werkeigentümerin für den verursachten Schaden. Laut Gutachten hätte sich der Unfall nicht ereignet, wenn das Badzimmer um etwa 50 Prozent größer gewesen wäre, wenn es mit einer Ventilationseinrichtung und Zugunterbrechung ausgestattet gewesen wäre, womit

auch die Dampfdichte hätte heruntergesetzt werden können, schließlich, wenn der Kamin besser geschützt worden wäre.

Daß in Bern, wie die Beklagte einwendete, Hunderte von Badzimmern dieselbe Installation aufweisen, entlastet sie nicht. Denn nach der Bundesgerichtspraxis darf sich der Eigentümer einer fehlerhaften Anlage nicht auf eine Verkehrsübung berufen, hier um so weniger, als die Konstruktion so kleiner Badzimmer neu ist; der Richter darf sich von der vielleicht zahlreichen versuchsweisen Einführung von Neuheiten auf dem Gebiete des Bauwesens bei der Prüfung der Werkeigentümerhaftung nicht beeinflussen lassen. Auch die baupolizeiliche Genehmigung der Pläne entlastet die Baugenossenschaft nicht, da sie den Werkeigentümer nicht von der eigenen Pflicht enthebt, für eine tadellose Anlage und Unterhaltung seiner Gebäude zu sorgen.

(Aus dem Entscheid des Bundesgerichtes vom 10. März 1931 in BGE. 57, II., Nr. 16.)

## Die »Gleichschaltung« der deutschen Wohnungsunternehmen\*)

Preußischer Beauftragter  
für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

Das Preußische Staatsministerium hat durch Beschluß vom 6. Mai d. Js. den Vorsitzenden des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und -Gesellschaften, Geheimen Regierungsrat Dr. Glaß, beauftragt und ermächtigt, die zur Gleichschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Revisionsverbände sowie zur Vereinheitlichung des baugenossenschaftlichen Verbandswesens erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere auch die notwendigen personellen Anordnungen zu treffen. Zu seinem Vertreter ist durch die gleiche Anordnung Herr Adolf Larsen-Schleumer, stellvertretender Kreisleiter der NSDAP., bestellt worden.

In Ausführung des Beschlusses des Staatsministeriums hat Herr Geheimer Regierungsrat Dr. Glaß die alleinige Geschäftsführung des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und -Gesellschaften übernommen. Sein Vertreter ist Herr Adolf Larsen-Schleumer. Der bisherige Verbandsdirektor ist nicht mehr vertretungsberechtigt.

\*) Nach der »Zeitschrift für Wohnungswesen«.

### Gleichschaltung der Deutschen Bauvereinsbewegung

Der Gesamtvorstand des Hauptverbandes hat in seiner Sitzung am 24. April d. J. folgenden Beschluß gefaßt:

1. Die Revisionsverbände werden ersucht, die Benennung der zum Verwaltungsrat und Verbandstag des Hauptverbandes entsandten Mitglieder rückgängig zu machen und hinsichtlich ihrer eigenen Organe entsprechend zu verfahren.
2. Die Vorstände und Aufsichtsräte der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden ersucht, den Beschluß zu fassen, vor der nächsten Generalversammlung ihre Aemter zur Verfügung zu stellen und Neuwahlen vornehmen zu lassen.
3. Bei den Neuwahlen und Neubenennungen für die Verbands-, Genossenschafts- und Gesellschaftsorgane sind Persönlichkeiten zu bestellen, die nach ihren Kenntnissen und Erfahrungen geeignet erscheinen und auf dem Boden der nationalen Regierung stehen.
4. Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gesamtvorstandes des Hauptverbandes mit Ausnahme des Vorsitzenden legen ihre Aemter nieder.
5. Die erforderlichen Neuwahlen und Neubenennungen sollen mit größtmöglicher Beschleunigung vorgenommen werden.