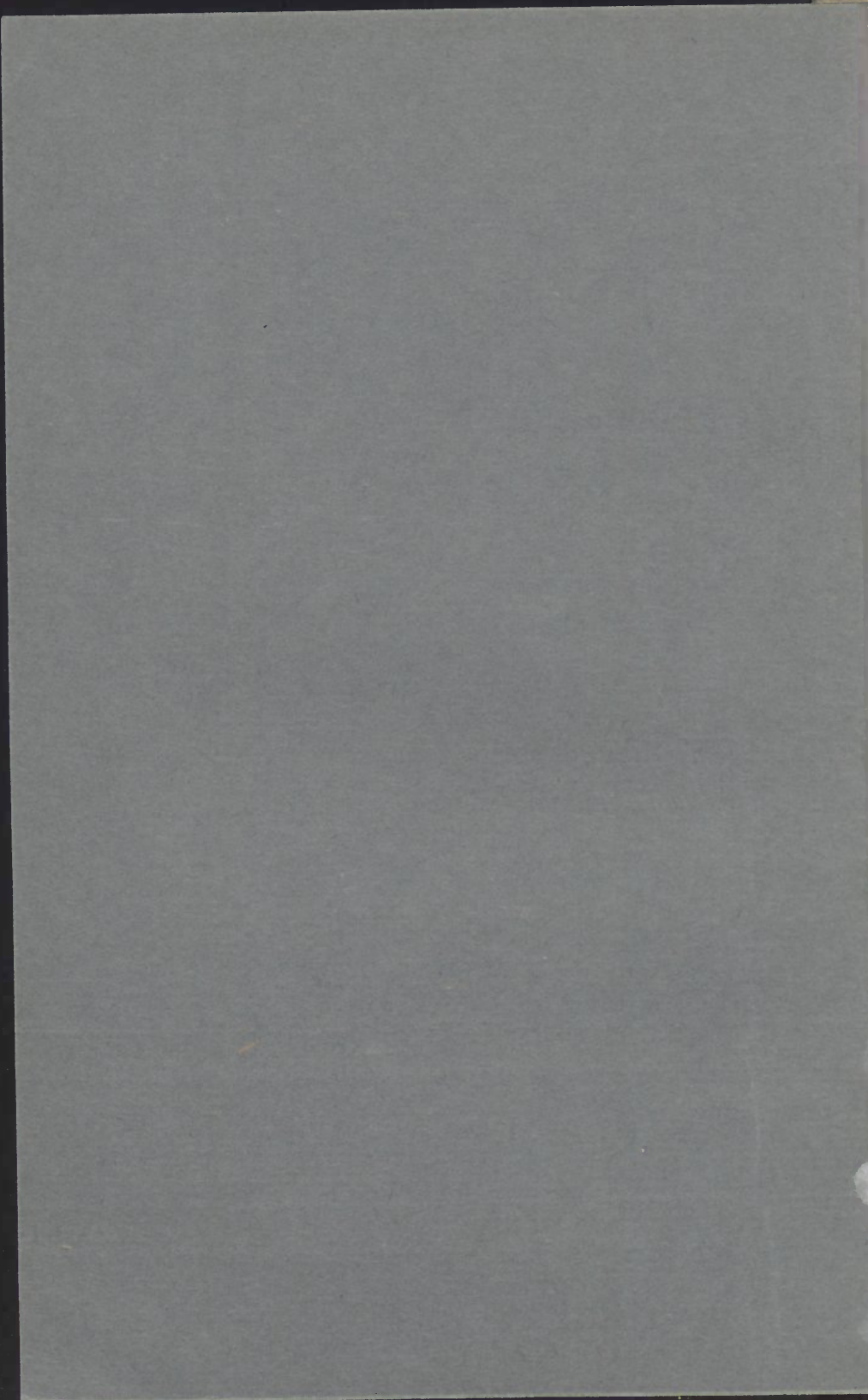


**Bibliothek
des Instituts für Weltwirtschaft
an der Universität Kiel**

Signatur

G 28971
.....



Schriften der Centralstelle
für
Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen.
Nr. 5.

Die
Beschaffung von Geldmitteln
für
Baugenossenschaften.

Verhandlungen
der
Konferenz vom 9. Mai 1894.

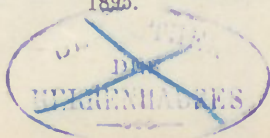
Bad 755 Weltwirtschaft 10. 6. 41
Kiel ✓



F. 1a
20

Berlin.
Carl Heymanns Verlag.

1895.



Verlags-Archiv 2277.

V o r w o r t.

Die Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen hat seit ihrem Bestehen der Arbeiterwohnungsfrage ihre besondere Aufmerksamkeit zugewandt. Unter den praktischen Bethätigungen auf diesem Gebiete stehen augenblicklich die nach dem Muster des Hannoverschen Spar- und Bauvereins eingerichteten Baugenossenschaften im Vordergrund des Interesses. Eine der wesentlichsten Vorbedingungen für ein ersprießliches Fortschreiten dieser Bestrebungen scheint es zu sein, daß den hier in Frage kommenden Genossenschaften unter günstigen Bedingungen Baugelder und Hypothekendarlehen zugeführt werden. Es sind zwar erfreuliche Anläufe nach dieser Richtung vorhanden, indessen haben sich mancherlei Schwierigkeiten ergeben, deren Beseitigung zu den wichtigsten Aufgaben derjenigen gehören dürfte, die sich die praktische Mitarbeit an der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage zum Ziel gesteckt haben.

Von diesem Gesichtspunkte aus erschien es dem Vorstand der Centralstelle als ein zeitgemäßes Unternehmen, diese wichtige Frage der Beurtheilung von erfahrenen Männern aus allen Kreisen des praktischen Lebens zu unterbreiten, um aus deren Stellungnahme zu derselben und aus deren Erfahrungen Belehrung und Anregung zu eventuellem weiteren Vorgehen zu schöpfen. Als der geeignetste Weg dazu erschien die Veranstaltung einer persönlichen Zusammenkunft der bezeichneten Persönlichkeiten, die im Anschluß an die Jahreskonferenz der Centralstelle am Mittwoch, den 9. Mai d. Js., im Berliner Architektenhause stattgefunden hat.

Das Ergebnis der Verhandlungen dieser Konferenz übergeben wir hiermit der Öffentlichkeit. Daß dabei die Betheiligung der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten an der Lösung der Frage weitaus den breitesten Raum einnimmt, liegt in der Natur der Sache, weil sich hier an bereits Vorhandenes anknüpfen ließ.

Bekanntlich ermächtigt §. 129 des Reichsgesetzes, betreffend die Invaliditäts- und Altersversicherung der Arbeiter, vom 22. Juni 1889 die Versicherungsanstalten, bis zu einem Viertel des Anstaltsvermögens mit Zustimmung des Kommunalverbandes, bezw. der Centralbehörde des Bundesstaates, für welchen die Anstalt errichtet ist, „in anderen (als pupillarisch sicheren) Papieren oder in Grundstücken“ anzulegen. Indem die Motive zu dem Gesetz ausdrücklich hervorheben, „man könne dabei beispielsweise an den Bau oder die Erwerbung von Arbeiterwohnungen für Rechnung der Versicherungsanstalten denken“, geben sie geradezu eine Direktive für die Anstalten, sich mit der Arbeiterwohnungsfrage zu beschäftigen. Die nachstehend abgedruckten Verhandlungen ergeben ein ziemlich vollständiges Bild, bis zu welchem Umfange die Versicherungsanstalten bis jetzt dieser Direktive gefolgt sind.

Um die gelegentlich der Konferenz gegebenen Anregungen noch nach der einen oder anderen Richtung zu ergänzen, sind etliche Maßnahmen, welche in den letzten Jahren getroffen sind und welche eine Förderung der in Frage kommenden Bestrebungen verheißen, in der Form von Anlagen zusammengestellt. Von besonderer Bedeutung erscheinen dabei die, allerdings noch vereinzelt dastehenden Bemühungen von kommunalen und niederen Verwaltungsbehörden, ihrerseits fördernd in die Wohnungsfrage einzugreifen (Anlagen 9, 13, 14, 15, 16).

Die Centralstelle reiht diesen neuen Beitrag zur Arbeiterwohnungsfrage ihren früheren Veröffentlichungen auf demselben Gebiete an in der Hoffnung, daß die beteiligten Kreise daraus eine Anregung zu thatkräftigem Vorgehen entnehmen mögen.

Berlin, im November 1894.

Der Vorstand der Centralstelle.

Inhalt.

	Seite
Vorwort	III
Präsenzliste	1
Eröffnungsrede des Vorsitzenden	3
Referat des Herrn Landesrath Dr. Liebrecht, Hannover	6
Diskussion:	
Herr Regierungsrath a. D. Brede, Merseburg	14
= Professor André, Berlin	17
= Fabrikbesitzer Freese, Berlin	20
= Regierungsrath Weger, Dresden	23
= Mentier Weisbach, Berlin	24
= Direktor im Reichs-Versicherungsamt Gäbel, Berlin	32
= Vorkl, Hannover	37
= Regierungsrath Dr. Diez, Darmstadt	40
= Korvetten-Kapitän Harms, Friedrichsort	41
= Professor André, Berlin	42
= Regierungsrath Kreh, Berlin	44
= Konsistorialrath Dr. Dunder, Dessau	47
Anlagen:	
1. Vertrag, betreffend die Beleihung der Wohnhäuser des Harburger Kredit-, Konsum- und Bauvereins durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover	50
2. Grundsätze der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover für die Gewährung von Darlehen an Versicherte zum Bau von Arbeiterwohnungen	54
3. Rundschreiben des Vorstandes der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover an die Landrathsämter der Provinz Hannover	55
4. Grundsätze für die Förderung gemeinnütziger, auf die Herstellung geeigneter Arbeiterwohnungen und Arbeiter- Wohlfahrtseinrichtungen gerichteter Bestrebungen durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Schleswig-Holstein	57

	Seite
5. Bedingungen für die Verleihung von Arbeiterwohnungen durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt . . .	59
6. Bestimmungen für die Verleihung von Arbeiterwohnungen durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Pommern	60
7. Bestimmungen für die Verleihung von Arbeiterwohnungen und Kellervaleszentenhäusern durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt für das Königreich Sachsen	60
8. Bestimmungen für die Verleihung von Arbeiterwohnungen durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Baden	61
9. Bedingungen für die Gewährung von Darlehen zum Kauf oder Bau von Arbeiterwohnungen in der Stadt Lahr	64
10. Bedingungen für die Verleihung von Arbeiterwohnhäusern durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Braunschweig	66
11. Beschlüsse des Ausschusses der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hessen, betreffend die Gewährung von Darlehen zur Förderung der Erbauung von Arbeiterwohnungen	68
12. Großherzoglich hessisches Gesetz, die Befreiung gemeinnütziger, auf die Errichtung von Wohnungen für Unbemittelte gerichteter Unternehmungen von Gerichtsgebühren und Stempel betreffend	68
13. Bedingungen für die Bewilligung von Baudarlehen zum Bau von Arbeiterwohnungen im Kreise Gelsenkirchen	69
14. Verfahren bei der Verleihung von Arbeiterwohnhäusern durch die Kreissparkasse in Sprottau	70
15. Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Wermelskirchen, betreffend den Ankauf von Grundstücken auf Rechnung der Gemeinde	70
16. Bedingungen der Stadt Ulm für den Verkauf der von der Stadt erbauten Arbeiterwohnhäuser	71

Präsenzliste.

Von der Centralstelle:

- Herr Wirkl. Geheimer Rath, Staatssekretär a. D. Dr. v. Jacobi,
Exzellenz,
= Geh. Oberregierungsath Ulrich, vortr. Rath im Ministerium
der öffentlichen Arbeiten,
= Geh. Regierungsath Dr. Neuhaus, vortr. Rath im
Ministerium für Handel und Gewerbe,
= Fabrikbesitzer Dr. Wittenstein (Barmen),
= Korvettenkapitän Harms, Direktor der Kaiserlichen Torpedo-
werkstatt (Friedrichsort),
= Dr. H. Albrecht (als Vertreter des Geschäftsführers).

Von geladenen Theilnehmern:

- Herr Direktor im Reichs-Versicherungsamt Gabel,
= Geh. Oberregierungsath Sieffert, vortr. Rath im Mi-
nisterium für Handel und Gewerbe,
= Geh. Oberregierungsath Dr. Koenigs, vortr. Rath im
Ministerium für Handel und Gewerbe,
= Reg.-Assessor Dönhof, Hilfsarbeiter im Ministerium für
Handel und Gewerbe,
= Regierungsath Kreh, Vorsitzender der Pensionskasse für
die Arbeiter der Preussischen Staatseisenbahnverwaltung,
= Regierungsath Dr. Diez (Darmstadt), Vorsitzender der In-
validitäts- und Altersversicherungsanstalt für das Groß-
herzogthum Hessen,
= Landesrath v. Graba (Kiel), Vorsitzender der Invaliditäts-
und Altersversicherungsanstalt Schleswig-Holstein,
= Landesrath Dr. Liebrecht (Hannover), Vorsitzender der In-
validitäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover,
= Regierungsath Weger (Dresden), Vorsitzender der Invali-
ditäts- und Altersversicherungsanstalt für das Königreich
Sachsen,
= Regierungsath a. D. Brede (Merseburg), Vorsitzender der
Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt,
= Landrath Berthold (Blumenthal),
= Professor Dr. Schaefer (Hannover),

Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrteinrichtungen. Nr. 5.

- Herr Konsistorialrath Dr. Dunder (Dessau),
 = D. Dunder (Berlin), Geschäftsführer der Deutschen Central-
 Genossenschaft,
 = Bork { vom Hannoverschen Spar- und Bauverein,
 = Meyerstein {
 = Professor Dr. André vom Göttinger und Berliner Spar-
 und Bauverein,
 = Reg.-Baumeister Professor Messel } vom Berliner Spar-
 = Fabrikbesitzer Freese } und Bauverein,
 = Kaufmann Minlos vom Berliner Spar- und Bauverein
 und vom Verein zur Verbesserung kleiner Wohnungen,
 = Rentier Weisbach vom Verein zur Verbesserung kleiner
 Wohnungen und von der Berliner Baugenossenschaft.
-

Herr Wirklicher Geheimer Rath, Staatssekretär a. D. Dr. v. Jacobi eröffnet die Sitzung mit folgender Ansprache:

Die verehrten Herren habe ich die Ehre im Namen des Vorstandes und der Geschäftsführung der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrts Einrichtungen zu begrüßen und Ihnen unseren Dank zu sagen für Ihr Erscheinen. Leider ist unser Geschäftsführer, Herr Geheimrath Dr. Post, erkrankt und kann deshalb den ihn sehr interessirenden Verhandlungen nicht beizuhohnen. An seiner Stelle ist Herr Dr. Albrecht gegenwärtig. Mit dem durch das Ihnen zugegangene Zirkular bezeichneten Präsidium bitte ich Sie vorlieb zu nehmen.

