

Becker, Ernst Arthur

Ein Vorschlag

zur

Schaffung von Arbeiterwohnungen

auf

baugenossenschaftlichem Wege

durch den

Dresdner Spar- und Bauverein

e. G. m. b. H.

unter dem Protectorate

Se. Königl. Hoheit Prinz Friedrich August, Herzog zu Sachsen.



Herausgeber:

Landgerichtsdirektor Dr. Becker,
Dresden.

*1899 * 1955*

Sax. G
65, 17.

30

Um den Mitgliedern des evangelischen Arbeitervereins in Dresden und Umgegend billige, freundliche und gesunde Miethwohnungen zu beschaffen, erfolgte nach dem Vorbilde von Hannover und anderen Städten am 8. Februar 1898 die Gründung des Dresdner Spar- und Bauvereins, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht. Bereits am Schlusse des ersten Geschäftsjahres konnte der Verein, Dank des ihm allseitig entgegengebrachten Wohlwollens, seine Bilanz auf 154 817 Mark stellen. Er besitzt in Kaditz bei Dresden 14 kleine Häuser und weiteres geräumiges Bauareal, auf dem er jetzt sein erstes großes Haus aufführt, das 20 Familienwohnungen und einige Läden enthalten soll.

Seiner Einladung folgend, hatten sich am 10. Mai 1899 eine große Anzahl Industrieller von Dresden und Umgegend eingefunden, um unter dem Ehrenvorsitze Sr. Königl. Hoheit Prinz Friedrich August, des hohen Protektors des Vereins, in eine Besprechung darüber einzutreten, in welcher Weise in der Folge eine wirksame und dauernde Förderung der gemeinnützigen Vereinsbestrebungen herbeizuführen sei. Der Vorsitzende des Aufsichtsraths, Landgerichtsdirektor Dr. Becker, hielt hierbei die im folgenden wiedergegebene Ansprache, in der im Hinblick auf die Industrie eine neue, auf Leistung und Gegenleistung begründete Form für derartige baugenossenschaftliche Unterstützungen in Vorschlag gebracht wird.

Bereits am Schlusse der Sitzung konnte mit besonderem Danke hervorgehoben werden, daß auf Grund der gemachten Vorschläge der Verein aus dem Kreise der Industriellen

jugesichert erhalten habe 77000 Mark in 10jährigen Raten, 3100 Mark in einmaligen Spenden, sowie zwei werthvolle Baustellen im Werthe von über 15000 Mark. Nur wurde allseitig gewünscht, daß die Berechtigung zur Ermiethung der Vereinshäuser unter Abänderung der Satzungen nicht auf die Mitglieder des evangelischen Arbeitervereins beschränkt bleiben, sondern allen Genossen gegeben werden solle.

Eine derartige Satzungsänderung ist inzwischen bereits in die Wege geleitet worden.

Zur näheren Auskunftsertheilung hat sich freundlichst erboten die Geschäftsstelle für Zeichnung voller Antheilscheine des Dresdner Spar- und Bauvereins, das Bankhaus Günther & Rudolph, Altmarkt 16.

Dresden, 25. Mai 1899.

Der Herausgeber.

Königliche Hoheit!

Meine hochverehrten Herren!

Erlauben Sie mir zunächst im Namen des Dresdner Spar- und Bauvereins auszusprechen, daß wir mit unterthänigstem, tief empfundenem Danke begrüßen, daß Ew. Königliche Hoheit die Gnade gehabt haben, sich an unsere Spitze zu stellen und den Ehren-Vorsitz zu übernehmen in dieser hochansehnlichen Versammlung.

Und Ihnen, meine Herren, bitte ich auch von dieser Stelle aus die Versicherung entgegenbringen zu dürfen, daß wir Ihnen unendlich dafür verbunden sind, daß Sie unserer Einladung Folge geleistet haben und durch Ihr zahlreiches Erscheinen Ihr Interesse an der zur Verhandlung stehenden Sache bekundet haben. Ihr freundliches Entgegenkommen giebt uns die Hoffnung, daß wir mit Ihrer Hülfe zur Verwirklichung unserer gemeinnützigen Ziele gelangen werden.

Aber, meine Herren, zu welchem Ergebnisse auch die heutige Besprechung führen mag, in einer Beziehung weiß ich mich eins mit jedem von Ihnen. Jeder von uns trägt lebendig in sich das Gefühl des Dankes, daß Se. Königliche Hoheit die Initiative ergriffen hat in einer Angelegenheit, die wie kaum eine andere, bestimmt und geeignet ist, die Wohlfahrt des Arbeiterstandes und den sozialen Frieden zu fördern. Ich bitte Sie, Sich zum Ausdruck dessen von Ihren Sitzen erheben zu wollen.

(Geschieht.)

Meine Herren!

Die kaiserliche Botschaft vom 17. November 1881 hat ein für allemal und endgültig dem deutschen Volke den Weg gewiesen, auf dem es die Heilung der sozialen Schäden anzu-

streben hat. Mit der Repression sozialdemokratischer Ausschreitungen hat Hand in Hand zu gehen die positive Förderung des Wohls der Arbeiter. Es ist uns allen bekannt, in welchem Umfange und wie vielgestaltig auf dem letztgedachten Gebiete bereits vorgegangen worden ist. Ich möchte hier voranstellen, was uns eine Statistik, die die Jahre 1885 — 1896 umfaßt, auf dem Gebiete der Kranken- und Invaliditäts- und Altersversicherung erbringt. In diesem Zeitraume, in dem allein an Krankengeld und fortlaufender Rente $1\frac{1}{4}$ Milliarden Mark gezahlt worden sind, haben die Arbeitgeber ca. 970 Millionen, die Arbeitnehmer 888 Millionen gesteuert. Letztere haben also bis dahin insgesamt ca. 356 Millionen Mark mehr erhalten, als sie beigesteuert haben.

Und bekannt ist, daß die Arbeitgeber weit über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus der kaiserlichen Botschaft zur Wahrheit zu verhelfen gesucht haben. Es genügt wohl in dieser Beziehung, wenn ich eine Zusammenstellung wiedergebe, die der Ehrentafel des „Arbeiterfreunds“ entnommen ist, wonach allein in der Zeit vom Januar bis März 1899 den unbemittelten Volksklassen von 105 Actiengesellschaften und 37 privaten Arbeitgebern insgesamt für 5 804 317 Mark Geschenke und Stiftungen gemacht worden sind.

Die Hervorhebung dessen verfolgt nur den Zweck, darzulegen, daß wir uns alle dessen bewußt sind, daß der Industrielle in Deutschland trotz aller Anfechtungen und Anfeindungen die materielle Förderung des Arbeiterstandes in großem Umfange fort und fort weiterführt.

Aber, meine Herren, Jeder von uns weiß es, daß soviel auch geschehen ist, noch unendlich viel zu thun übrig bleibt.

Dies gilt vor allem und insonderheit auf dem Gebiete der Wohnungsfrage, die für den kleinen Mann nirgends gelöst werden kann ohne werththätiges und wohlwollendes Eingreifen der wohlhabenden Bevölkerungsklassen. Denn hier ist, von allen anderen Schwierigkeiten zu geschweigen, erforderlich, wenn man wenigstens unsere Verhältnisse zu Grunde legt, nur um eine einzige Familienwohnung zu erlangen, selbst bei Verbilligung durch Massenbau, die Festlegung eines

Capitals von ca. 5000 Mark. Ersichtlich um deswillen ist denn auch überall, obschon die Anfänge bis in die sechziger Jahre zurückreichen, zumeist erst im letzten Jahrzehnt in größerem Umfange, die Beschaffung passender Wohnungen für den Arbeiterstand in Angriff genommen worden. Und doch ist die Wohnungsfrage in wirthschaftlicher und moralischer Beziehung von der schwerwiegendsten Bedeutung.

Ich glaube das nicht besser darlegen zu können, als wenn ich die Worte des Pastors v. Bodelschwingh wiedergebe:

„Dürftige Nahrung und Kleidung macht doch den Menschen nicht nothwendig schlecht; aber eine Wohnung, in der ein gesittetes Familienleben nicht aufgerichtet oder nicht behauptet werden kann, wirkt unwiderstehlich entsittlichend auf die Volksseele ein.“

Meine Herren, das ist zweifellos richtig. Denn jede Wohnung, die dem Familienleben den Boden entzieht, schafft und fördert Unzufriedenheit und moralische Verkommenheit, sie gefährdet Gesundheit und Sittlichkeit. Es erwächst hieraus eine Gemeingefahr, wenn die Wohnungsnoth, sei es in quantitativer, sei es in qualitativer Beziehung, einen größeren Umfang annimmt, denn in beiden Fällen wird der zur Verfügung stehende Wohnungsraum in einer Weise belegt, die vom volkswirthschaftlichem und ethischem Standpunkte aus als unzulässig bezeichnet werden muß.

Daß einem derartigen Uebel gesteuert werden müsse, ist anerkannt von allen Faktoren. Wir haben auch wahrzunehmen, daß gerade jetzt überall von Staat, Gemeinde, gemeinnützigen Gesellschaften und Privatpersonen mit besonderer Lebhaftigkeit hiergegen gearbeitet wird. Haben doch beispielsweise die 31 Versicherungsanstalten im Reiche, von denen sich der Privatunternehmer vor allem bei derartigen gemeinnützigen Bauunternehmungen das Capital holt, bis zum Schluß des Jahres 1896 nur 12 Millionen Mark dafür hergegeben, dagegen bis Schluß des Jahres 1898 bereits 35¹/₂ Millionen Mark. Also in den letzten beiden Jahren fast das doppelte dessen, was die ganzen Vorjahre hindurch verwendet worden ist. Die Versicherungsanstalt für das Königreich Sachsen allein über 1 800 000 Mark.

Von Interesse dürfte es auch sein, hier festzustellen, in welcher Weise im Königreich Sachsen, insbesondere in Dresden und Leipzig auf dem Gebiete gesorgt worden ist.

Bekannt ist, daß die Regierung mit ständischer Genehmigung für die Arbeiter der Eisenbahnverwaltung bisher 3 Millionen Mark verbaut hat, von denen allein im Gewerbe-Inspektionsbezirk Dresden 21 Häuser mit 267 Wohnungen entstanden sind. Nach einer z. Z. noch nicht veröffentlichten Zusammenstellung des statistischen Bureaus des Kgl. Ministerium des Innern, die allerdings nicht auf vollständige Zuverlässigkeit Anspruch hat, aber doch ein gutes Bild giebt, steht es im Uebrigen für Dresden und Leipzig folgendermaßen.