Meine Herren! Es ist wohl unzweifelhaft, daß die Wohnungsnoth und die Wohnungsfrage eine derjenigen ist, welche inmitten der vielen sozialen Fragen in der neuern Zeit wesentlich in den Vordergrund getreten ist. Die Wohnungsfrage war der erste Gegenstand der Konferenz, welche von der Centralstelle im Jahre 1892 veranlaßt war. Verbunden mit der Konferenz war auch eine Anstellung, welche die bisherige Gestaltung der Arbeiterwohnungen veranschaulichte. Von der Centralstelle angeregt, hat demnächst eine Untersuchung der Wohnungsverhältnisse in Berlin stattgefunden, und das Resultat ist im Druck veröffentlicht worden; allerdings eine sehr bescheidene Arbeit und ein sehr bescheidenes Resultat, aber es wäre mit der Zeit und den Mitteln der Centralstelle unmöglich gewesen, eine umfassende Enquête derart für Berlin zu veranstalten, wie sie wohl an anderen Stellen stattgefunden hat. Es sollten nur einige Beispiele geliefert werden, in welchen dürftigen und traurigen Verhältnissen die Arbeiter in Berlin wohnen. Sodann ist Nr. 3 der Schriften der Centralstelle erschienen, welche sich ausführlicher über die Spar- und Bauvereine in Hannover, Göttingen und Berlin verbreitet. Unsere Korrespondenz oder, wie sie heute heißt, unsere Zeitschrift hat sich verschiedentlich mit der Wohnungsfrage beschäftigt, und sehr umfassend ist, wie Ihnen bekannt, die sonstige Literatur über den Gegenstand.

Nun aber werden wir es heute mit dieser allgemeinen Frage der Wohnungsnoth nicht zu thun haben, und ich möchte die Herren von vornherein bitten, sich möglichst auf die uns vorliegende konkrete Frage, welche meines Erachtens Stoff genug giebt, zu beschränken; das ist die Frage, in welcher zweckmäßigen Weise die Geldbeschaffung sich gestalten läßt. Ich möchte glauben, daß diese wichtige Frage, bedeutamer Weise schon in der ersten Nummer der Wohlfahrts-Korrespondenz und in deren erstem Artikel behandelt, vielfach entscheidend sein wird für die weitere

Entwicklung der Unternehmungen auf dem Gebiete der Verbesserung der Arbeiterwohnungen. Es wird sich fragen, zu welchem möglichst billigen Zinsfuß, in welcher möglichst großen Höhe die Gelder zu beschaffen sind. Natürlich darf dabei die Frage der Sicherheit nicht außer Acht gelassen werden. Wollten wir dies, so würden wir Anforderungen stellen, die doch nicht erfüllt werden können.

Es scheint überhaupt nicht die Aufgabe der Bemühungen auf dem Gebiete der Arbeiterwohnungsfrage zu sein, die Wohlthätigkeit in Anspruch zu nehmen, vielmehr gilt es zu zeigen, daß auch auf rein geschäftlichem Wege diese Unternehmungen reussiren können. Wir werden in der bewegten Beziehung auf die Betheiligung des Privatkapitals nicht in sehr großem Umfange rechnen können, vielleicht mehr zu einer Zeit, wo sich gezeigt hat, daß derartige Unternehmungen doch eine genügend sichere Basis bieten. So hat sich nicht künstlich, sondern naturgemäß der Blick hauptsächlich auf die öffentlichen Mittel gelenkt. Es sind in Frage gekommen die Sparkassen, es sind vornehmlich in Frage gekommen die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten, die Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse, auch die Hypothekengesellschaften.

Ueber die Sparkassen hat, wie die Herren wohl wissen, erst in diesen Tagen eine Besprechung auf der Konferenz der Centralstelle stattgefunden, und in den Zeitsäßen, die von dem Referenten aufgestellt waren, wurde auch die Frage der Beleihung der Arbeiterwohnungen berührt. In dankenswerther Weise hat das Reichs-Versicherungsamt schon vor zwei Jahren eine Konferenz der Verbände der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten veranlaßt, diese uns heute beschäftigende Frage auch dort zu erörtern. So viel mir bekannt, haben die Verhandlungen zu einem bestimmten Abschluß nicht geführt, wohl aber sind fruchtbare Anregungen gegeben, die dann auch weiterhin Bethätigung gefunden haben. Eine Anregung nach dieser Seite hin giebt schon das Reichsgesetz von 1889, welches die Verwendung eines Theils der Mittel dieser Anstalten für derartige Zwecke in Aussicht nimmt, und auch in den Verhandlungen des Reichstags ist dieser Punkt öfter berührt und betont worden. Die praktische Bethätigung ist meines Wissens zuerst, und zwar schon vor jener Konferenz, von der Anstalt in Hannover ausgegangen. Ich werde indessen in dieser Beziehung dem Herrn Referenten nicht vorgreifen dürfen, welcher selbst diese Anstalt vertritt. Es ist sehr erfreulich, daß auch von anderen Anstalten eine Anzahl Herren uns ihre Gegenwart schenken, und wir werden hören, welche Folgen die Anregungen jener Konferenz gefunden haben, in wie weit in der That auch an anderen Orten eine Bethätigung der damaligen Anregungen stattgefunden hat.

Der Herr Minister der öffentlichen Arbeiten hat in demselben Jahre, 1892, eine Verfügung erlassen, worin er die Gründung von Baugenossenschaften bezw. den Anschluß an bereits bestehende derartige Vereinigungen unter den Bediensteten der Staatsbahnverwaltung in Anregung bringt und genehmigt, daß aus den Beständen der Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse Kapitalien zu mäßigem Zinsfuß an solche Genossenschaften ausgeliehen werden.

Die Hypothekengesellschaften sind auch schon verschiedentlich für unsere Zwecke in Anspruch genommen worden. Wir dürfen uns aber

nicht verhehlen, daß diese Gesellschaften statutarisch an eine bestimmte Beleihungsgrenze gebunden sind und das Geld nicht billiger geben können, als sie es ihrerseits erwerben.

Einzelne Kommunen und sonstige öffentliche Korporationen haben sich der Förderung der Arbeiterwohnungsfrage ebenfalls günstig gezeigt. Es sind von ihnen auch Unterstützungen gewährt worden bezüglich der Straßenanlagen, Gas- und Wasserleitungen und dergleichen. Indes auch diese Dinge sind bisher nur vereinzelt in die Erscheinung getreten.

Außer den schon beretzten werden uns vielleicht noch einzelne andere Fragen beschäftigen, beispielsweise, ob und in wie weit Beleihungen stattfinden können, wenn die Häuser von einzelnen Arbeitern auf eigene Rechnung gebaut werden, wie es mit der Gewährung von Baugeldern, wie es mit der Amortisation zu halten ist, welche Bedingungen etwa bezüglich der Rechnungslegung und Aufsicht seitens der beleihenden Institute den Genossenschaften oder einzelnen Arbeitern gegenüber zu stellen sind.

Der Vortrag des Herrn Referenten wird, wie ich denke, uns eine bessere Anleitung für die weitere Diskussion geben, als ich es zu thun im Stande bin. Wir werden ja, meine Herren, kaum förmliche Beschlüsse, am wenigsten bindende Beschlüsse fassen können, indessen hoffen wir, daß unsere Verathungen für den vorangestellten Zweck sehr fruchtbar sein und uns die Wege zeigen werden, wie man künftig nach den verschiedenen Seiten hin und für die verschiedenen Zwecke vorgehen kann.

Wir haben von einigen Eingeladenen, denen zu erscheinen nicht möglich gewesen ist, schriftliche Mittheilungen erhalten, welche ich mir in Kürze mitzutheilen erlauben will.

Es schreibt uns die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt zu Braunschweig, daß sie generelle Darlehnsbedingungen für die Beleihung der Arbeiterwohnungen aufgestellt habe, und theilt diese Bedingungen in einigen Exemplaren mit. (Vergl. Anlage 10, S. 66.) Gleichzeitig ist eine Uebersicht der von der genannten Anstalt bisher erfolgten Beleihungen beigelegt. Die Anstalt ist durch Reskript des Staatsministeriums vom 12. April 1892 ermächtigt, jährlich 150 000 *M.* aus ihren Mitteln zu dem betreffenden Zweck zu verwenden. Thatsächlich sind schon 1891 19 000 *M.*, 1892 55 000 *M.*, 1893 148 850 *M.*, und im ersten Quartal 1894 47 560 *M.* ausgeliehen worden. Ich bemerke dabei, daß in ziemlich reicher Zahl Beleihungen an einzelne Personen erfolgt sind. Die Beleihungsgrenze ist, sofern es sich um Genossenschaften oder um ähnliche Gesellschaften handelt, 75 % des Brandkassen- und Versicherungswertes einschl. des Wertes des Grund und Bodens; sofern die Beleihung auf einzelne Personen erfolgt, beläuft sich das Maximum der Beleihung auf $66\frac{2}{3}\%$.

Sodann schreibt die Versicherungsanstalt in Baden:

„In Baden bestehen zur Zeit leistungsfähige Bauvereine (Baugenossenschaften) der Arbeiter nicht, und die Anregung zur Gründung solcher findet in Arbeiterkreisen kein Verständniß. Das Bedürfniß nach gesunden Wohnungen ist in Baden früher durch Genossenschaften, theilweise unter sehr schwierigen finanziellen Verhältnissen (Pforzheim, Freiburg), angestrebt worden; die Erfahrungen haben den Eifer sehr

vermindert. Mit Hilfe der Gemeinden und vielleicht einzelner gemeinnütziger Gesellschaften wird da und dort im Lande weitere Verbesserung angestrebt, und ist die Hoffnung begründet, daß insbesondere in Mannheim die Thätigkeit der gemeinnützigen Baugesellschaft wieder auflebt."

Endlich eine Mittheilung des Herrn Stadtrath Flesch aus Frankfurt a. M.:

"Der Vertrag, welchen die Aktien-Baugesellschaft für kleine Wohnungen mit der Stadt Frankfurt a. M. im Begriff steht abzuschließen, ist Ihnen bekannt. Derselbe hat bekanntlich zum Inhalt, daß die Stadt Frankfurt a. M. uns die Verzinsung und Amortisirung eines Darlehens zu garantiren versprochen, mittels dessen wir auf einem von der Stadt erpachteten Terrain kleine Wohnungen nach einem mit der Stadt vereinbarten Bauplane aufzuführen sollen. Ich hatte mich nun an die Altersversicherungsanstalt Hessen-Nassau gewandt und sie angefragt, ob die Anstalt dieses von der Stadt garantirte Anlehen übernehmen will. Zu meiner großen Ueberraschung lautete die Antwort entschieden ablehnend, da eine solche Anlage keine mündelsichere sei. Die Genehmigung des Vertrags bei den Stadtverordneten wäre natürlich viel leichter zu erzielen, wenn die Beschaffung des Geldes durch die Hülfenahme der Versicherungsanstalt gesichert schien, und die Weigerung der Anstalt ist hiernach ein gar nicht unerhebliches Hinderniß für unsere Bestrebungen."

Hiernach könnten wir wohl in die Verhandlungen selbst eintreten. Ich bitte den Herrn Referenten, das Wort zu ergreifen.

Herr Landesrath Dr. Liebrecht, Hannover: Meine Herren! Gestatten Sie mir, eine kurze Uebersicht über die Thätigkeit der hannoverschen Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalt auf dem Gebiete der Arbeiter-Wohnungsfrage zu geben und daran anknüpfend auch die Schwierigkeiten hervorzuheben, die sich im Laufe der Zeit gezeigt haben und unserer Thätigkeit, wenn auch nicht hindernd, so doch, ich kann wohl sagen, etwas bedrohlich gegenüberzustehen scheinen.

Die Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalt Hannover hat im Jahre 1892 durch ihren Ausschuß den Beschluß fassen lassen, einen Theil des angesammelten Vermögens zur Beförderung des Baues von Arbeiterwohnungen zu verwenden, und zwar geht dieser Beschluß dahin, es sollte ein Zehntel des Vermögens in dieser Weise angelegt werden.

Wenn gesagt wird ein Zehntel, so bezieht sich das nur auf die nicht pupillarisch sichere Anlage dieser Kapitalien, während die pupillarisch sicheren Anlagen, auch in Arbeiterwohnungen, in keiner Weise dadurch berührt wurden.

Es ist ja überhaupt erst dadurch, daß man das Geld pupillarisch nicht sicher für solche Zwecke hergiebt, wie uns wenigstens klar geworden ist, möglich, den Bau von Arbeiterwohnungen zu fördern, denn es hat sich bislang immer gezeigt, daß die Schwierigkeit da anfängt, wo die pupillarische Sicherheit aufhört.

Wir haben bereits 1892, noch mehr aber 1893 und 1894 auf diesem Gebiete fortschreiten können. Ich werde mir gestatten, Ihnen einige Zahlen in der Beziehung zu geben. Dieselben beziehen sich auf die Zeit

bis zum 1. Mai d. J. Damals waren von Seiten der Anstalt Hannover für Arbeiterwohnungen ausgeliehen 1 353 450 *M.*, davon pupillarisch sicher 697 650 *M.* und über die Grenze der Mündelsicherheit hinaus 655 800 *M.* Von diesen 1 353 450 *M.* haben die Baugenossenschaften, eingetragene Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht, erhalten 752 200 *M.*, gemeinnützige Aktiengesellschaften 158 400, Vereine mit juristischer Persönlichkeit 69 600, einzelne Arbeitgeber 109 200 und einzelne Versicherte 264 060 *M.* Gegenwärtig schweben noch Verhandlungen über Gewährung von Darlehen im Gesamtbetrage von etwa 900 000 *M.*, und zwar auch wieder so, daß etwa die Hälfte mündelsicher ist, die Hälfte nicht.

Wir haben an einzelne Versicherte Geld zum Bau von Häusern gewähren können im Gesamtbetrage von 264 000 *M.*, und zwar an etwa 80 einzelne Versicherte. Wir glaubten anfänglich, als wir damit voringen, ein Anerbieten zu machen, von dem wahrscheinlich nur ganz wenig Leute Gebrauch machen könnten, denn wir haben in den Bedingungen den Grundsatz vorangestellt, daß Beleihungen an diese einzelnen Personen pupillarisch sicher sein müssen, d. h. wir beleihen hier nur nach Schätzung eines vereideten Taxators die Hälfte des Grund- und Boden- und Bauwerthes; und doch mehrten sich die Anträge ganz merkwürdig, und zwar nicht nur aus einer Gegend, sondern aus den verschiedensten Theilen der Provinz Hannover. Es giebt also noch eine ganze Reihe von Arbeitern, die ein kleines Kapital, groß genug, um damit einen Bau beginnen zu können, zusammengespart haben und denen so geholfen werden kann. Immerhin wird diese Art der Thätigkeit nur verschwindend gering bleiben können, denn es handelt sich im wesentlichen um den Bau von Wohnungen für solche Leute, die kapitalkräftig genug sind, um aus eigenen Mitteln bauen zu können. (Vergl. Anlage 2, S. 54.)

Die Ausleihung an einzelne Arbeitgeber hat längere Erörterungen verursacht, namentlich aus der Erwägung, daß es zum großen Theil das Geld der Arbeiter ist, das unsere Anstalt verwaltet, und weil es wenigstens so aussehen könnte, als ob die Industrie aus diesen Kapitalien noch einen besonderen Vortheil dadurch schlagen wollte, daß sie von uns das Geld zu geringerem Zinsfuß bekäme, während sie ihr eigenes theurer verwerthen kann. Aber in Uebereinstimmung auch mit sämtlichen Vertretern der Arbeiter im Ausschuß hat der Vorstand beschlossen, auch Arbeitgebern Darlehen zu gewähren.