Für die mittellosen Volksklassen sind bisher gebaut worden:

durch die Gemeinde und deren Stiftungen:

in Dresden . . .	26 Häuser mit 181 Wohnungen,
in Leipzig . . .	29 " " 308 "

durch Arbeitgeber:

in Dresden . . .	131 Häuser mit 708 Wohnungen von 18 Arbeitgebern,
in Leipzig . . .	46 Häuser mit 258 Wohnungen von 17 Arbeitgebern,

durch Baugenossenschaften:

in Dresden . . .	18 Häuser mit 47 Wohnungen,
in Leipzig . . .	13 " " 41 "

durch gemeinnützige Vereine:

in Dresden . . .	24 Häuser mit 545 Wohnungen,
in Leipzig . . .	60 " " 780 "

insgesamt:

in Dresden . . .	199 Häuser mit 1481 Wohnungen durch 34 Faktoren,
in Leipzig . . .	148 Häuser mit 1387 Wohnungen durch 34 Faktoren.

Aber die Thätigkeit aller dieser Faktoren hat nicht zu hindern vermocht, daß wir trotzdem thatsächlich in Dresden zu einer gewissen Wohnungsnoth gekommen sind, zwar nicht in quantitativer, wohl aber in qualitativer Beziehung. Zur Darlegung dessen bedarf es nur des Hinweises auf das Vorgehen der Stadt in der Frage der Wohnungsordnung.

Der städtischen Vertretung erschien es, wie gewiß anzuerkennen sein wird, nothwendig, den Gefahren zu begegnen, die durch gesundheits- und sittlichkeitsgefährliches Zusammenpferchen von Menschen in ungenügenden Räumen hervorgerufen werden müssen. Um deswillen der Erlaß der Wohnungsordnung am 25. Januar 1899. Aber in demselben Augenblick mußte der wichtigste Theil derselben, der sich auf die Vermiethung von Theilen einer Wohnung bezieht, als *z. Z.* undurchführbar auf den 1. Oktober 1904 verlegt werden.

Die Nothwendigkeit dessen belegt sich durch die Mittheilungen des städtischen statistischen Amtes.

Im Dezember 1895 waren in Dresden nicht weniger als 26000 Vermiether von Schlafstellen. Es waren 10755 kleine Wohnungen (mit 2 oder weniger Wohnräumen) belegt mit 23178 Personen. Von diesen wären nach der Wohnungsordnung 3061 (also fast der dritte Theil) unzulänglich gewesen und durch ihre Außergebrauchsetzung wären 17508 Personen in Bewegung gekommen oder 75% der jetzt in ihnen untergebrachten oder über $4\frac{1}{2}$ % der Gesamtbevölkerung.

Nicht unerwähnt möge auch bleiben, daß unter diesen Wohnungen nicht weniger als 1738 waren, in denen sich 2—5 Haushaltungen befanden. Man denke in ein und derselben Wohnung. Welche Summe von Unzuträglichkeiten und Schädlichkeiten!

Es ist gar nicht denkbar, daß ohne Maßregeln in größtem Stile hier Abhilfe geschaffen werden könne, vor Allem nicht in der gewünschten kurzen Zeit.

Die Privatspekulation kann und wird hier niemals ausreichen. Denn das Privatkapital wird sich namentlich in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs nur sehr selten im Bau kleiner Wohnungen festlegen. Ueberall anders findet es ja eine viel höhere und bessere Rentabilität. Hier hat es dagegen

zu kämpfen mit allen den Zufälligkeiten und Unannehmlichkeiten, die eine große Anzahl kleiner Miether mit sich bringt, deren Miethzinsen überdies unsicher eingehen und gelegentlich ganz ausfallen. Die städtische Statistik hebt denn auch hervor, daß die kleinen Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer ständig zurückgegangen sind zu Gunsten der größeren. Und deren Ergebnis wird bestätigt durch den Wohnungsanzeiger des allgemeinen Hausbesitzervereins. Im April 1899 waren von 937 dort überhaupt ausgetretenen Wohnungen nur 25 in der Preislage bis zu 200 und nur 158 in derjenigen von 200—300 Mark. Das ist kein Zufall, wie die Prüfung anderer Wohnungsanzeiger ergibt. Mir liegt noch derjenige vom November 1898 vor. Damals, bei insgesamt 1237 Wohnungen nur 39 im Preise bis zu 200 Mark und 154 zwischen 200—300 Mark.

Mehr als 200—300 Mark kann aber der auf seinen Wochenlohn angewiesene kleine Mann nicht aufwenden. Er wird sich also nach wie vor damit helfen müssen, daß er sich und seine Familie von vornherein auf einen an sich viel zu beschränkten Wohnungsraum zusammenschiebt, oder daß er bei Ermietzung eines größeren ihn durch Untervermietung in gleicher Weise über das zulässige Maß auszunutzen sucht.

So steht es nach dem jetzigen Stande. Aber wir haben nicht etwas Stagnirendes vor uns. Es ist vielmehr zweifellos, daß die Zustände immer unhaltbarer werden müssen, angesichts des rapiden Wachstums der Stadt, das ja im Wesentlichen auf den Zuzug der industriellen Arbeiter zurückzuführen ist. Hat sich doch Dresden von 296 060 Einwohnern im Jahre 1885 auf 336 490 Einwohner im Jahre 1895 vermehrt und umfaßt jetzt über 392 000 Einwohner. Der jährliche Zuwachs beträgt jetzt über 10 000 Menschen.

Als Beleg dafür, daß gerade die unteren Schichten der Bevölkerung wachsen, diene folgendes. Nach den städtischen Ermittlungen sind in den, hauptsächlich von den ärmeren Bevölkerungsklassen besuchten Bezirksschulen Ende 1898 gegen das Vorjahr 1875 Kinder mehr vorhanden gewesen, in den Bürgerschulen 315, also insgesamt mehr in einem Jahre 2 190!

Eine noch beredtere Sprache spricht die Statistik der Ortsfrankenkasse. Bei den Arbeitnehmern war gegen das Vorjahr Ende 1898 der Bestand vermehrt um 12 220 Köpfe, bei den Arbeitgebern nur um 487.

Wenn man aber angesichts dieser Zahlen es für erforderlich halten muß, daß sich überall der Gemeinsinn rege und der Staat, die Gemeinde und jeder Einzelne für die Schaffung von kleinen Wohnungen Sorge, so darf wohl schon hier darauf hingewiesen werden, daß unter allen Formen werktätiger Hilfe diejenige der Unterstützung von Baugenossenschaften durch den Arbeitgeber sozialpolitisch den Vorzug verdient.

Das patriarchalische Verhältniß, das früher Arbeitgeber und Arbeitnehmer verband, ist bei der mächtigen Entwicklung der Großindustrie jetzt für immer unmöglich geworden. Der Unternehmer, der, um es neu zu beleben, eigene Wohnungen für seine Arbeiter schafft, begegnet in den Kreisen derer, denen sie zu Gute kommen, überall bedauerlichen Mißdeutungen. Sie empfinden nicht die ihnen gewährte Wohlthat, sondern nur den mit deren Annahme verbundenen Druck. Sie sehen ihre Abhängigkeit nur gesteigert und sind daher nur zu sehr geneigt, auch in diesem Vorgehen ihres Prinzipals neue Nahrung für die Unzufriedenheit zu finden, die von gewissen Seiten geflissentlich und mit kalter Berechnung genährt wird.

Anders, wo dem Arbeiter auf genossenschaftlichem Boden die Wohnung geboten wird. Hier sieht er sich und den Geber auf gleichem Boden stehen. Er hat dieselben Rechte wie jener und verbindet sich mit ihm zu gemeinsamer Arbeit. Die Erkenntniß dessen, was er ihm dankt, wird eine viel ungetrübtere und nachhaltigere, und es verlieren sich die vorhandenen oder künstlich geschaffenen Gegensätze.

Diesen Werth des genossenschaftlichen Zusammenwirkens haben wir alle, glaube ich, zumeist bisher viel zu wenig gewürdigt. Auf der Seite derer, die die Unzufriedenheit systematisch zu züchten suchen, ist dagegen das Genossenschaftswesen zu unserem Schaden mit der größten Energie ergriffen und mit sichtbarem Erfolge durchgeführt worden. Wir werden gewiß gut thun, den erkannten Fehler sobald wie möglich auszumerzen.

Der Beginn hierzu ist bereits überall sichtbar. Mit besonderer Schärfe vertritt diese Ein- und Umkehr der bekannte Verein „Reichswohnungsgesetz“ in Frankfurt a. M., der darauf hinweist, daß für die Wohnungsfrage besonders Baugenossenschaften zu bevorzugen seien durch Gewährung staatlicher und städtischer Hilfe, nicht aber die privaten Arbeitgeber, die ihren Leuten billige Wohnungen bauen wollen. Denn dadurch werde deren Abhängigkeit nur gesteigert und ein moderner Feudalismus herbeigeführt.

Ersichtlich ist es auch dieser Gedanke, der eine so vorsichtige Verwaltung wie die preußische Staatsregierung veranlaßt hat, gerade derartige Genossenschaften zu bevorzugen. Preußen hat sich bekanntlich am 13. August 1895 und am 2. Juli 1898 je 5 Millionen zum Bau von Wohnungen für die Arbeiter der Staatsbetriebe, insbesondere der Eisenbahnverwaltung, von den Ständen bewilligen lassen und sucht jetzt zum dritten Male diesen Betrag zu erlangen. Von den beiden ersten 5 Millionen-Beträgen hat aber die Regierung jedesmal mehr als 1 Million, also mehr als den fünften Theil, im Wege billiger Darlehen zur Unterstützung von Baugenossenschaften verwendet.

Und ebenso ist die Pensionskasse für die Arbeiter der preußischen Eisenbahnverwaltung ermächtigt worden, billige Darlehen bis zu $\frac{3}{4}$ des Grundstückswerthes, unter Umständen sogar bis zu 85 % desselben, an Genossenschaften zu geben, deren Genossen wenigstens zum Theile aus Eisenbahnarbeitern bestehen. In diesem Jahre wird bereits die siebente Million diesem Zwecke dienstbar gemacht.

In diesem Zusammenhange mag auch noch darauf hingewiesen werden, in welchem Umfange sich das baugenossenschaftliche Wesen anderwärts entwickelt hat.

In der Rheinprovinz bestehen allein 64 gemeinnützige Bauvereine, darunter 43 Genossenschaften mit insgesamt 2000 Häusern für etwa 4000 Familien. In den letzten Monaten sind allein, und zumeist mit Unterstützung der Gemeinden, 13 neue Genossenschaften dort begründet worden.

Die Gladbacher Aktien-Baugesellschaft hat in 26 jährigem Bestehen geschaffen 457 Häuser zum Verkauf und 11 große Miethhäuser.