Das ist bislang allerdings nur wenig geschehen, es sind einige größere Aktiengesellschaften und andere, die bereits auf dem Gebiete der Wohnungsfrage für ihre Arbeiter Tüchtiges geleistet haben und ferner dazu nicht im Stande sein würden, wenn sie nicht jetzt auf irgend eine Weise eine gewisse Erleichterung erfahren. Wir haben namentlich bei den Beleihungen an diese einzelnen Arbeitgeber den Grundsatz obenangestellt, daß sie pupillarisch sicher sein müssen, daß also die eingetragenen Hypotheken die Hälfte des Werthes der Häuser, die man beleiht, nicht überschreiten; wir verlangen aber nicht, daß das ganze Grundstück der Fabrik verpfändet wird, sondern lassen diese von uns zu beleihenden Parzellen im Grundbuche ausscheiden — und zweitens fordern wir, daß die Häuser derartig gelegen sein müssen, daß sie auch zu vermietthen sind und eine gewisse Rentabilität zu erwarten steht, abgesehen von dem Fortbestehen

der Fabrik selbst. Es ist das meines Erachtens durchaus richtig, denn es würde ja sonst auch bei der pupillarisch sicheren Beleihung das Ergebnis herauskommen können, daß, wenn die Fabrik einmal ihren Betrieb einstellte, auch die Arbeiter dort nicht mehr Wohnung nehmen. Wir sehen endlich auch darauf, daß der Arbeiter nicht durch die Miethskontrakte in unzulässige wirtschaftliche Abhängigkeit von seinem Arbeitgeber gebracht wird.

Dann haben wir gemeinnützige Aktiengesellschaften, die schon längere Zeit in Hameln und Bieleburg bestehen, durch Darlehen unterstützt; den Schwerpunkt haben wir aber darauf gelegt, die eingetragenen Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht, die sich den Bau von Häusern zum Gegenstand der Thätigkeit gemacht haben, zu unterstützen. Wir haben bisher an solche 750 000 *M.* hergegeben und werden in diesem Jahre noch auf 150 000 bis 200 000 *M.* zu rechnen haben.

Ich will vorweg sagen, daß wir uns gar keine Mühe zu geben gebraucht haben, Genossenschaften zu gründen oder eine Agitation dafür eintreten zu lassen, um solches Versuchsfeld zu haben, sondern es hat sich thatsächlich so gemacht, daß in den verschiedensten Orten diese Genossenschaften sich ohne unser Zutun gebildet haben, allerdings veranlaßt durch die Nachricht, daß bei uns Geld zu haben sei. Es haben aber auch Genossenschaften Darlehen bekommen, die auch ohne uns schon ins Leben getreten waren und sich recht kräftig herangebildet hatten, z. B. der hannoversche Spar- und Bauverein und der Spar- und Bauverein in Göttingen, außerdem eine kleinere Baugenossenschaft zu Osterode am Harz. Alles, was ich nachher vielleicht über die Schwierigkeiten zu sagen habe, welche die Ausleihung von Geldern an solche Vereine mit sich bringen, bezieht sich nicht auf diese drei, weil die Schwierigkeiten zum großen Theil auf einem Gebiete liegen und in eine Zeit fallen, die diese Vereine schon überwunden haben, in die Lehrzeit, die ersten Lehrjahre.

Der hannoversche Verein war bereits so weit, daß wir ihm nur pupillarisch sichere Darlehen zu geben hatten. Es waren Häuser vorhanden, auf denen überhaupt kein Pfennig Schulden eingetragen war, und unser Geld konnte benutzt werden, um sofort weiter zu bauen. Der Vertreter dieses Vereins ist hier anwesend und wird meine Darlegungen vielleicht noch ergänzen können.

Wir haben also nicht nöthig gehabt, uns darum zu bemühen, daß solche Baugenossenschaften ins Leben traten, sie waren thatsächlich fertig, und dieses eifrige Zusammentreten der Arbeiter in den einzelnen Städten und die Verhandlungen, die ich mit ihnen zu führen hatte, haben, wie ich offen bekennen will, mir große Befriedigung und Freude gewährt. Es hat sich dabei gezeigt, daß ohne Rücksicht auf irgend welche sonstige politische Gesinnung alle möglichen Parteien bei solchen Baugenossenschaften vertreten waren, ja ich habe augenblicklich sogar die Freude, in Wilhelms-haven eine Baugenossenschaft entstanden zu sehen, die, ich möchte wohl behaupten, fast nur aus Sozialdemokraten besteht und die ganz außerordentlich thätig und rührig ist. Zunächst begegnete man uns von dort mit großem Mißtrauen. Erst im Laufe der Verhandlungen entwickelte sich bei den Leuten die Ueberzeugung, daß hier irgend ein persönliches Interesse

der Vorstandsmitglieder der Versicherungsanstalt oder ein pekuniäres Interesse der Anstalt selbst nicht vorhanden sein könnte, das uns zu diesen Zugeständnissen bewog. Jetzt hat sich die Genossenschaft derartig herausgebildet, daß ich gerade auf diesen Verein große Hoffnungen setze. Man hat versucht, bei diesem Bau einige sozialdemokratische Forderungen durchzusetzen; sie haben einige Häuser in eigener Regie gebaut, mit acht Stunden Arbeitszeit und nach sonstigen sozialdemokratischen Prinzipien, aber das Resultat ist gewesen, daß nach dem Gutachten von Sachverständigen wenige so gute Häuser in Wilhelmshaven gebaut sind wie von diesem Verein.

Die Bedingungen, unter denen wir die Darlehen gewähren, sind folgende (vergl. Anlage 1, S. 50): Der Zinsfuß ist auf $3\frac{1}{2}\%$ bemessen. Man fragte uns allerdings, ob wir nicht etwas heruntergehen könnten; denn jedes Viertel Prozent Zinsersparniß wäre außerordentlich wichtig. Das geht indeß aus dem Grunde nicht, weil die rechnungsmäßigen Grundlagen für die Invaliditäts- und Altersversicherung darauf basirt sind, daß wir die Gelder zu mindestens $3\frac{1}{2}\%$ anlegen, und darum können wir nicht heruntergehen; ich glaube, es ist dies auch nicht nöthig, denn es ist in der That damit alles, was nothwendig ist, zu leisten.

Dann war eine sehr schwierige Frage die Höhe der Beleihung. Wenn man lediglich die Sicherheit der Darlehen ins Auge faßt, wäre es am angenehmsten gewesen, wenn man bei der pupillarischen Sicherheitsgrenze hätte stehen bleiben oder nur wenig darüber hinausgehen können. Aber der Einsicht konnten wir uns nicht verschließen, daß, wenn wir überhaupt helfen wollten, man möglichst weit gehen müsse, denn das von den einzelnen Genossen Zusammengebrachte, ihre Einlagen genügen in der Regel kaum, um zunächst ein Grundstück zu kaufen. Wir haben also entweder $\frac{2}{3}$ vom Werth des Grund und Bodens und des darauf zu errichtenden Gebäudes bewilligt oder aber den vollen Brandkassenwerth der Häuser dargeliehen, der, wie Ihnen ja bekannt ist, noch über den Herstellungswerth hinausgeht.

Letzteres ist übrigens mit voller Absicht von uns geschehen, denn außer dem Herstellungswerth des Gebäudes müssen die Leute thatsächlich noch Geld in Händen haben. Ich will annehmen, und das ist bis jetzt in der Regel gelungen, ein Bauverein findet einen Verkäufer, der bereit ist, mit seiner Kaufsumme als zweiter Hypothek hinter der unsrigen zurückzutreten, so bleiben trotzdem immer noch eine ganze Menge anderer Kosten übrig, z. B. Straßenanpflanzungskosten in den Städten, Anlage von Umfriedigungen, Brunnen, Wasserleitungen u. s. w., die schnell bezahlt werden müssen und für die es eine andere Bezahlung, als aus unseren Darlehen, nicht giebt. Mancher der Herren wird wahrscheinlich glauben, wir wären in dieser Beziehung etwas leichtsinnig, ich glaube aber, wenn man mit der nöthigen Vorsicht vorgeht, daß man sich den Ort genau ansieht, wo gebaut wird, die Lage und die künftige Aussicht auf Entwicklung der Straße im Auge hat und sich die Leute genau ansieht, mit denen man zu thun hat, dann ist solche Beleihung nicht zu hoch und wird jedenfalls in vielen Fällen angewendet werden müssen, wenn man überhaupt etwas zu Stande bringen will.

Sodann, wie ist es mit der Amortisation zu halten? Diese Frage ist bei uns eine noch zum Theil offene. Wir haben, wo es

irgend anging, darauf gedrungen, daß eine Amortisation stattfinde, und dies ist auch das Ziel, zu dem man jedenfalls gelangen muß. Aber einzelnen Genossenschaften haben wir die Bedingung konzedirt, daß von einer regelmäßigen Amortisation Abstand genommen worden ist, und das ist namentlich ganz unbedenklich bei den Genossenschaften, die überhaupt nur bis zur pupillarischen Sicherheitsgrenze oder wenig darüber hinaus Darlehen bekommen haben.

Aber auch bei den anderen ist es unbedenklich, den Zwang zur Amortisation wenigstens im Anfang fallen zu lassen, denn das eigene Interesse treibt ja unter allen Umständen dazu, zu amortisiren. Der Schwerpunkt ist von uns immer darauf gelegt, daß wir uns den Miethskontrakt genau ansehen und darauf Einfluß ausüben, denn die Kontrakte bei denjenigen Baugenossenschaften, die nachher die Häuser an einzelne Arbeiter als Erwerber zu Eigenthum übertragen wollen, müssen so gemacht sein, daß die Miethse, die die Einzelnen zu zahlen haben, nicht nur den Werth des jährlichen Gebrauchs der Wohnung darstellt, sondern auch die Lasten und Abgaben und einen Prozentsatz umfaßt, der als Amortisation gelten kann, und thatsächlich wird auch von allen Spar- und Bauvereinen, denen wir Geld gegeben haben, Geld zur Amortisation zurückgelegt.

Baugelder im üblichen Sinne geben wir nicht, sondern das Geld wird erst, wenn das Haus versichert und in die landschaftliche Brandkasse aufgenommen ist, gegeben. Dies hat bis jetzt wenigstens zu irgend welchen Schwierigkeiten keine Veranlassung gegeben, da die Handwerker, die solche Häuser bauen, wenn sie genau wissen, daß das Geld zu dem Zeitpunkte bereit liegt, wo das Haus fertig ist, ohne besondere Schwierigkeiten den Bau ausführen. Auch handelt es sich nicht um sehr lange Zeiträume, denn es sind verhältnißmäßig kleine Bauobjekte, und die Bauperiode ist keine lange. Wir haben indessen auch schon Darlehen zum Ankauf von Bauplätzen in Höhe des Kaufpreises gegeben; wir rechnen dieses Darlehn an der Beleihungssumme der Gebäude ab, wenn letztere vollendet sind. Auf diese Weise wird eine rasche Inangriffnahme des Baues erzielt, und es zeigt sich, daß, sobald die Genossen nur sehen, daß wirklich gebaut wird, auch von ihnen und für sie von anderer Seite gesorgt wird, daß sie den Bau vollenden können.

Ich kann wohl sagen, ich habe in den ersten zwei Jahren unserer Thätigkeit in dieser Hinsicht nicht viele Schwierigkeiten gefunden; die Hauptschwierigkeit lag darin, für den Beschluß unseres Ausschusses die Behörden, die ihre Zustimmung zu geben hatten, geneigt zu machen. Als der Beschluß einmal genehmigt war, waren Schwierigkeiten in der hier angedeuteten Richtung nicht vorhanden.

Dagegen will ich Ihnen ganz offen die Schwierigkeiten bekennen, die sich jetzt, nachdem die Sache einige Jahre betrieben ist, allmählich herausstellen und die sich entschieden noch vergrößern werden.

Ich habe angedeutet, daß die Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalt sich einen gewissen Einfluß auf die Verwaltung der einzelnen Baugenossenschaften vorbehalten hat. Das ist durchaus nöthig, denn wenn man Geld in so erheblichem Betrage hergiebt, muß man auch die Leute kennen lernen, mit denen man geschäftlich verkehrt. Diesen Einfluß sichern wir uns dadurch, daß wir jeder Genossenschaft selbst als Genosse

beitreten, also das Recht erwerben, in der Generalversammlung zugegen zu sein und nicht bloß geduldet Rath zu geben, sondern mitzustimmen. Ferner haben wir es zur Bedingung gemacht, daß wir in allen wichtigen Angelegenheiten gehört werden müssen oder sogar das Geschäft von unserer Zustimmung abhängig ist, zum Beispiel bei weiteren Landankäufen, bei der generellen Festsetzung der Miethskontrakte u. s. w.

Hieraus ergibt sich die Schwierigkeit, daß es für unsere Geschäftsstelle recht zeitraubend wird, das Alles zu bewältigen. Es handelt sich zunächst um das Statut. Wenn die Genossenschaft gebildet wird, da ist die nächste Anfrage: Können Sie uns nicht ein Statut machen? Das kann nicht immer nach berühmten Mustern gemacht, sondern muß den lokalen Bedürfnissen entsprechend zugeschnitten werden. Das bedingt Verhandlungen mit den einzelnen Leuten. Wenn das Statut entworfen ist, kommen die Verhandlungen über die Beleihung, dann der Ankauf des Terrains, welcher in der Regel erhebliche Verhandlungen veranlaßt, und wenn das glücklich beendet ist, kommt der Bau der Häuser selbst, und da kann ich ja nur in jeder Weise anerkennen, daß die einzelnen Baugenossenschaften uns um Rath fragen; wir haben es uns ja extra ausbedungen, daß unser Rath eingeholt wird. Wir haben allmählich zum Theil auch mit Hülfe der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen, eine ganze Sammlung von Plänen für Arbeiterwohnungen zusammengebracht und können daher mit Rath und That zur Hand gehen.

Dann kommt die Ausführung selbst, und ich habe die Erfahrung gemacht, daß in jeder Baugenossenschaft — ich glaube, es geht in anderen Vereinigungen auch so — jeder Mensch vom Bauen das allermeiste verstehen will, viel mehr als die Baumeister, die zugegen sind, und so ist auch die Ausführung des Baues für uns durchaus nicht einfach gewesen.

Nachher handelt es sich besonders um die Kontrolle: wie werden die Bauten in Stand gehalten? Ist das Geld auch ferner gut angelegt in solchen Bauten?

Namentlich die letztere Frage hat zu dem Beschluß geführt, daß wir einen der Provinzial-Baubeamten ersuchen wollen, uns als technischer Berater in allen den Bau von Arbeiterwohnungen betreffenden Fragen mit seinem Wissen zur Seite zu stehen, auch ab und an mal in den Städten, wo wir Geld ausgeliehen haben, die Häuser darauf zu untersuchen und anzusehen, wie sie in Stand gehalten werden. Kurz, es zeigt sich hier meines Erachtens die Schwierigkeit, daß, wenn von einer Stelle aus solche Sachen in größerem Maasstabe unternommen werden, entweder an der Stelle eine besondere kleine, ich möchte beinahe sagen, Amtsstelle oder Behörde für dergleichen Sachen eingerichtet werden, oder man zur Dezentralisation übergehen und den Schwerpunkt an den Sitz der Genossenschaften verlegen muß.

Das letztere halte ich für das richtigere, sonst muß es dahin kommen, daß bei den Anstalten derjenige Beamte des Vorstandes, der sich für die Sache interessiert, das Ganze machen muß, wodurch er zum Theil seinen übrigen Geschäften entzogen wird, und daß, was bei so vielen Werken der christlichen Wohlthätigkeit hinderlich ist, auch hier das ganze Werk auf zwei Augen steht. Ich würde es schon aus diesem Grunde,

aber auch aus anderen sachlichen Gründen, für durchaus zweckmäßig halten, eine gewisse Dezentralisation eintreten zu lassen.

Ganz wunderbar ist die Thatsache, daß die Gemeinden, die Kreise und alle die, die es zunächst angehen sollte, für ihre Eingeseffenen zu sorgen und die Wohnungsnoth zu mildern, anscheinend mit sehenden Augen blind sind und nicht sehen wollen.