Der Stuttgarter „Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen“ hat in 5 Jahren in seiner Kolonie Ostheim Wohnungen für 800 Familien gebaut.

In Straßburg i. E. hat die „Gesellschaft für Volkswohnungen“ mit Unterstützung der Gemeinde bereits 500 Wohnungen gebaut, zu denen in den beiden nächsten Jahren 300 neue hinzukommen sollen.

Der 1886 in Hannover gegründete Spar- und Bauverein arbeitet mit einer Bilanz von 1 616 137 Mark und hat 50 Häuser mit 413 Wohnungen.

Der 1891 gegründete Hamburger Spar- und Bauverein stellt seine Bilanz gleichfalls auf über 1 Million und hat 12 Häuser mit 184 Wohnungen.

Und nun noch einen Blick auf Berlin. Dort existiren 3 Bau-Genossenschaften m. b. H. und überdies die unter dem Protektorate Sr. Majestät des Kaisers stehende Berliner gemeinnützige Baugesellschaft. Sie verfügen zusammen über ca. 230 Häuser und Häuserkomplexe mit annähernd 1 200 Wohnungen, diversen Werkstätten, Läden, Kleinkinderbewahranstalten u. dergl.

Diese Darstellungen sind gewiß geeignet, auch bei uns das Interesse für die gemeinnützigen Baugesellschaften und unsere Baugenossenschaft weiter zu beleben und ihnen fortgesetzt die Sympathien weiterer Kreise zuzuführen.

Aber, meine Herren, es liegt in der Natur der Sache, daß derartige Unterstützungen immer etwas mehr Zufälliges behalten werden, wenn es nicht gelingt, eine Form zu finden, die dem beitretenden wohlwollenden Menschenfreunde ein dauerndes eigenes Interesse an der Förderung der Vereinsbestrebungen giebt. Soweit hiernach der industrielle Arbeitgeber in Frage kommt, kann dies nur dann der Fall sein, wenn ihm die Gewißheit verschafft wird, daß das geplante gemeinnützige Unternehmen ihm selbst von Vortheil ist und seinen eigenen Arbeitern zu Gute kommt.

Diese Form, meine Herren, glauben wir gefunden zu haben mit folgendem neuen Vorschlag.

Der Verein verpflichtet sich, den Arbeitern desjenigen Industriellen, der ihm auf 10 Jahre hinaus eine 4 % Verzinsung des aufzuwendenden Baukapitals gewährt, in einem der Zu-

wendung entsprechenden Umfange dauernd in seinen Häusern Mieth-Wohnungen zu geben. Und zwar zunächst auf der Grundlage, daß für eine Jahres-Subvention von je 200 Mark eine Arbeiterwohnung gewährt wird. Dem Industriellen soll gegen eine derartige, nur 10 Jahre hindurch fortgesetzte Unterstützung thatsächlich ein Verhältniß geschaffen werden, das seinem Arbeiterstande gegenüber demjenigen des Baues von Arbeiterwohnungen in eigener Regie gleichkommt, beiden aber überdies Vortheile und Annehmlichkeiten giebt, die ihnen sonst nicht erwachsen können.

Gestatten Sie mir, Ihnen das noch des Näheren darzulegen. Zunächst dadurch, daß ich Ihnen an einem zahlenmäßigen Beispiel unseren Vorschlag erläutere.

Halten wir zunächst einmal daran fest, daß eine Familienwohnung auch im Massenbau bei uns die Festlegung eines Capitals von 5000 Mark erfordert und somit bei 4 % eine Verzinsung von 200 Mark p. a. Der Industrielle, der bei einem Bestande von 100 Arbeitern damit umgeht, doch wenigstens 10 % davon seßhaft zu machen und ihnen eine freundliche, billige Wohnung zuzuwenden, müßte bei eigener Durchführung dieses Planes 50 000 Mark baulich festlegen. Das ist eine enorme Summe, die nicht jeder seinem Betriebe entziehen kann. Darauf würden sich aber seine Aufwendungen gar nicht beschränken. Denn wenn er auch durch die eingehenden Miethzinsen eine annähernde Verzinsung seines Capitals erreichen kann, so hat er doch für Abnutzungen, Ausbesserungen und Verwaltung immer noch jährlich zuzuschießen, ganz zu geschweigen all der Mühseligkeiten und Nergernisse, die jede derartige Hausverwaltung mit sich bringt. Anders, wenn er unseren Vorschlag annimmt. Hier ist ein für allemal der Betrag seiner pekuniären Leistung festgelegt, und er hat nicht die mindesten Weiterungen und Schwierigkeiten. Die pekuniären Leistungen kommen aber auf einen erheblich geringeren Betrag hinaus und vertheilen sich überdies auf einen Zeitraum von 10 Jahren. Der Industrielle würde zur wohnlichen Unterbringung von 10 Familien nur 2 000 Mark jährlich aufzuwenden haben, sonach an Stelle der einmaligen 50 000 Mark nach Ablauf von 10 Jahren nur 20 000 Mark! Er hätte

aber damit seinem Arbeiterstande gegenüber nicht nur alles dasjenige erreicht, was er ihnen im Eigenbau geben könnte, sondern noch weit mehr. Denn er bietet ihnen die Wohnungsannehmlichkeit in einer Form, die jedes Druckes baar ist und den Miether auf genossenschaftlichem Wege zum Miteigenthümer des von ihm bewohnten Hauses macht. Das ist ein Entgegenkommen, das dem Miether mehr als irgend eine andere Einrichtung die Erkenntniß bringen muß, daß die Interessen des Arbeitgebers mit den seinigen aufs Engste verwachsen sind und daß der Erstere thatsächlich mit seinem Opfer nur erstrebt, ihm häusliches Behagen und Zufriedenheit zu verschaffen. Indem er sie genießt, weiß er, daß er sie nur dem Eintreten seines Prinzipals zu danken hat. Mehr und mehr wird der jetzt künstlich in ihm geschürte und genährte Gedanke, daß es jener nur auf seine Ausbeutung und Verstärkung seiner wirthschaftlichen Abhängigkeit abgesehen habe, zurückgedrängt werden und Platz machen der Auffassung, daß das gute Einvernehmen zwischen ihnen zum Gedeihen Beider erforderlich sei und die einzige Richtschnur für das Handeln seines Prinzipals gewesen ist.

Sie erreichen daher, meine Herren, indem Sie sich dieser Imponderabilien versichern, auch für sich und das Allgemeine unendlich mehr, als es gelingen kann, wenn Sie in eigener Regie bauen.

Das Nähere ergibt sich aus dem Vertrag, dessen Entwurf ich Ihnen hier vorlege und der an der Hand unseres Zahlenbeispiels folgende Fassung erhalten würde:

Zwischen dem Dresdner Spar- und Bauverein e. G. m. b. H. und Herrn pp. ist heute folgender Vertrag abgeschlossen worden:

§ 1. Herr pp. verpflichtet sich, dem Dresdner Spar- und Bauverein und dessen Rechtsnachfolger alljährlich 2000 Mark unter Verzicht auf Rückgewähr und Abrechnung auf die Dauer von zehn Jahren, fällig an jedem baar auszusahlen.

§ 2. Der Dresdner Spar- und Bauverein übernimmt hiergegen dauernd die Verpflichtung, vom ab jeweilig 10 von denjenigen Beamten oder Arbeitern der Firma

oder deren Rechtsnachfolger, die zugleich Mitglieder [des Evangelischen Arbeitervereins in Dresden und] des Dresdner Spar- und Bauvereins sind und den von ihm aufgestellten Miethvertrag unterzeichnen, in seinen Häusern gemäß § 21² seiner Satzungen Miethwohnungen zu gewähren.

§ 3. Der Dresdner Spar- und Bauverein hat seinen Verpflichtungen genügt,

a) wenn und solange er an 10 seiner in § 2 dieses Vertrags genannten Genossen Wohnungen vermietet hat;

b) wenn er beim Freiwerden einer dieser Wohnungen sie, mittels Schreibens an die Firma, den nach § 2 dieses Vertrags in Frage kommenden Genossen mit einwöchiger Erklärungsfrist für den 1. bez. 15. des nächsten Kalendermonats angeboten hat und dieses Anerbieten, falls es erfolglos geblieben sein sollte, auf gleiche Weise beim Freiwerden irgend einer anderen Wohnung zweimal in jedem folgenden Kalenderjahre wiederholt hat.

§ 4. Sollte der Dresdner Spar- und Bauverein seinen Verpflichtungen nicht genügen und sich ihnen nachzukommen binnen Monatsfrist nach einer von der Firma ergangenen besonderen Aufforderung unberechtigt weigern, so erlischt die in § 1 dieses Vertrags übernommene Verbindlichkeit zu weiterer Zahlung und hat der Dresdner Spar- und Bauverein der Firma wegen jeder einzelnen nicht gewährten Wohnung für jedes Kalenderjahr während der Dauer der Weigerung 200 Mark baar zu zahlen.

Dresden, den

für uns, den Verein, würde sich bei Abschluß derartiger Verträge die Angelegenheit mit Ihrer Hilfe dahin stellen, daß wir wirklich mit Erfolg in die Bewegung eingreifen könnten. Auch hier wieder ein Zahlenbeispiel, wobei ich an die Spitze stelle, daß wir die Baukapitalien selbst, Dank der besonders freundlichen Zusicherung des Vorstandes der Versicherungsanstalt für das Königreich Sachsen, in ausreichendem Maße von dort erhalten.

Wir kaufen ein Grundstück zu 100 000 Mark. Die Hälfte des Kaufpreises entnehmen wir, indem wir erststellige Hypothek bestellen, der Versicherungsanstalt. Von diesem Betrage erhält,