Wir haben den einzelnen Kreisen, den Landrätthen unserer Provinz angeboten, wir wollten, um dem Wohnungsbedürfniß abzuhefeln, nach dem Beispiele des Kreises Merzig, das in der Zeitschrift der Centralstelle mitgetheilt wurde¹⁾, zu $3\frac{1}{2}\%$ den einzelnen Kreisen Geld leihen. Für uns hätte diese Ausleihung die große Annehmlichkeit, daß nicht weiter geprüft zu werden brauchte, ob die Umlage sicher sei. Wir hatten uns die Sache so gedacht, daß der Kreis, ähnlich wie in Merzig, den Ankauf des Terrains und den Bau der Wohnungen in die Hand nähme und nachher an Arbeiter, die solche Wohnungen erwerben wollten, abvermietete; daß dann die Arbeiter in den Besitz gelangen könnten, wenn sie $\frac{1}{3}$ abbezahlt hätten und nachher die Versicherungsanstalt die letzten $\frac{2}{3}$ als Hypothek auf den einzelnen Häusern stehen lassen würde. So würde allmählich der Kreis davon entlastet werden.

Die von uns an die einzelnen Kreise gerichtete Anfrage, ob nicht in ihren Bezirken Wohnungsnoth in dem Maasse vorhanden wäre, daß sie von unserem Anerbieten Gebrauch machen möchten, ist auch noch seitens des Oberpräsidenten Herrn v. Bennigsen wiederholt. Das Ergebniß ist aber gewesen, daß wir eigentlich von fast allen freundliche Ablehnung erfahren haben, in der Regel mit der Bemerkung, daß namentlich auf dem Lande fast gar keine Arbeiterwohnungsnoth vorhanden sei.

Dasselbe ist mir entgegengehalten worden, als ich den Verhandlungen der Königlichen Landwirthschaftsgesellschaft in Celle beizuohnte. Die Landwirthe sagten, eine eigentliche Arbeiterwohnungsfrage ist in unserer Provinz auf dem Lande nicht vorhanden; wo schlechte Wohnungen sind, wird durch baupolizeiliche Vorschriften für Besserung gesorgt. Uebrigens bedürfte auch der auf dem Lande wohnende Arbeiter viel weniger frischer Luft in seinen Wohnungen als der Städter, da er eben auf dem Lande in guter gesunder Luft lebe und arbeite. Außerdem würden solche Arbeiterwohnungen auf dem Lande, die, mit unseren Mitteln erbaut, zu 6% verzinst werden müßten, viel zu theuer sein. Die Leute wohnen jetzt billig, zu 10 Thalern jährlich, und hätten noch einen Garten dazu. Ihr Bedürfniß ginge weit weniger dahin, Eigenthum zu haben, als ungestört zu wohnen und ihren Acker bestellen zu können. Dagegen, wenn wir helfen wollten, möchten wir, wo es nöthig sein sollte, Arbeiterwohnungen zu bauen, den Gutsbesitzern das Geld geben, damit diese ihrerseits Arbeiterwohnungen aufführen lassen könnten.

Ich darf erwähnen, daß wir auch in dieser Richtung der Frage näher traten, aber neben anderen auch die Bedingung stellen mußten, daß, wenn wir einzelnen Landwirthen Geld zum Bau von Arbeiterwohnungen geben sollten, dann die zu bebauende Parzelle aus der Gesamtheit des

¹⁾ Wohlfahrts-Korrespondenz 1893, Nr. 3.

Gutes ausgeschieden werden, ein besonderes Grundbuchblatt angelegt und die betreffende Parzelle besonders verpfändet werden müsse. Ich verspreche mir von dieser Art des Geschäfts nicht viel.

Der einzige Kreis, der von unserem Anerbieten, wenn auch in anderer Form, Gebrauch machte, ist der des Herrn Landrath Berthold, den ich die Freude habe, neben mir zu sehen. Der Kreis Blumenthal im Regierungsbezirk Stade hat einen Bauernhof angekauft, der gerade zum Verkauf stand, dieser soll parzellirt und auf den einzelnen Parzellen sollen Arbeiterwohnungen gebaut werden. Es ist dies ein Landkreis, in dem sich eine erhebliche Industrie entwickelt hat und daher ein großes Bedürfnis nach Arbeiterwohnungen vorhanden ist. Es hat sich unter der Leitung des Herrn Landraths eine Baugenossenschaft gebildet, die schon sehr emporgeblüht ist und bereits 16 000 M an eigenen Einlagen zusammengebracht hat; dieser Genossenschaft will der Kreis das Eigenthum an dem gekauften Hofe übertragen. Die Genossenschaft wird dann von der Anstalt das Geld bekommen, um bauen zu können.

Das hat mich dahin geführt, dem Gedanken etwas weiter nachzugehen, ob ein solches Eintreten der einzelnen Kommunalverbände nicht weiter zu erstreben sei.

Ich sollte meinen, es ist in einer ganzen Anzahl von Fällen ein Bedürfnis nach Arbeiterwohnungen nicht zu leugnen, wenn man ernstlich sehen will, und dann wäre die Sache folgendermaßen zu machen: Die Gemeinde oder der Kreis kauft das nöthige Terrain oder scheidet es aus dem Gemeindelande aus; er läßt dann auf diesem Terrain Häuser bauen, baut sie aber nicht selbst, denn es hat — ich bin selbst längere Zeit in städtischen Verwaltungen thätig gewesen — seine großen Schwierigkeiten und Schattenseiten, wenn die Kommunen selbst Arbeiterhäuser bauen und verwalten. Die Leute sagen sich in solchen Fällen gar zu gern, wir wohnen ja bei einem großen Herrn zur Mieth, wo's nicht so genau darauf ankommt, den Verpflichtungen nachzukommen, und außerdem macht die ganze Unterhaltung und Verwaltung große Schwierigkeiten.

Der Kreis oder die Gemeinde muß also nicht selbst bauen, sondern ihrerseits den Zusammentritt von Arbeiter-Baugenossenschaften veranlassen und diese Genossenschaften mit dem Gelde, das die Versicherungsanstalt dem Kreise oder der Gemeinde darleiht, die Häuser bauen lassen. Nachher, wenn so viel Kapital angesammelt ist, daß damit der von der Gemeinde festgesetzte Kaufpreis des Baugrundstücks bezahlt werden kann, überträgt die Gemeinde das Eigenthum an die Genossenschaft, welche dann ihrerseits als einzige Gläubigerin die Versicherungsanstalt hat.

Ich glaube, daß so die Frage wirklich praktisch zu lösen ist und daß sich auch unschwer die richtige juristische Form für dieses Verfahren finden läßt. Das Ergebnis würde sein, daß dann in den ersten schweren Jahren, den Lehrjahren, die jede Gesellschaft und jede Baugenossenschaft durchmachen muß, eine Hand da ist, welche die Genossenschaft führt, sachkundig führt mit der nöthigen Lokal- und Personalkenntniß; denn in den ersten Jahren ist die Gemeinde (oder der Kreis) Eigenthümer, bis der Werth des Grund und Bodens bezahlt ist. Auf ihrem Eigenthum wird gebaut, sie hat die Gelegenheit, mit den Leuten persönlich in Verührung zu kommen, ihre Wünsche kennen zu lernen und ihre Bedürfnisse in der

richtigen Weise zu befriedigen. Dadurch werden die Schwierigkeiten der Verwaltung für die Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalten vermieden werden. Nachher aber, wenn die Gemeinde das Eigenthum an die Baugenossenschaft abgetreten hat, dann hat die Gemeinde den großen Vortheil, daß sie nun mit der Verwaltung, die auf die Dauer auch der Gemeinde unbequem sein kann, nichts mehr zu thun hat. Wenn die Genossenschaft auf eigenen Füßen stehen kann, so macht sie weder der Gemeinde noch der Versicherungsanstalt als Gläubigerin Schwierigkeiten, denn diejenigen Baugenossenschaften, die von vornherein wirklich kapitalkräftig waren und mit uns in Verbindung traten, haben uns gar nichts zu schaffen gemacht.

Meine Herren! Wenn es uns gelänge, die Kreise, die Gemeinden für dieses Vorgehen zu interessiren, so würde dadurch erreicht, was uns fehlt und was doch so dringend nöthig ist auf sozialem Gebiete und insbesondere auch zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage: ein Zusammenwirken von Behörden, Arbeitgebern und Arbeitnehmern, Besitzenden und Besitzlosen, wie es nicht besser gedacht werden kann, indem jeder an seinem Theil dazu beiträgt, der Noth des Volkes abzuhelfen.

Herr Reg.-Rath a. D. Brede-Merseburg, Vorsitzender der Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt: Ich spreche zunächst für meine Person besonderen Dank aus für den sehr interessanten Vortrag, welchen der Herr Referent soeben gehalten hat. Er giebt eine ganze Reihe von Winken und Anhaltspunkten, welche zweifellos auch für andere Versicherungsanstalten sehr wohl zu benutzen sein werden.

Ich möchte sodann, — ich glaube annehmen zu dürfen, daß solches im Interesse der Sache erwünscht ist, — anführen, was die Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt in der betreffenden Richtung bisher gethan hat. Leider bin ich nicht in der Lage, Ihnen irgend welche Zahlen über bereits gewährte Darlehen zu geben. Wir sind noch nicht dazu gekommen, Geld für diese Zwecke anzulegen. Es schweben eine Reihe von Anträgen, welche aber alle noch in der Erörterung begriffen und nicht reif zur Entscheidung sind. Ich nehme indessen an, daß wir bald in die Lage kommen werden, ebenfalls Darlehen zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen zu geben.

Die Sache liegt bei uns übrigens auch nicht so einfach und leicht, wie es anscheinend in Hannover der Fall gewesen ist. Vereine, welche die Sache hätten in die Hand nehmen können, waren bezw. sind fast gar nicht vorhanden. Ein derartiger gemeinnütziger Bauverein wendete sich an uns zu einer Zeit, wo wir noch nicht die Genehmigung erhalten hatten, Mittel zu diesem Zwecke zu verwenden. Wir haben demselben erwidert, daß zwar Anträge in der mehrgedachten Richtung von uns gestellt seien, indessen leider noch nicht die Genehmigung der zuständigen Instanzen gefunden hätten. Als wir auf wiederholte desfallsige Anfrage nach Lage der Sache dieselbe Auskunft ertheilen mußten, wurde uns von dem betreffenden Verein — ohne unser Verschulden — gewissermaßen der Stuhl vor die Thür gesetzt, so daß dieser Fall vorläufig erledigt ist.

Sodann besteht ein zweiter gemeinnütziger Bauverein — in Quedlinburg — welchen wir sehr gern durch Darlehen unterstützen würden. Nach den Statuten desselben sind die von ihm zu erbauenden Wohnungen für „weniger bemittelte“ Leute, also nicht ausschließlich bezw. auch nur in erster Reihe für Versicherte bestimmt; wir sind also zunächst nicht in der Lage, diesem Verein etwas zu geben, da wir Darlehen nur für solche Häuser bewilligen dürfen, welche zu Wohnungen für „Versicherte“ bestimmt sind.

Dann schweben noch verschiedene andere Anträge, z. B. von einer größeren Firma in Quedlinburg, die die Gewährung von Darlehen an einzelne ihrer Arbeiter zum Zwecke der Erbauung billiger und gesunder Wohnungen vermitteln will. Die Sache ist momentan noch in der Erörterung begriffen, wird aber voraussichtlich bald zu dem erwünschten Ergebnisse führen.

Wir haben also bisher thatsächlich noch nichts gegeben, was indessen wohl um so weniger Wunder nehmen kann, als die Beschlüsse unseres Ausschusses, den Vorstand zur Gewährung von Darlehen zu solchen Zwecken zu ermächtigen, erst vor verhältnismäßig kurzer Zeit gefaßt sind und die Genehmigung der zuständigen Organe — Provinziallandtag der Provinz Sachsen und Herzoglich Anhaltische Staatsregierung — gefunden haben. (Vergl. Anlage 5, S. 59.)

Ich glaube nunmehr kurz auf die verschiedenen von dem Herrn Voredner berührten, für die Behandlung der Darlehnsanträge wichtigen Punkte eingehen zu sollen und werde mich dabei nach Möglichkeit an die von demselben gewählte Reihenfolge halten.

Wir — die Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt — dürfen ebenfalls an Gemeinden, milde Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften oder sonstige wirtschaftliche Unternehmungen Darlehen gewähren. Es waren Zweifel entstanden, ob hierunter — sonstige wirtschaftliche Unternehmungen — auch einzelne Arbeitgeber zu verstehen seien, bezw. ob es nicht angezeigt sein würde, solches event. besonders in den Bedingungen zum Ausdruck zu bringen. Aus wesentlich denselben Gründen, welche nach dem Vortrage des Herrn Referenten für die Versicherungsanstalt Hannover maßgebend gewesen sind, ist indessen in der Ausschußversammlung ausdrücklich verneint worden, daß auch Arbeitgebern Darlehen bewilligt werden dürfen. Man ging eben davon aus, es könne gegebenen Falles gesagt werden, die Arbeitgeber, insbesondere die größeren Besitzer, wünschten aus den — zur Hälfte von den Versicherten aufgebracht — Mitteln der Versicherungsanstalt zum Bau von Arbeiterwohnungen, Darlehen zu erhalten, um dadurch auf billige Weise gewissermaßen die Arbeiter an sich zu fesseln. Und das wollte man unter allen Umständen vermieden sehen.

Ich bemerke aber, daß inzwischen der Provinzialverband von Sachsen und ebenso die herzoglich Anhaltische Regierung bei der Genehmigung des betreffenden Beschlusses ihrerseits den Wunsch ausgesprochen und sich event. schon vorweg damit einverstanden erklärt haben, daß in geeigneten Fällen auch an einzelne Arbeitgeber Darlehen gewährt werden dürfen. Wir — der Vorstand — stehen, wie ich das hiermit ausdrücklich betonen möchte, ganz auf dem Standpunkt, daß das richtig und der

Sache förderlich sein würde, und werden dem Ausschusse bei seinem nächsten Zusammentritt einen bezüglichlichen Antrag unterbreiten.

Was sodann den Zinsfuß anbetrifft, so sollen bei der Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt im allgemeinen die Beleihungen auch nicht unter $3\frac{1}{2}\%$ erfolgen; es ist indessen gestattet, in einzelnen Fällen bis zu 3% herunterzugehen. Die Darlehensgewährung bezw. der betreffende Beschluß des Vorstandes bedarf aber alsdann der Zustimmung einer aus je drei Vertretern der Arbeitgeber und der Versicherten gebildeten Kommission.

Ich bemerke gleich hierbei, daß, anscheinend abweichend von dem Verfahren in Hannover, unser Ausschuß die Gewährung von Darlehen zu Arbeiterwohlfahrtszwecken durchweg an die kollegialische Beschlußfassung des Gesamtvorstandes gebunden hat. Damit würde auch die von dem Herrn Referenten angedeutete Schwierigkeit, daß nur der betreffende Dezernent in der Sache Bescheid weiß und im Falle seiner Abwesenheit die anderen Mitglieder des Vorstandes gar zu wenig orientirt sein würden, für uns fortfallen.

Die Beleihungsgrenze ist bei uns auf $66\frac{2}{3}\%$ des Werthes der Liegenschaften bemessen. Der Werth ist durch gerichtliche, landschaftliche, ritterschaftliche oder Steuertaxe oder durch die Taxe einer öffentlichen Feuerversicherungsgesellschaft, in geeigneten Fällen auch durch Taxe eines oder mehrerer von der Versicherungsanstalt als zuverlässig erachteter vereideter Taxatoren festzustellen. Wenn ich recht verstanden habe, so verfahren Sie in Hannover so, daß Sie bis zu $\frac{2}{3}$ des Platz- und Bauwerthes oder bis zum vollen Brandkassenwerth der Gebäude (ohne Platzwerth) beleihen. Ich möchte annehmen, daß das zweckmäßig ist. Unser Verfahren hat in der praktischen Ausführung gewisse Schwierigkeiten, und es könnte immerhin in Frage kommen, ob wir nicht später dazu übergehen, Ihnen zu folgen.