von besonderen Fällen abgesehen, der Käufer 30 000 Mark baar. Den Rest behalten wir einstweilen, um uns von baarem Gelde nicht zu entblößen. Der Käufer bekommt für seine restlichen 70 000 Mark zweistellige Hypothek mit der Verpflichtung seinerseits, auch die aufzunehmenden Baugelder ihm im Range vorzulassen, wogegen wir uns verpflichten, ihm im nächsten Jahre weitere 20 000 Mark herauszuzahlen und den Rest unter entsprechender Verzinsung spätestens in 10 Jahren abzustossen. Dann beginnt der Bau, der uns beispielsweise 200 000 Mark kosten soll, die wir in Form von Baugeldern gleichfalls von der Versicherungsanstalt erhalten. Das nächste Jahr haben wir in Folge Vermietung und da wir den Miethpreis so stellen, daß er der 5 %igen Verzinsung des Kapitals gleichkommt, die sichere Möglichkeit, unseren Zinsverbindlichkeiten nachzukommen. Ihre für einen derartigen Hausbau erforderliche Jahressubvention von insgesamt 12 000 Mark würde somit zum Bau weiterer Häuser frei werden. Wir benutzen aber die Hälfte davon, also 6000 Mark, um eine möglichst starke Amortisation in den nächsten 9 Jahren eintreten zu lassen. Von den verbleibenden 6000 Mark heben wir aber wieder ein Baukapital aus von 150 000 Mark und so fort. In 10 Jahren würden wir auf diese Weise Häuser errichtet haben im Werthe von rund 540 000 Mark und nicht bloß für die ursprünglich und Ihnen garantirten 60 Arbeiterfamilien, sondern für circa 100 Familien. Und dabei hätten wir allein durch Ihre Munificenz 18 % amortisirt. Wir werden es aber erreichen, da wir unser Baukapital wesentlich billiger als zu 4 % von der Versicherungsanstalt erhalten haben, daß wir mindestens 25 % unserer Werthe abgeschrieben haben. Für die verbleibende Belastung von $\frac{3}{4}$ des Werthes können wir dann in der Folge ausreichende Verzinsung und Amortisation aus uns selbst beschaffen.

Der Vortheil für uns liegt auf der Hand. Wir haben nicht bloß einem großen uns bisher fernstehenden Personenkreise (hier 60 Familien), sondern auch einem Theile unserer Stammmitglieder (hier ca. 40) die erstrebte Wohlthat angedeihen lassen können.

Der Vortheil für Sie liegt in der Gewähr, die Sie Ihrem Arbeiterstande schaffen und dessen Inhalt sich aus dem vorhin besprochenen Vertrage ergibt. Sie haben hiernach dauernde Verfügungsberechtigung über die Ihnen zugesicherte Wohnungsmenge.

Wennschon nach dem Gesagten fast selbstverständlich, möchte ich es hier doch besonders hervorheben, daß wir unsere Häuser überall, in allen Gegenden Dresdens und Umgegend vertheilt aufzurichten gedenken. Wir wollen zwar keinen Arbeiter zwingen, in die nächste Nähe seiner Arbeitsstätte zu ziehen, wir wollen ihm aber die Möglichkeit hierzu, soweit nur angängig, bieten.

Bei einer derartigen umfassenden Wirksamkeit kann in Frage kommen, ob wir gut thun, die bisherige Beschränkung beizubehalten, wonach unsere Wohnungen nur denjenigen unserer Genossen zu Gute kommen dürfen, die zugleich Mitglieder des Evangelischen Arbeitervereins sind. Diese Beschränkung erklärt sich zwar an sich nur historisch, da unsere Genossenschaft von jenem Verein gegründet worden ist. Indessen sie hat eine gewisse Berechtigung darin, daß sie unser gemeinnütziges Wirken nur Denjenigen zu Gute kommen lassen wollte, die sich der sozialdemokratischen Einwirkung zu entziehen suchen und daran festhalten, daß überall ein gutes Einvernehmen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer anzustreben sei. Sollten Sie aber meinen, daß ein derartiges umfassendes Vorgehen dem gesammten Arbeiterstande, unabhängig von seiner politischen Stellung, gewährleistet sein müsse, so würden wir uns dem nicht verschließen. Der Vorstand und Aufsichtsrath sind einstimmig dahin übereingekommen, die Streichung der bisherigen Beschränkung durch Abänderung des Statuts herbeizuführen. Sie ersehen auch aus dem Ihnen vorliegenden Verzeichniß seiner Mitglieder, daß bei diesem Beschlusse alle Gesellschaftsklassen unseres Vereins betheilt gewesen sind. Nur in einer Beziehung werden Sie uns eine Einschränkung erlauben. Wir werden dann satzungsgemäß dafür sorgen müssen, daß in unserer Genossenschaft, die häusliches Behagen und Zufriedenheit herbeiführen will, nicht diejenigen Elemente Oberhand gewinnen, deren ganzes Streben darauf gerichtet ist, Unzu-

friedenheit und Klassenhaß zu säen. Aber das wird sich unschwer auf dem Wege der Statutenänderung erreichen lassen.

Meine Herren! Das sind die Gedanken, von denen ich hoffe, daß sie je länger, je mehr Ihren Beifall finden werden. Für jetzt handelt es sich nur darum, schon wegen der unsererseits eventuell erforderlichen Statutenänderung, Ihre Bereitwilligkeit zu unserer Unterstützung festzustellen. Aber, meine Herren, ich hoffe, Sie werden mir darin zustimmen, daß Ihr erbetenes Eingreifen dem so oft mißverstandenen kaiserlichen Worte, durch Selbsthilfe die Unzufriedenheit zu bannen, auf gesellschaftlichem Wege zur Wahrheit und zum Erfolge verhelfen muß. Ihr Eintreten wird dem kleinen Manne in einer ihm verständlichen Weise die Gewißheit verschaffen, daß seine und unserer aller Lebensinteressen die gleichen sind, und daß allseitiges Zusammenwirken allein dem Einzelnen wie dem Ganzen Vortheile geben und sichern kann. Indem Sie die soziale Wohlfahrt Ihres Arbeiterstandes fördern, werden Sie den weitesten Kreisen den Anstoß geben, Ihnen nachzufolgen und überall die Erkenntniß wecken, daß der Arbeiterstand seinen wahren Freund bei Ihnen findet.