Der Amortisation ist bei uns in der Regel zu bedingen. Sofern die Beleihung der Liegenschaften über 50% des Werthes hinaus geht, muß Amortisation erfolgen.

Vorsitzender: Darf ich fragen, werden die Amortisationsraten an die Anstalt gezahlt?

Herr Brede: Wir sind noch nicht dazu gelangt, zu dieser Frage Stellung zu nehmen. Wir würden aber voraussichtlich zunächst direkt an unsere Kasse zahlen lassen müssen, weil wir noch nicht in der glücklichen Lage sind, bezw. waren, mit Baugesellschaften oder Baugenossenschaften abzuschließen, deren Vermittelung wir uns bei der Einziehung der Amortisationsraten bedienen könnten.

Sogenannte Baugelder oder Baudarlehen werden, wenn ich recht verstanden habe, in Hannover nicht gegeben, sondern die Darlehen erst nach Vollendung eines Hauses und nach Inkrafttreten der Feuerversicherung auf Grund der Brandkassentaxe gewährt. Das scheint mir an sich ein sehr zweckmäßiges Verfahren zu sein. Ich möchte aber die Zahlung der Darlehensbeträge nicht grundsätzlich und immer von der vorgängigen Aufnahme der Brandkassentaxe und der Feuerversicherung der Gebäude

abhängig gemacht sehen. Es dürfte vielmehr im Interesse der Bauenden erwünscht und ebenso ohne Gefahr für die Versicherungsanstalt angängig sein, angemessene Darlehnsbeträge, wenn das Haus erst unter Dach gebracht ist, auf Grund einer von zuverlässigen Werkmeistern aufgestellten Lage zu zahlen.

Sodann sind wir wie Sie der Ueberzeugung, daß der Versicherungsanstalt Schwierigkeiten nicht nur bei der Prüfung der Darlehnsanträge und ihrer Unterlagen, sondern vor allem bei der demnächstigen Kontrolle über die weitere zweckgemäße Verwendung, sowie die Unterhaltung der Gebäude u. s. w. erwachsen werden. Wir haben jedenfalls auch die Auffassung, daß es kaum möglich sein wird, die Sache von einer Centralstelle aus ordnungsmäßig zu erledigen, namentlich wenn die Anträge auf Gewährung von Darlehen sich, was wohl nicht ausbleiben dürfte, mehren. Deswegen wäre es meines Erachtens in der That sehr erwünscht, wenn die Kreise oder Kommunen, wie es Herr Dr. Liebrecht als zweckmäßig empfahl, sich für die Sache interessierten und ihrerseits in der Weise, wie es von dem Herrn Referenten ausgeführt wurde, gewissermaßen die Vermittelung zwischen den Versicherungsanstalten und den einzelnen Darlehnsnehmern übernahmen. Ich glaube, das würde die glücklichste Lösung vom praktischen Standpunkte aus sein.

Vorjizender: Was die sogenannten Baugelder anlangt, so möchte ich die Herren darauf aufmerksam machen, daß in den Bedingungen der Braunschweiger Anstalt die Gewährung solcher vorgesehen ist. Die Zahlung erfolgt für nachweislich bereits stattgehabte Verwendungen unter Vorlegung der Baurechnungen in Raten. Die letzte Rate soll mindestens 20 % der ganzen Darlehnssumme betragen und wird nach Versicherung des fertigen Gebäudes gegen Feuergefahr gezahlt.

Herr Professor André, Berlin: Gestatten Sie mir einige Worte vom Standpunkt der Spar- und Bauvereine aus. Meine Legitimation darf ich vielleicht daraus herleiten, daß ich einige Zeit im Aufsichtsrath des Göttinger Spar- und Bauvereins thätig gewesen und mit den Verhältnissen des Hannoverschen und Berliner Spar- und Bauvereins einigermaßen bekannt geworden bin.

Für die Spar- und Bauvereine, meine Herren, kommt die Frage der Geldbeschaffung unter einem doppelten Gesichtspunkt vor: einerseits handelt es sich, wie schon im Vortrag des Herrn Referenten hervorgetreten ist, darum, für den Bau der ersten Häuser Geld zu erlangen, und zweitens darum, Hypotheken zu schaffen für den Weiterbetrieb der ganzen Sache. Die eigentliche Schwierigkeit, mit der die Bauvereine, speziell diejenigen, die ich zuerst nannte, zu kämpfen gehabt haben, ist die Beschaffung der Gelder im ersten Stadium für die ersten Häuser. Es hat das ja einen ganz einfachen und natürlichen Grund: diese Vereine sind von Arbeitern ins Leben gerufen. Die Leute wollen einen Erfolg sehen; man kann sie nicht darauf vertrusten, daß man nach 1—2 Jahren in der Lage sein werde, so viel angestammelt zu haben, daß man die Sache in Angriff nehmen könne, sondern wenn der Verein zusammengehalten werden soll, muß man

alsbald mit etwas vorgehen, und da sind im Anfang nicht genügend Kapitalien vorhanden, und bei allen drei Vereinen, die ich im Auge habe, haben sich erhebliche Schwierigkeiten seiner Zeit herausgestellt.

Der Hannoversche Verein hat, nachdem er 4—5000 *M.* angesammelt hatte, ein Grundstück von ziemlich bedeutendem Umfange angekauft — 36 bis 40 000 *M.* war der Kaufpreis —, hat darauf eine Anzahlung geleistet und dann sofort den Bau angefangen. Der Verein spielte gewissermaßen *va banque*. Wenn er nicht in der Lage war, die Sache fortzuführen, waren die 4000 *M.* verloren, der Verein wäre damit ruiniert gewesen. Dieses Verfahren, so glücklich es ausgeschlagen ist, kann darum nicht gut zur Nachahmung empfohlen werden.

Beim Göttinger Verein hat sich eine ähnliche Schwierigkeit herausgestellt, derart, daß etwa 16 000 *M.* im Anfang angesammelt waren, nicht genug, um den Bau der ersten Häuser, die auf 48 000 *M.* veranschlagt waren, decken zu können. Diese Schwierigkeit ist dadurch überwunden, daß einmal dem Bauverein ein Vermächtniß von 10 000 *M.* zufließt und daß sodann der Fabrikant Levin in Göttingen die Bürgschaft für 20 000 *M.* Baugelder dem dortigen Spar- und Vorschußverein gegenüber übernahm.

Hier in Berlin ist ein ganz ähnliches Verhältniß gewesen, und man würde nicht in der Lage gewesen sein, von Seiten des Spar- und Bauvereins einen Bau in Angriff zu nehmen, wenn nicht durch ein weitgehendes Entgegenkommen der Pensionskasse für die Arbeiter der Preussischen Staatseisenbahn-Verwaltung eine sehr hohe Hypothek bewilligt wäre und nicht außerdem Freunde des Vereins sehr bedeutende Beträge, ich glaube es sind 40 000 *M.*, darlehnsweise ohne eigentliche Sicherheit gegeben hätten.

Nach Ueberwindung dieser ersten Schwierigkeiten hat sich, wenigstens nach den Erfahrungen, die in Hannover und Göttingen gemacht sind, bezüglich der weiteren Geldbeschaffung eigentlich gar keine Schwierigkeit ergeben. Sobald die ersten Häuser gebaut sind, findet die Sache so viel Anklang bei den Betheiligten, daß reichlich Gelder zusammenkommen. Es ist schon angedeutet worden, daß sich in Hannover eine solche Menge Geld angesammelt hat, daß der Hannoversche Spar- und Bauverein seine letzten Häuser überhaupt ohne Hypotheken hat bauen können, und was Göttingen betrifft, wo jetzt das vierte Haus vollendet ist, so ist mir mitgetheilt worden, daß auch dort ein solcher Ueberfluß an Geld ist, daß man garnicht in die Nothwendigkeit versetzt ist, bis zur Höhe der pupillarischen Sicherheit Gelder zu suchen, man wird sich mit einem geringeren Darlehen begnügen können. Also die spätere Beschaffung der Gelder macht bei solchen Vereinigungen regelmäßig wenig Noth.

Was die Beschaffung der Gelder für die erste Inangriffnahme der Sache angeht, so möchte ich darauf hinweisen, daß Bauvereine die genügende pupillarishe Sicherheit nicht leisten können — was sie brauchen, fängt erst an, wo die pupillarishe Sicherheit aufhört. Darin liegt eben die Schwierigkeit. Nun kann diese Schwierigkeit ja überwunden werden, wenn man in so weitgehender und weitherziger Weise, wie es die Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalt Hannover thut, über die pupillarishe Sicherheit hinausgeht. Wie weit das unter allen Umständen möglich ist

und wie weit die einzelnen Versicherungsanstalten sich darauf einlassen werden, entzieht sich meiner Beurtheilung. Wo es möglich ist, so vorzugehen, ist es außerordentlich dankenswerth.

Ich möchte mir aber gestatten, auf einen weiteren Gesichtspunkt hinzuweisen. Es ist meines Erachtens möglich, daß die Bauvereine selbst sich untereinander unterstützen. Der Hannoversche Verein verfügt jetzt schon über so bedeutende Mittel, daß es ihm ein leichtes ist, einen anderen kleineren Verein bei seinem ersten Anfang materiell zu unterstützen. Auch der Göttinger Verein würde materiell in der Lage sein, unter Umständen jetzt schon, sei es direkt durch Darlehen, sei es durch Bürgschaftsübernahme für Darlehen, in der Beziehung helfend einzutreten, und ich muß sagen, daß meiner Auffassung nach es sehr angezeigt ist, daß die Spar- und Bauvereine selbst sich in dieser Beziehung unterstützen.

Es ist so wie so nothwendig, daß diese Vereine zu einem gewissen Zusammenschluß kommen, denn es sind eine ganze Menge gemeinsamer Interessen vorhanden. Es handelt sich namentlich um direkte praktische Erfahrungen, die den Bau u. s. w. angehen, wobei es wünschenswerth ist, daß die jüngeren Vereine von den Erfahrungen der älteren profitieren, und dann würde es vielleicht auf diese Weise möglich sein, daß allmählich eine ordnungsmäßige Kontrolle über die Vereine eingerichtet wird. Herr Dr. Viebrecht hat ja hervorgehoben, daß diese Kontrolle seitens der Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalt ausgeübt wird, da wo über die pupillariſche Sicherheit hinaus Darlehen gegeben sind, aber das wird eben nicht überall der Fall sein können, und im großen und ganzen läßt sich in dieser Beziehung meiner Meinung nach durch Selbsthülfe viel erreichen. Die Vereine können sich zu einem Verband zusammenschließen und sich der Kontrolle von Revisoren unterstellen. Das wird überhaupt auf die Dauer absolut nothwendig sein. Denn so viele Erfolge eine Anzahl der Vereine jetzt gehabt haben, so muß man doch mit der Möglichkeit rechnen, daß, wenn die Sache erst ins Gleis gebracht ist, die geschäftstündigen Elemente sich allmählich zurückziehen werden und eventuell eine Mißwirthschaft eintreten könnte, wogegen bei Zeiten Vorsorge getroffen werden muß.

Ich möchte mir weiter — allerdings etwas schüchtern — den Gedanken auszusprechen erlauben, ob nicht die Mitwirkung der kommunalen Körperschaften, über welche sich der Herr Referent ausgelassen hat, bis zu einem gewissen Grad entbehrlich gemacht werden könnte durch den Zusammenschluß der theiligten Bauvereine selbst. Das würde beispielsweise in der Provinz Hannover so stattfinden können, daß sich die Vereine zu einem Verband zusammenschließen. Der Spar- und Bauverein Hannover würde naturgemäß zunächst den Vorort bilden. Eine Menge von Sachen würden in der Weise erledigt werden können, daß die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt, oder wer sonst ein Darlehen geben will, sich mit dem Verband der Bauvereine in Verbindung setzt.

Ich möchte mir gestatten — auch nur etwas schüchtern —, noch einen anderen Gesichtspunkt in Anregung zu bringen: ob nicht auch die Staatsbehörden im allgemeinen ein Interesse daran haben und eine Möglichkeit besitzen, diesen Dingen fördernd nahe zu treten. Meine Herren! Der Staat hat es seiner Zeit für wünschenswerth erachtet, durch Gründung von

Landeskulturrentenbanken, Ablösungsfonds u. dergl. die Landeskultur zu fördern, d. h. die Kultur des Bodens in landwirthschaftlicher Beziehung. Nun meine ich, liegt der Gedanke doch nicht so ganz fern, daß dasjenige, was der Staat für das Land gethan hat, für die landwirthschaftliche Verbesserung der Grundstücke, auch in gewisser Weise geschehen kann für die Verbesserung der städtischen Grundstücke, und daß die Analogie derartiger Einrichtungen nicht ganz von der Hand zu weisen ist. Das würde in der Praxis dahin führen, daß die Landeskulturrentenbanken oder ähnliche Banken, die provinziell sehr verschiedenartig sind, ihrerseits durch Darlehen solche Bestrebungen unterstützen und ihrerseits die Gelder durch Ausgabe der bekannten Renten- oder Pfandbriefe beschaffen würden. Es würde das den Vorzug haben, daß man es mit Behörden zu thun hat, die in diese Dinge eingearbeitet sind und hinsichtlich der Bedingungen für die Amortisation solcher Darlehen, hinsichtlich der nothwendigen Prüfung der Verhältnisse im einzelnen Falle u. s. w. eine außerordentliche Erfahrung besitzen.

Es wäre auch in der Beziehung eine Kombination möglich, daß die Landeskulturrentenbanken ihrerseits mit der Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalt in Verbindung treten und, ähnlich wie der Herr Referent es für das Verhältniß der Kreise zur Anstalt andeutete, die Darlehen von der Versicherungsanstalt nehmen und ihrerseits die Uebermittlung der Gelder an die einzelnen Interessenten und Bauvereine in die Wege leiten. Ich möchte mich nur auf diese kurzen Andeutungen beschränken, um Ihre Zeit nicht zu lange in Anspruch zu nehmen. Ich hatte mir gedacht, es hätte ein gewisses Interesse, vom Standpunkt der Spar- und Bauvereine einige thatsächliche Bemerkungen zu der Angelegenheit zu machen.

Herr Fabrikbesitzer Freese, Berlin: Meine Herren! Ich glaube, es wird für die Diskussion von einigem Werth sein, aus dem Vorstand eines neu gegründeten Vereins, der sich gerade in den Schwierigkeiten befindet, die gehoben werden sollen, einige Bemerkungen darüber zu hören. Es handelt sich um den Berliner Spar- und Bauverein, dessen Vorstand ich angehöre. Dieser Verein ist am 9. März 1892 gegründet und hat gegenwärtig bereits eine Stärke von mehr als 1200 Genossenschaftlern, darunter 800 Arbeiter, erreicht. Die Einzahlungen betragen etwa 40 000 M., Beweis genug für das lebhafte Interesse für dieses Unternehmen, gerade in Arbeiterkreisen. Trotz dieses namhaften ersten Erfolges kämpfen wir mit großen Schwierigkeiten.

Die erste und hauptsächlichste ist die Beschaffung geeigneten Baugrundes, der ganz außerordentlich schwer für solche gemeinnützigen Zwecke zu erlangen ist. Die Lösung dieser Frage liegt aber auf anderem Gebiet. Ich sehe davon hier ab.