Das Kgl. Dresdner Journal bemerkt hierzu in der Nr. v. 15. 5. 99.

Auf dem Gebiete positiver Fürsorge für das Wohl des Arbeiterstandes verdient hinsichtlich der Wohnungsfrage der am 10. d. M. veröffentlichte Vorschlag des Dresdner Spar- und Bauvereins die weitgehendste Beachtung. Es erscheint als ein überaus glücklicher Gedanke, den wohlhabenden Bevölkerungsklassen und insbesondere den industriellen Arbeitgebern, ohne deren Mithilfe die sozialpolitisch so hochwichtige Frage überhaupt nicht gelöst werden kann, eine ihren Zuwendungen entsprechende Gegenleistung zuzusichern. Der Arbeitgeber, der die vierprozentige Verzinsung des aufzunehmenden Baukapitals dem Verein auf zehn Jahre hinaus zusichert, erhält damit die Berechtigung, in den Wohnhäusern, die der Verein erbaut, dauernd einen entsprechenden Theil seiner eigenen Leute aufgenommen zu sehen. Das Nähere ergibt der Vertragsentwurf, der, wie uns scheinen will, in einer beide Theile befriedigenden Form den Pflichtenkreis des Vereins umschreibt. Die vom Spar- und Bauverein zugesicherte Gegen-

leistung verspricht dem Industriellen seinem Arbeiterstande gegenüber auf genossenschaftlichem Wege das Gleiche zu gewähren, was ihm ein Arbeiterwohnungsbau in eigener Regie zu bieten vermöchte. Andererseits erhält der Arbeiter hierdurch eine seinen Verhältnissen entsprechende Wohnung, ohne daß mit deren Annahme irgend ein Druck oder die Steigerung seiner wirthschaftlichen Abhängigkeit verbunden wäre. Indem er den Miethzins für seine Wohnung dem Vereine gegenüber ebenso wie jeder andere Genosse zu entrichten hat, entfällt auch jede Möglichkeit, in dem werththätigen Eingreifen seines Prinzipals ein ihm gewährtes Almosen erblicken zu können. Wohl aber dürfte bei ihm wie überall sonst die Erkenntnis durchbrechen, daß die beabsichtigte Förderung der sozialen Wohlfahrt des Arbeiterstandes auch hier wieder Herz und Hand des Arbeitgebers geleitet hat.

Die Wochenschrift *Dresdner Kunst und Leben* schreibt in Heft 20 des Jahrganges 1899 vom 22. 5. unter der Ueberschrift „Die Bestrebungen des Dresdner Spar- und Bauvereins“.

Unbestreitbar bethätigt sich in unserer Zeit, die überall großen Formen zustrebt, auch der praktische Idealismus in einer Weise, die früher kaum geahnt worden ist. Die Unterstützung gemeinnütziger Bestrebungen findet heutigen Tags in allen Kreisen einen Umfang, wie er früheren Generationen nicht bekannt war. Ein Beispiel unter vielen hat unsere Industrie wiederum am 10. Mai 1899 gegeben. Zur Förderung des häuslichen Behagens und der Wohlfahrt des Arbeiterstandes hat sie an diesem Tage dem Dresdner Spar- und Bauverein Subventionen und Werthe im Gesamtbetrage von annähernd 100 000 Mark zugesichert. Von der zweifellos richtigen Erwägung ausgehend, daß dem kleinen Manne am zweckmäßigsten auf genossenschaftlichem Boden eine für seine Verhältnisse passende Wohnung verschafft werden müsse, haben eine große Anzahl unserer Industriellen schon jetzt dem dahin zielenden Vorschlage des Spar- und Bauvereins ihre Zustimmung ertheilt und ihre Mitwirkung zugesichert. Ersichtlich weil der zu Grunde liegende Gedanke vor allem den größeren industriellen Arbeitgeber ansprechen muß. Indem er dem Verein auf 10 Jahre hinaus die Verzinsung seines Baukapitals gewährleistet, sichert er sich selbst dauernd eine bevorzugte Berücksichtigung seines eigenen Arbeiterstammes. Er schafft diesem für immer die Möglichkeit, als Genosse Miether der vom Verein zu erbauenden freundlichen, gesunden und billigen Wohnungen zu werden. Sein Eingreifen vermehrt nicht die wirthschaftliche Abhängigkeit des Arbeitnehmers, sondern befreit ihn von jedem Druck,

der sonst in der Annahme ihm gebotener Wohnungsgelegenheit nur zu leicht befunden werden kann. Als nothwendige Folge wird sich dann mehr und mehr auch in jenen Kreisen die Erkenntniß durchringen, daß den Interessen beider Theile überhaupt am besten gedient sei durch ein harmonisches Zusammengehen und Aufrechterhaltung des beiderseitigen guten Einvernehmens. Jede Maßnahme aber, die uns auf diesem Wege einen Schritt vorwärts bringt, fördert den sozialen Frieden und ist der Unterstützung aller werth.

Um deswillen dürfte wohl auch anzuregen sein, daß der Vorschlag des Dresdner Spar- und Bauvereins nicht minder von wohlhabenden Privatpersonen, die lediglich die Förderung des Gemeinwohls im Auge haben, aufgegriffen werde. Damit würde dann ein weiteres Feld für die Fruchtbarmachung des angeregten Gedankens gewonnen sein.



H. Saxe. J. 365, 17