Bei der Beschaffung der nöthigen Hypotheken, die hier in Frage kommt, ist dreierlei in Betracht zu ziehen. Erstens ein niedriger Zinsfuß, zweitens die Gewährung eines erststelligten Darlehens in genügender Höhe, und drittens, daß das Darlehen nicht erst bewilligt wird, wenn das Haus fertig ist, sondern schon während der Bauzeit, als Baudarlehen. Sowohl bezüglich des Zinsfußes als auch der Beleihungsgrenze und der Ge-

währung als Baugeld haben wir beim Bau des ersten Hauses das Glück gehabt, bei dem Vorsitzenden der Pensionskasse der Arbeiter der Preussischen Staatseisenbahn-Verwaltung, Herrn Regierungsrath Kreck, ein überaus großes Entgegenkommen zu finden, so daß für das erste Inslebentreten des Vereins der Weg außerordentlich geebnet worden ist. Uns sind für den ersten Bau, Sickingenstraße Nr. 8 in Berlin, von dieser Seite 160 000 *M.* zu $3\frac{1}{4}\%$ gewährt worden, und ist uns das Darlehen auf Grund jedesmaliger Taxe des gerichtlichen Sachverständigen in Bauraten in Höhe von zwei Dritteln des jeweiligen Werthes ausbezahlt worden. Auf Grund dieser günstigen ersten Beleihung sind uns dann von anderen Gönnern des Vereins fernere 20 000 *M.* als zweite Hypothek gewährt worden.

Aber schon beim zweiten Bau haben sich mangels ähnlicher freundlicher Geber große Schwierigkeiten ergeben, besonders bezüglich der Beleihungsgrenze. Von dem Zinsfuß kann ich absehen, denn darüber herrscht Einstimmigkeit, daß mehr als $3\frac{1}{2}\%$ nicht in Frage kommen können. Die Höhe der ersten Hypothek ist für uns so wichtig, weil gerade in der Großstadt Berlin, infolge des mangelhaften Bebauungsplanes mit seinen übergroßen Parzellen, die Objekte so ungeheuer hoch sind. Schon das erste Gebäude, das wir errichteten, erforderte annähernd $\frac{1}{4}$ Million Mark. Bei Objekten von dieser Höhe spielt natürlich die Beleihungsgrenze eine ganz andere Rolle als bei einem kleineren Neubau. Nun ist diese Grenze, soweit sie sich auf unsere Vormundschaftsordnung stützt, für private Unternehmungen als Hemmschuh für eine übermäßige Aufpufferung vielleicht geradezu nothwendig. Für gemeinnützige Unternehmungen muß sie aber vielfach als Beeinträchtigung beider Parteien, des Darlehens wie des Empfängers, angesehen werden, und auch bei Darlehen an Private macht man Versuche, durch Ausdehnung über die Grenzen der ehemaligen pupillariſchen Sicherungsgrenze, der Hälfte der Feuerkasse, hinauszu kommen. Eine gesetzliche Neuordnung dieser Frage ist wünschenswerth. Besonders jedenfalls in Rücksicht auf die Entwicklung, die unser Genossenschaftswesen im Baugewerbe jetzt nimmt.

Ganz ebenso wichtig, wie die Höhe des Darlehens, die Beleihungsgrenze, ist für uns die Gewährung der Hypothek als Baudarlehen. Ich glaube, daß auf diesen Punkt bisher nicht genügend Werth gelegt worden ist. Wenn das Darlehen erst gewährt werden soll, wenn das Haus fertig ist, wird es in Fällen, in denen mit Grundstücken von solcher Größe zu rechnen ist, kaum möglich sein, die Gelder zusammenzubringen, um das Haus überhaupt fertigzustellen. Bei einem kleinen Hause von 30 bis 36 000 *M.* mag es angehen, durch Kredit der Bauhandwerker das Nöthige aufzutreiben, bei einem Objekt von $\frac{1}{4}$ Million ist das nicht mehr durchzuführen, da muß ein Baudarlehen beschafft werden.

Zu jeder dieser beiden Beziehungen, der Gewährung der Hypothek in genügender Höhe und als Baudarlehen, haben wir bei der hiesigen Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalt leider keinen Erfolg gehabt. Nur in Bezug auf den Zinsfuß hat man uns in wünschenswerther Weise entgegenkommen können.

Nachdem wir schließlich von der Anstalt zu einem niedrigen Zinsfuß ein Darlehen in pupillariſcher Grenze und den weiter erforderlichen

Betrag von privater Seite unter gleicher Bedingung, d. h. nach Fertigstellung des Hauses, erhalten haben, fehlte uns noch immer das Geld, um den Bau überhaupt beginnen zu können. Wir haben einstweilen mit unseren eigenen bescheidenen Mitteln angefangen, aber das hat natürlich eine Grenze. Schließlich haben wir uns nicht anders helfen können, als indem wir ein Interimsdarlehen gesucht haben. Sobald wir aus dem Boden etwas heraus sind und dem Darleiher etwas zeigen können, sollen wir dieses erhalten.

Die Ursache des ablehnenden Bescheides gerade der Versicherungsanstalt Berlin, auf deren Gelder die Gründer unserer Genossenschaft zu meist gerechnet hatten, lag in dem Wortlaut des Altersversicherungsgesetzes und in der wenig entgegenkommenden Stellung, die die Kommunalbehörden gegenüber unseren Bestrebungen eingenommen haben. Das Alters- und Invaliditätsversicherungsgesetz hat die Anlage von Geldern außerhalb der Mündelsicherheit an die Genehmigung der Kommunalbehörden geknüpft, und da das gedachte Gesetz bei dieser Gelegenheit nur von einer Anlage der Gelder in „anderen zinstragenden Papieren oder in Grundstücken“ gesprochen hat, also nicht von dem, was wir wollen, so hat der Berliner Magistrat, gestützt auf diesen Wortlaut, sich für inkompetent erklärt, indem er sich darauf stützt, daß unser Gesuch auf Bewilligung eines Darlehens über die pupillarisches Sicherheit hinaus weder eine Anlage in Grundstücken noch in anderen zinzbaren Papieren sei. Herr Oberbürgermeister Zelle, an den wir uns wendeten, theilte uns mit, daß der Herr Handelsminister sich beim Magistrat für uns verwendet habe. Der Oberbürgermeister sei aber im Magistratskollegium überstimmt worden. Die Gründe dieser bedauerlichen Ablehnung sind neben den formalen Bedenken wahrscheinlich auch in der heftigen Opposition zu suchen, welche die hiesigen Hausbesitzervereine von vornherein jeder Unterstützung dieser gemeinnützigen Vereine durch die Kommune entgegengestellt haben.

Ich glaube, daß es gegenüber diesen Schwierigkeiten und besonders den Kompetenzbedenken, die hier obwalten und auch anderswo entstehen könnten, nothwendig sein wird, den §. 129 des Alters- und Invaliditätsversicherungsgesetzes abzuändern und der sozialpolitischen Tendenz des Gesetzes entsprechend für die Errichtung von Arbeiterwohnungen zweckmäßigere Beleihungsbedingungen in das Gesetz zu bringen. Es muß den Versicherungsanstalten gestattet werden, gemeinnützigen Genossenschaften, die Arbeiterwohnungen bauen, eine gewisse Mitgliederzahl aufweisen und überwiegend aus Arbeitern bestehen, in Rücksicht auf die neben dem Beleihungsobjekt gegebene Sicherheit der genossenschaftlichen Haftpflicht Darlehen in größerer Höhe als die übliche Mündelsicherheit und auch als Baudarlehen zu gewähren, und zwar ohne daß es einer jedesmaligen Genehmigung der Kommunalbehörden bedarf. Anders wird sich die Frage meines Erachtens für Berlin überhaupt nicht lösen lassen, und ich möchte mir deshalb gestatten, als unmaßgeblichen Vorschlag einen Zusatz zu §. 129 Absatz 3, wie folgt, vorzuschlagen:

„Bestehen im Verwaltungsbereich der Anstalten gemeinnützige Genossenschaften zur Errichtung von Arbeiterwohnungen, beträgt

die Mitgliedschaft dieser Genossenschaften mehr als 500 und bestehen sie zu mehr als der Hälfte aus Arbeitern, so kann die Anstalt diesen Genossenschaften zinsbare Darlehen, die innerhalb der ersten $\frac{2}{3}$ des Darwerthes liegen, auch während der Bauzeit gewähren. Ebenso können an Arbeiter zur Errichtung eigener Wohnhäuser Baudarlehen bis zur selben Höhe gewährt werden.

In Werthen dieser Art darf ein weiteres Viertel des Vermögens angelegt werden. Einer Genehmigung des Kommunalverbandes oder der Centralbehörde bedarf es zu diesen Anlagen nicht."

Herr Regierungsrath Weger=Dresden, Vorsitzender der Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalt für das Königreich Sachsen: Es ist für die Versammlung vielleicht nicht ohne Interesse, wenn ich kurz das Verfahren der Versicherungsanstalt für das Königreich Sachsen zur Unterstützung der Bestrebungen auf Herstellung billiger und gesunder Arbeiterwohnungen andeute. Der Anfang ist bereits im Jahre 1891, kurz nach Inkrafttreten des Gesetzes gemacht worden, indem einem gemeinnützigen Wohltätigkeitsverein zur Herstellung kleiner Wohnungen ein Darlehen in Aussicht gestellt und gegen Verpfändung des Grundstückes, zum Theil schon während des Baues, in Raten gegen Bürgschaft der betreffenden Vorstandsmitglieder, die ihrer Persönlichkeit nach hinreichend Sicherheit boten, ausbezahlt worden ist. Nach Fertigstellung des Gebäudes ist die persönliche Bürgschaft der Vereinsvorsteher aufgegeben und mit der Hypothek sich begnügt worden.

Seit Beginn vorigen Jahres ist auf Antrag des Ausschusses der Versicherungsanstalt eine gewisse Summe jährlich zur Verfügung gestellt worden zur Herstellung von Arbeiterwohnungen, sowie auf Beschluß der Arbeitervertreter des Ausschusses zur Herstellung von Rekonvaleszentenheimen. (Vergl. Anlage 7, S. 60.) Es sollte für diese beiden Zwecke jährlich eine Million dem Gesamtvorstande zur Verfügung gestellt werden und Grundstücke beliehen werden bis zu $\frac{3}{4}$ des Werthes, unter der Bedingung, daß entweder die Kündigung des ganzen Darlehens der Versicherungsanstalt vorbehalten bliebe oder daß das Darlehen in 40 Jahren längstens amortisirt werde. Der Zinsfuß ist auf $3\frac{1}{2}\%$ bemessen.

Seitens der Landescentralbehörde ist für das erste Jahr die Genehmigung zur Verwendung von $\frac{1}{2}$ Million erteilt und in gleicher Weise auf ein zweites Jahr ausgesprochen worden. Infolge dieser Beschlüsse sind auch mehrfach Darlehen, der Hauptsache nach an gemeinnützige Wohltätigkeitsvereine, die sich die Herstellung billiger Arbeiterwohnungen angelegen sein lassen, gegeben worden, und zwar zum Theil in Raten je nach Fertigstellung oder Einschätzung der betreffenden Gebäude zur obliigatorischen Immobilierversicherung. Au sich ist der Vorstand aber auch nicht gehindert, solche Kapitalien auch an Spar- und Bauvereine zu verleihen, oder an einzelne Arbeiter oder Arbeitgeber; indessen sind von Spar- und Bauvereinen Anträge an die Versicherungsanstalt noch nicht herangekommen.

Dagegen sind in der letzten Zeit Darlehen gewährt worden, nach einer ins Leben gerufenen Ansiedlung von Arbeitern, sowohl an den Arbeitgeber, der die erste Anregung gegeben hatte und die ersten

Häuser mit kleinen Wohnungen, nur aus einem Parterregechoß bestehend und für eine Familie bestimmt, errichtet hat, theils an die Arbeiter, welche die Grundstücke gekauft haben, um selbst zu bauen, oder welche die Häuser nach Fertigstellung erworben haben. Zu diesem Fall ist Werth darauf gelegt worden, daß von Hause aus Amortisation vorgesehen wurde, es ist dies geschehen, nicht bloß im Interesse der Versicherungsanstalt, um Sicherheit zu bieten, daß mit der allmäligen Abnutzung des Grundstücks auch allmählig das Kapital abgestoßen werde, sondern auch im Interesse der Besitzer selbst und namentlich derjenigen aus dem Arbeiterstande, damit sich deren Vermögen durch allmähliche Abstoßung ihrer Schuld hebe. Die Amortisationsquote unter Zurechnung der Verzinsung beträgt bei vierzigjähriger Amortisation $4\frac{7}{8}\%$ des Darlehens, welches bis zu $\frac{3}{4}$ des Brandkassenwerthes gewährt ist. Die Jahreszahlung beträgt auf ein kleines, für eine Familie bestimmtes Haus jährlich nicht ganz 100 M. (85—90 M.), eine Summe, die auch vom Arbeiter wohl aufgebracht werden kann.

Eine direkte Betheiligung der Gemeinden ist bisher in Sachsen nicht erfolgt. Es würde auch vermuthlich auf Schwierigkeiten stoßen, die Gemeinden selbst in dieser Beziehung sich willfährig zu machen, da der Mangel an Arbeiterwohnungen thatsächlich an solchen Orten am meisten zu Tage treten wird, in denen eine Industrie sich rasch ausbreitet und die Gemeinden bei diesem Aufschwung mit Lasten ohnehin überhäuft sind, so daß sie vor neuen Verbindlichkeiten zurückschrecken.

Ich glaube, daß auf dem Wege, der bisher von meiner Versicherungsanstalt eingeschlagen worden ist, auch der Wohnungsnoth, insoweit solche wirklich besteht, und insbesondere dem Wunsch nach Herstellung billiger und gesunder Arbeiterwohnungen in großen Städten Abhilfe geschaffen werden kann, ohne daß man die direkte Betheiligung der Gemeinden anregt. Kommen die Gemeinden selbst mit solchen Wünschen, so würden sie in gleicher Weise wie andere Darlehenssucher Unterstützung bei der Versicherungsanstalt finden.

Die Ausleihung an Arbeitgeber und an Arbeiter selbst erfolgt, wie gesagt, in der Regel auf Amortisation. Dabei wird der Versicherungsanstalt auch das Kündigungsrecht vorbehalten für den Fall, daß in den für eine Familie bestimmten Wohnungen etwa unerlaubte Untervermietungen eintreten oder die Gebäude schlecht bewirthschaftet werden sollten, oder eine Veräußerung stattfindet an Jemand, der nicht dem Arbeiterstand angehört. Das sind im allgemeinen die Kautelen, die seitens der Versicherungsanstalt gefordert werden und die ihrer bisherigen Meinung nach auch die nöthige Gewähr bieten, um, stützend auf § 129 Absatz 2 des Alters- und Invaliditäts-Versicherungsgesetzes, die Anlegung von Geldern in Hypotheken auf Arbeiterhäuser zu billigerem als dem landesüblichen Zinsfuß vorzunehmen und zu rechtfertigen.

Herr Rentier Valentin Weisbach, Berlin: Meine Legitimation, das Wort zu ergreifen, ergibt sich aus den Erfahrungen, die ich in langjähriger Theilnahme an den Bestrebungen für Schaffung verbesserter Miethwohnungen für die unbemittelte Klasse sowie an der Begründung und an der Verwaltung der Berliner Baugenossenschaft gesammelt habe.

In der heutigen Diskussion hat sich schon herausgestellt, wie verschiedenartig die Formen des gesuchten Kredits sind, je nachdem es sich um die Beleihung von Arbeiterhäusern auf dem Lande, oder von kleineren Familienhäusern in den Vororten, oder von Miethhäusern mit kleinen Wohnungen in großen Städten handelt. Ueber die nach dieser Richtung, speziell in Berlin, vorwaltenden Schwierigkeiten hat Herr Treese aus seiner eigenen Erfahrung Mittheilungen gemacht. — Mit ähnlichen Schwierigkeiten hat die Berliner Baugenossenschaft jetzt zu kämpfen, wo sie wünscht, ihren gesammten nothwendigen Hypothekarkredit auf geschäftsmäßigem Wege zu erlangen.

Die ganze Entwicklungsgeschichte dieser Baugenossenschaft giebt aber doch Hinweise auf den Weg, welcher betreten werden muß, um eine geschäftsmäßige Beleihung derartiger genossenschaftlicher Häuser schließlich erlangen zu können. Da überall der Entwicklungsgang derselbe sein wird, will ich Einiges aus der Geschichte der Berliner Baugenossenschaft kurz darstellen, weil doch die ganze Diskussion an dieser Stelle ein Resumé der bisher gemachten Erfahrungen geben soll, um auf Grund derselben geeignete Wege zu finden, die organische Fortentwicklung der Baugenossenschaften zu fördern.

Die ersten Schwierigkeiten bestanden darin, die Genossenschaft, welche mit 10 bis 15 Mitgliedern zusammentrat, überhaupt flügge zu machen. Diese, von dem besten Willen beseelt, waren sich über den einzuschlagenden Weg doch noch nicht ganz klar. Sollte sich eine größere Anzahl von Genossen zum Anschluß finden, so mußte diesen etwas von dem gezeigt werden, was geschaffen werden sollte. Andererseits war dies aber ohne materielle Mittel wiederum nicht möglich. Da half es nun nichts, es mußte ein der Sache und den einzelnen Persönlichkeiten nahestehender Freund eingreifen, um vor allem ein paar Beispielbauten herzustellen. Aus solchen Privatmitteln entstanden die ersten beiden Häuser der Baugenossenschaft; dieses sichtbare Zeichen einer Thätigkeit bewirkte dann aber den Anschluß von etwa 70 Genossen.

Der Bau weiterer sechs Häuser aus den gleichen Privatmitteln beschleunigte das Wachsthum der Genossenschaft auf einige 100 Mitglieder. Weitere Bauhätigkeit erweiterte dann sowohl den Kreis der Genossen, wie den der sich dafür interessirenden Freunde. Die Beschaffung der nothwendigen Hypotheken erfolgte nun in diesem erweiterten Freundeskreise. Auf geschäftsmäßigem Wege waren dieselben nicht zu beschaffen, weil sowohl das Privatpublikum wie öffentliche Kassen Hypotheken in sehr kleinen Beträgen überhaupt ungern nehmen. Außerdem mußte aber auch die Beleihungsgrenze etwas höher gestellt werden, während man mehr als 4 % Zinsen nicht gewähren konnte. Auch die den Verhältnissen näher stehende Teltower Kreissparkasse wies beispielsweise die Beleihung zurück, weil sie nicht das Recht habe, ländliche Wohnhäuser zu beleihen, vielmehr nur solche, welche dem landwirthschaftlichen Betriebe dienen. Als man sich später an die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt der Provinz Brandenburg wandte, wurde nach vielen langwierigen Verhandlungen versuchsweise eine Beleihung derartiger Häuser zum halben Werth und mit 4 % Zinsen angeboten. Es ist klar, daß dieses Anerbieten nicht geeignet war, die Frage der Hypothekenbeschaffung für die Bau-

genossenschaft zu fördern. Eine höhere, beziehungsweise billigere Beleihung ist von dem Vorstande dieser Anstalt abgelehnt worden. Man erfuhr später, daß in den Verwaltungskörpern verschiedener Anstalten entschiedene Gegner derartiger Bestrebungen waren, billige Arbeiterwohnhäuser in der Nähe größerer Städte zu schaffen. Die Opposition wurde damit motiviert, daß derartige erleichterte Ansiedelung nur geeignet sei, den Zuzug von Arbeitern aus Landbezirken noch mehr zu begünstigen. Es wurde dabei nur übersehen, daß die Klasse der Bevölkerung, für welche derartige Wohnhäuser geschaffen werden, mit der der ländlichen Arbeiter gar nicht identisch ist.

Die Berliner Baugenossenschaft ist sehr sorgsam verwaltet worden und war bisher in der Lage, obwohl sie bereits etwa 120 Häuser gebaut hat, die Restkaufgelder aus eigenen Mitteln, die großen Hypotheken aber aus den ihr befreundeten Kreisen zu beschaffen. Eine weitere Ausdehnung der Bauhätigkeit würde aber auch ihr nunmehr sehr schwer werden, insofern es nicht gelingt, ihr größere Kapitalien für Hypotheken mit einer erweiterten Beleihungsgrenze und zu billigem Zinsfuß auf geschäftsmäßigem Wege dauernd zu sichern. Wie dies geschehen kann, ist eine große Sorge und Gegenstand eifrigster Bemühungen. Die bei uns gemachten Erfahrungen sind ganz typisch und stimmen vollständig mit dem überein, was Herr Professor André vorhin darlegte. Man kann auf Grund dieser Erfahrungen auch dazu gelangen, ganz bestimmte Wege zu weisen, welche beschritten werden müssen, um derartige Baugenossenschaften sowohl ins Leben zu rufen, wie auch um ihnen über die ersten schwierigsten Jahre hinwegzuhelfen. Diese Konferenz soll aber hauptsächlich den Weg weisen, wie die weitere geschäftsmäßige Entwicklung zu fördern ist, um die Baugenossenschaften über ihren früher oder später eintretenden toten Punkt hinwegzubringen. Deshalb ist die Frage hier gestellt:

„Wie sind derartigen Baugenossenschaften Hypotheken zur zweiten Stelle zu beschaffen?“

Ich möchte dieser Frage aber eine andere voranstellen:

„Wie müssen gemeinnützige Baugenossenschaften organisiert sein, damit die Möglichkeit geschaffen wird, sie derartig kreditwürdig zu gestalten, daß ihnen aus öffentlichen Mitteln zu niedrigem Zinsfuß Beleihungen über die gewohnheitsmäßige pupillarische Grenze hinaus gewährt werden können, ohne daß die Sicherheit der hergeliehenen Kapitalien in irgend erheblicher Weise gefährdet erscheint?“

Unter den geschaffenen Genossenschaften waren es gerade die Baugenossenschaften früherer Jahrzehnte, mit welchen man schlechte Erfahrungen gemacht hatte. Aus diesen Zeiten war ein gewisses Mißtrauen gegen Baugenossenschaften zurückgeblieben. Dieses mußte erst überwunden werden, und hat es sich die Verwaltung der im Jahre 1886 begründeten Berliner Baugenossenschaft deshalb angelegen sein lassen, die Geschäftsführung nach den solidesten kaufmännischen Prinzipien zu leiten und dauernd sorgsam zu überwachen. Ohne eine wohlwollende geschäftliche Unterstützung, sowohl in Bezug auf Rath nach der Seite der Geschäftsführung

hin, wie in Bezug auf zur Verfügung zu stellende Mittel, um einige Häuser als Beispiel fertig herzustellen, ist die Gewinnung einer größeren Anzahl von Genossen nicht zu erreichen. Dies Vorgehen stellt allerdings eine rein wohlwollende Unterstützung solcher Bestrebungen dar. Eine solche ist aber in der ersten Zeit nicht zu entbehren. Soll sich mit der Zeit hieraus eine geschäftsmäßige Beschaffung der nothwendigen Mittel für die Baugenossenschaft ergeben, so ist vor allem nothwendig, die Genossen zum Verständniß einer peinlich-sorgsamen Geschäftsführung zu erziehen. Zur Verwaltung der Genossenschaft müssen deshalb aber auch Vertreter aus denjenigen Kreisen herangezogen werden, welche eine derartig peinliche Geschäftsführung zu organisiren und zu beaufsichtigen verstehen. Dieselben werden am besten aus den Kreisen der Hypothekendarleiher zu wählen sein. Wo sie mit thaten sollen, müssen sie auch mit zu rathen berufen sein.

In dieser Weise ist man in der Berliner Baugenossenschaft vorgegangen. Die in der ersten Zeit geringe Zahl von Genossen aus Arbeiterkreisen hat den Werth voll erkannt, den es für sie hatte, daß Beispiel-Häuser aus den Mitteln von der Verwaltung nahestehenden Freunden hergestellt wurden, und fügten dieselben sich willig in die organisirte peinliche Geschäftsführung. Gerade hierdurch aber wurde das Vertrauen weiterer Freundeskreise, welche die benöthigten Hypothekenskapitalien zur Verfügung stellten, erlangt, so daß jetzt in drei Vororten von Berlin etwa 120 Häuser gebaut sind. Der erste Vertrag, welcher zwischen dem ersten und seiner Zeit alleinigen Hypothekengläubiger und der Baugenossenschaft im Jahre 1886 geschlossen wurde, ist typisch für die Grundsätze der Geschäftsführung, und es ist sehr interessant, daß in diesem Vertrage bereits eine Reihe derjenigen Klauseln vorhanden sind, welche von dem Herrn Vertreter der Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalt Hannover aus deren Normativbestimmungen vorher hier dargelegt worden sind.

Die Hauptpunkte des damaligen ersten Vertrages bezogen sich:

- a) auf die Gewährung von Baugeldern;
- b) auf die Zubilligung eines niedrigen Zinsfußes;
- c) auf eine langsame Amortisirung der Hypothek, mindestens bis zu dem Betrage, wo solche nahezu pupillarisch ist;
- d) auf gewisse Klauseln für eine sorgsame Erhaltung der Substanz des Grundstücks;
- e) auf eine möglichste Erhaltung der Grundstücke für die sozialen Ziele der Genossenschaft.

Eine derartige Geschäftsgebarung führt dazu, daß auch die Arbeiterkreise für das Verständniß derselben mit der Zeit erzogen werden und in ihre eigene Schöpfung mehr und mehr Vertrauen setzen.

Ein derartiges Zusammenarbeiten geschäftskundiger Kreise mit den Arbeitern ist aber auch geeignet, deren sonst schwer zu besiegendes Mißtrauen in die vorbehaltlos, lediglich der Sache wegen gewährte unterstützende Mitarbeiterschaft aus den Kreisen der Darleiher langsam zu beseitigen.

Zur Hebung der Kreditfähigkeit einer Baugenossenschaft aus Arbeiterkreisen ist daher eine gemischte Verwaltung unbedingt nothwendig. Bietet

aber eine solche sachgemäße und vertrauenswürdige Verwaltung die nöthigen Kanteln, dann wird es sehr wünschenswerth und gerathen sein, dieser auch schon die nöthigen Baugelder ratenweise zur Verfügung zu stellen und zu gestatten, daß die ordnungsmäßige Konstituierung der Hypothek erst nach vollständiger Herstellung des Gebäudes vorgenommen werde.

Die Berliner Baugenossenschaft hat mit geringen Ausnahmen bisher einen Zinsfuß von 4 % gewähren müssen. Sollen aber die Baugenossenschaften in ihren wirtschaftlich sozialen Zielen energisch gefördert werden, dann ist eine billigere Hypothekarkreditgewährung unbedingt notwendig, um die Herstellungskosten der Baulichkeiten mit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der einzelnen Genossen in Bezug auf die Höhe des aufzuwendenden Zinsbetrages für Miethe in richtiges Verhältniß zu bringen. Dieser Zinsfuß wird auf höchstens $3\frac{1}{2}$ % zu normiren sein.

Wir haben weiterhin in der Berliner Baugenossenschaft einen Hauptwerth darauf gelegt, daß die Hypotheken, welche über $\frac{1}{2}$ bis $\frac{2}{3}$ % des Grundstückswerthes hinauslaufen, mindestens bis zu diesem Betrage mit bestimmten Jahresquoten regelmäßig amortisirt werden. Diese Jahresamortisationsquote ist mit den regelmäßigen Quartalszinszahlungen quartalteliter pro rata ebenfalls abgeführt worden. Abgesehen davon, daß eine derartige Amortisation überall dort, wo über die pupillarisches Sicherheitsstellung bei Beleihungen hinausgegangen wird, geschäftsmäßig als unbedingt nothwendig zu erachten ist, wirkt dieselbe auch außerordentlich erziehlisch bezüglich der Gewöhnung an eine ordnungsmäßige Verwaltung. Die in kleinen Raten gezahlten Amortisationsbeträge werden in einem Luthungsbuch aufgeführt und in auf Hundert abgerundeten Summen von der ursprünglichen Schuld abgezogen, sodaß die Zinszahlungen immer nur noch von dem gekürzten Betrage der Hypothek zu geschehen haben. Diese vertragsmäßigen Festsetzungen für die Hypothekenbeleihungen der ersten Jahre wurden später in vertragsmäßige Erwerbsbedingungen für den Uebergang der Häuser in den eigenen Besitz der Genossen umgewandelt.

Die öffentlichen Kassen, an welche man behufs hypothekarischer Beleihung von derartigen kleinen Häusern heranging, waren bisher meist nicht geneigt die Gelder früher herzugeben, als bis, nach vollständiger Herstellung des Hauses, die Konstituierung der Hypothek möglich war, verweigerten also Baugelder. Die Erfahrungen bei unserer Genossenschaft haben aber gezeigt, daß die Hypothekengewährung in dieser Form nicht geeignet ist, die Genossenschaft in ihrer Entwicklung zu fördern. Nur die Bereitstellung der nothwendigen Baugelder ist hierzu geeignet. Ueberall dort, wo die leitenden Persönlichkeiten für eine peinlich sorgsame Geschäftsführung Garantie bieten, was allerdings unerläßliche Vorbedingung ist, wird eine solche Gewährung der nothwendigen Baugelder für gemeinnützige Unternehmungen ebenso nothwendig sein, wie solches im geschäftsmäßigen Wege seitens vieler Hypothekenbanken für gewöhnliche Bauunternehmer in umfassendem Maße geschieht.

Ich möchte hier noch etwas einschalten, was auf die Geschäftsführung als solche Bezug hat. Man ist vielfach geneigt zu glauben, daß es gar kein so großes Kunststück sei, eine Kasse zu führen, und daß jeder einig-

mag ein verständiger Mensch sich leicht einarbeiten könne. Vielfache Erfahrungen sprechen aber dafür, vor diesem Optimismus dringend zu warnen. Wer mit Geldangelegenheiten nicht Bescheid weiß, soll nicht in die Lage versetzt werden, erhebliche Gelder zu verwalten, ohne daß er der allerpeinlichsten und sorgfältigsten Kontrolle unterworfen wird und sich auch freiwillig ihr gern unterwirft. Ich habe die besten Erfahrungen über das gemeinsame Wirken mit Arbeitern an einem Tisch, in Bezug auf Fleiß, Sachlichkeit und Aufmerksamkeit bei allen verhandelten Fragen. Für die eigentliche Organisation fehlt aber noch vielfach die als Vorbedingung notwendige Geschäftskennntnis, und es ist unbedingt notwendig, daß nach dieser Richtung hin geschäftskundigen Mitgliedern der Verwaltung ein überwiegender Einfluß zugestanden wird, um die nöthigen Rautelen für peinliche Geschäftsführung zu schaffen.

Das Genossenschaftsgesetz hat dies insofern berücksichtigt, als durch Verbandsrevisoren die Geschäftsführung der Genossenschaften zweijährig revidirt wird. Eine Genossenschaft, welche einen erheblichen Kredit beansprucht, muß aber dafür sorgen, daß ihre Geschäftsführung dauernd in allen ihren Einzelheiten einer Revision unterworfen ist und daß das Resultat derselben in regelmäßig geführten Protokollen, welche jederzeit zur Einsicht stehen, niedergelegt wird.

Bezüglich der Rautelen für eine sorgsame Erhaltung des Grundstücks war in dem ersten Vertrage unserer Baugenossenschaft mit ihrem Hypothekengläubiger der Passus enthalten, daß die Kündigung der Hypothek erfolgen könne, wenn es sich herausstelle, daß das verpfändete Grundstück schlecht erhalten werde und sich dessen Werth sichtlich vermindere.

In den Erwerbsbedingungen der Baugenossenschaft sind weiterhin Bestimmungen enthalten, nach welchen sowohl bestimmte Arten der Benutzung der Grundstücke an die Genehmigung der Baugenossenschaft geknüpft sind, wie auch eine Reihe von Rautelen bezüglich der Vermietung derselben.

Alle die bisher erwähnten Bestimmungen der Geschäftsgebarung der Berliner Baugenossenschaft waren wohl geeignet, derselben eine vertrauenswürdige Stellung zu sichern. Dasselbe würde überall der Fall sein, wenn in ähnlicher Weise vorgegangen würde. Trotzdem befinden aber auch wir uns an dem Punkte, wo es schwierig wird, neue Bauten auszuführen, weil die eigenen Mittel in den über die ersten Hypotheken hinausragenden Nettobeträgen festgelegt sind und zweite Hypotheken bisher nur in ganz unbedeutenden Beträgen zu beschaffen waren. Selbst die Erlangung der ersten Hypotheken wird mit der Zeit schwierig, weil private sowohl wie öffentliche Kassen nur sehr ungern solche Hypotheken der Genossenschaften nehmen, weil dieselben meist auf verhältnismäßig kleine Beträge lauten.

Die Lösung der Schwierigkeit ist daher nur darin zu finden, daß es gelingt, den für ein Grundstück insgesamt notwendigen Betrag, also sowohl den Betrag für Grund und Boden wie den der Herstellungskosten für das Gebäude, in einer Hypothek zu erlangen. Wenn auch die Beleihung in solcher Höhe, d. h. über die gewöhnliche pupillarishe Grenze hinaus, bisher ungewohnt ist, so ist doch zu berücksichtigen, daß bei der eigenartigen Weise der Geschäftsführung der Baugenossenschaften der Grund und Boden zu den Selbstkostenpreisen eingestellt wird und auch

die Herstellungskosten des Baues nur mit einem minimalen Unternehmergewinn, welcher wiederum der Baugenossenschaft zu Gute kommt. Die Beleihung derartiger Grundstücke wird daher mit einer gewissen Berechtigung über die gewöhnliche pupillarische Grenze hinausgehen können, da nach Fertigstellung des Gebäudes selbst öffentliche Taxen den Selbstkostenpreis in vielen Fällen erheblich überschreiten werden.

Von dieser Voraussetzung ausgehend, lag es nahe, daß sich die Baugenossenschaften ganz besonders an die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten zu wenden Veranlassung fanden, weil diesen durch das Gesetz die Möglichkeit offen gelassen war, in dieser Frage thätigst einzugreifen.

Nach den meinerseits bisher gemachten Erfahrungen möchte ich glauben, daß zur Zeit nur durch ein Eintreten dieser öffentlichen Kassen es ermöglicht werden kann, die wünschenswerthe Zusammenfassung der ersten und zweiten Hypothek zu erreichen. Andererseits werden diese Kassen aber eher in die Lage kommen, die zur Erreichung dieses Zieles vielfach noch vorhandenen Schwierigkeiten zu überwinden, wenn die Geschäftsführung der Baugenossenschaften allgemein in die vorher bezeichneten Wege geleitet wird. Nur so dürfte es gelingen, die Baugenossenschaften in ihrer weiteren Entwicklung zu fördern und von dem bisher allein ausschlaggebenden Wohlwollen gewisser privater Kreise unabhängiger zu machen.

Außerordentlich verdienstlich und dankbar anzuerkennen ist es, daß einzelne der Vorstände der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten in selbstständiger Initiative in dieser Frage vorgegangen sind und ihrerseits Normativbestimmungen aufgestellt haben, nach welchen sie den Baugenossenschaften Hypothekenkapitalien gewähren. Die Baugenossenschaften wissen dadurch von vornherein, mit welchem Faktor sie zu rechnen haben. Es würde ein solches Vorgehen ganz besonders fördernd für diejenigen Bestrebungen sein, welche sich darauf richten, im genossenschaftlichen Wege durch Bau von Miethshäusern billige und gute Wohnungen in großen Städten zu schaffen. Hierbei liegen noch viel größere Schwierigkeiten vor als bei dem Bau von Ein- und Zwei-Familienhäusern in den Vororten, Schwierigkeiten, welche beispielsweise hier in Berlin durch die verschiedentlichen gegensätzlichen Strömungen bisher fast unüberwindlich scheinen. Herr Freese hat aus seinen Erfahrungen bereits einige direkte Vorschläge zur Hebung dieser Schwierigkeiten gemacht. Mir scheint aber, daß es sehr lange dauern wird, wenn auf ein Eingreifen im Wege der Ergänzung des Gesetzes gewartet werden soll.

Gerade an dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, ob es nicht dennoch möglich wäre, die gegensätzlichen Strömungen mindestens in der Verwaltung der Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalt Berlin zu überwinden. Es ist ja allerdings nicht zu unterschätzen, daß dieselben eine wesentliche Erstarkung durch den Einfluß erhalten, welchen die Grundbesitzervereine auf die städtische Verwaltung vielfach zu üben Gelegenheit haben. Diese Vereine erachten ihr eigenes Interesse schwer verletzt, wenn es gelänge, auf genossenschaftlichem Wege billige und gute kleine Wohnungen herzustellen. Es wird nur dabei übersehen, daß das Wohnungsbedürfnis in einer Stadt wie Berlin im Laufe der Zeit ein derartig großes ist, daß in neu erstehenden Stadtvierteln immerhin

Wohnungen auf veränderter Basis geschaffen werden können, ohne den bestehenden mehr als höchstens einmal ganz vorübergehend Abbruch zu thun.

Andererseits wäre es für die Entwicklung unserer sozialen Verhältnisse von der höchsten Bedeutung, wenn durch ausreichend gewährten billigen Hypothekarkredit die Möglichkeit geschaffen würde, kleinere Miethshäuser, welche höchstens 8 bis 10 Wohnungen enthalten, durch verschiedenartige genossenschaftliche oder gemeinnützige Baugesellschaften ins Leben zu rufen, und diese in die Lage versetzt werden könnten, gute und verhältnismäßig billige Wohnungen bezw. auch kleine Werkstätten an ihre Mitglieder zu vermieten. Je mehr ich mich mit dieser Frage beschäftigt habe, desto mehr bin ich zu der Ueberzeugung gekommen, daß dieses sozial sehr wünschenswerthe Ziel nur erreicht werden kann, wenn es gelingt, einmal einige Beispielbauten aufzuführen. Dies wird aber nur durch die Mithilfe der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten erreicht werden können, weil nur bei diesen die Möglichkeit geschaffen werden kann, den hierzu nothwendigen Hypothekarkredit in ausreichender Höhe und nothwendiger Billigkeit zu erlangen.

So ideal es auch wäre, diese Frage dadurch zu lösen, daß sich Genossenschaften mit sehr großer Mitgliederanzahl bilden, um aus eigener Kraft bezw. den gesammelten Beiträgen die hierzu nöthigen Mittel zusammenzubringen, so haben doch alle bisherigen Erfahrungen gelehrt, daß in Deutschland ein derartiges wirtschaftlich sachverständiges Zusammengehen nur sehr langsames Fortgehen nimmt. Soviel ich weiß, ist die Kopenhagener überhaupt die einzige Baugenossenschaft, welcher es gelungen ist, in verhältnismäßig kurzer Zeit durch eine schnell angewachsene imposante Mitgliederzahl Großes zu leisten.

Unter diesen Umständen wird es sich bei uns darum handeln, daß die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten den Baugenossenschaften über die ersten Entwicklungsjahre hinweghelfen, um auf diese Weise ein Verständniß für diese wichtige Frage in so weite Kreise zu bringen, daß später die Sparkapitalien der minder bemittelten Bevölkerungsklasse in genügender Weise diesen Zwecken zufließen.

Ich resümiere demnach dahin, daß ich die Erlangung zweiter Hypotheken zu mäßigen Bedingungen und in irgend ausreichender Weise zur Zeit für unmöglich halte, daß ich die Lösung der Frage vielmehr nur darin finden kann, daß den Baugenossenschaften aus öffentlichen Kassen sowohl Baugelder zur Verfügung gestellt werden, wie auch die spätere Beleihung in voller Höhe des Herstellungswerthes, daß die Baugenossenschaften dagegen die weitgehendsten Kautelen für eine peinlich ordnungsmäßige Geschäftsführung und für Amortisation bis zu einer bestimmten Grenze bieten müssen.

Ich möchte zum Schluß nicht unterlassen, noch die Hoffnung und den Wunsch auszusprechen, daß die heutigen Verhandlungen den Anstoß geben mögen, daß auch die städtischen Behörden von Berlin dieser Frage ihre Aufmerksamkeit erneut zuwenden und als Aufsichtsbehörde der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Berlin ihren Einfluß nach der Richtung hin geltend machen möchten, daß, ähnlich wie es eine Reihe von anderen Anstalten hier verlaublich haben, Normativbestimmungen

für eine etwaige Beleihung von genossenschaftlichen oder in gemeinnützigem Sinne bebauten Grundstücken aufgestellt werden.

Die Zeit ist bereits zu weit vorgeschritten, um näher darzulegen, aus welchen Gründen gerade für Berlin die Schaffung einer größeren Anzahl nach bestimmten Prinzipien hergestellter Miethswohnhäuser von höchster sozialer Bedeutung ist und aus welchen Gründen dieselbe andererseits gerade hier am schwierigsten ausführbar ist.

Mögen die heutigen Verhandlungen Anlaß geben, daß mindestens die Schaffung von einer Reihe Beispielbauten von rationell angelegten Miethshäusern mit guten kleinen Wohnungen durch wohlwollende Förderung der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Berlin schließlich doch noch ermöglicht wird. Durch solche Beispielbauten soll es gelingen, den Nachweis zu führen, daß die großen Miethskasernen mit ihren mannigfachen baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Nachtheilen zwar eine Gewohnheitsache sind, daß solche aber, selbst vom rein geschäftlichen Standpunkte aus, vermieden werden können, wenn eine rationellere Parzellirung des Grund und Bodens für die Zukunft ins Auge gefaßt wird.

Bei den verschiedenlichsten Gelegenheiten wird an die Opferwilligkeit privater Kreise appellirt, um wünschenswerthe Ziele zu erreichen. Ich hoffe, daß es gelingt, in unseren kommunalen Kreisen für die weiten Ziele der hier behandelten Frage im Sinne der heutigen Verhandlungen ein wärmeres Interesse wachzurufen und dieselben dadurch einer thatkräftigen Förderung zuzuführen.

Herr Direktor im Reichs-Versicherungsamt Gabel: Gestatten Sie mir als Vertreter des Reichs-Versicherungsamts und als Leiter der Abtheilung für Alters- und Invaliditätsversicherung die Stellung zu kennzeichnen, welche das Reichs-Versicherungsamt zu dieser Frage von jeher eingenommen hat.

Wir sind von Anfang an den Bestrebungen, welche darauf gerichtet waren, einen Theil der von Arbeitern geleisteten Beiträge in Form der Begünstigung von Arbeiterwohlfahrts Einrichtungen, insbesondere zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen, wieder in die Arbeiterschaft zurückfließen zu lassen, mit großer Sympathie entgegengekommen. Wir haben schon im Jahre 1892 in der Konferenz der Versicherungsanstalts-Vorstände und anderer Herren die Punkte, auf die es uns damals, als erst ganz geringe Erfahrungen vorlagen, ankam, klar präzisirt und den großen Gegnerschaften gegenüber, die sich allmählich herausgestellt haben, immer dasjenige hervorgesucht, was zu Gunsten dieser Bestrebungen sprechen konnte. Diese Sympathie werden wir auch, das kann ich den Herren, welche besonders betheiligt sind, ganz ausdrücklich versichern, nach wie vor diesen Bestrebungen entgegentragen, um so mehr, als sich ja die Sache mit der Zeit klärt und ich wenigstens aus der heutigen Diskussion eine solche Fülle von Erfahrungen gesammelt habe, daß ich sehr gern bereit bin, bei den Maßnahmen, welche doch nun im Laufe dieses und des nächsten Jahres bevorstehen, davon ausgiebigen Gebrauch zu machen.

Ich möchte insbesondere den Herren danken, welche mir — und zwar eigentlich zum ersten Mal — aus den Erfahrungen der Bau-

genossenschaften selbst die Schwierigkeiten vor Augen geführt haben, welche sich insbesondere bei Beschaffung der Baugelder ergeben. Das ist ein Punkt, welcher damals in der Konferenz noch nicht besprochen worden ist. Es war eben noch nicht so weit, und ich sehe ein, daß wir und die Versicherungsanstalten mit uns Stellung nehmen müssen zu der überaus wichtigen Frage, in wie weit in Betreff der Baugelder die wohlwollende Berücksichtigung und Unterstützung, ohne die es ja gegenüber dem strengen Gesetz gar nicht geht, den Bauvereinen gewährt werden kann.

Ich werde, das sage ich hiermit, sehr gern bereit sein, auch die Vergabe von Baugeldern in dem Maße zu befürworten, als es nur irgend mit der Rücksicht auf die im Gesetz bestimmte Sicherheit angängig ist. Darüber kann ich dem Herrn Vorredner übrigens Aufschluß geben, daß es allgemein als zweifellose Thatsache angesehen wird, daß die $3\frac{1}{2}$ prozentige Beleihung eine ständige sein und daß dies auch für diejenigen Fälle gelten soll, wo nicht pupillarishe Sicherheit geleistet ist. Es ist ferner gang und gäbe, daß eine Amortisirung der ertheilten Darlehen mindestens als zweckmäßig, wenn nicht als nothwendig angesehen wird. In dieser Beziehung liegen ja eine ganze Reihe von Normativbestimmungen vor, welche die verschiedenen Versicherungsanstalten für die Ertheilung solcher Darlehen aufgestellt haben, und in allen kehrt der Gesichtspunkt der Nothwendigkeit einer Amortisation — ausgenommen bei Darlehen von pupillarischer Sicherheit — wieder. Ob es nothwendig sein wird, über die Bestimmungen des Gesetzes hinaus in der von Herrn Freese vorgeschlagenen Weise eine Aenderung vorzunehmen, das möchte ich bezweifeln, wenn, wie bisher, alle konkurirenden Stellen, behördliche und nicht behördliche, den guten Willen haben, in der guten Sache mitzuwirken. Daß übrigens bei Gelegenheit der ja anscheinend bevorstehenden Novelle zum Invaliditätsgesetz auch dieser Punkt zur Sprache gebracht werden soll, darüber möchte ich Ihnen einen Zweifel nicht lassen. Was die Auregung anlangt, an welche Darlehnsnehmer vorzugsweise die Darlehen zu ertheilen sein möchten, so besteht ja darüber ein Unverständnis, daß in erster Linie die gemeinnützigen Baugesellschaften, dann Gemeinden, Arbeitgeber und Arbeitnehmer als Darlehnschuldner auszuwählen sein werden. Meines Erachtens müssen die Baugenossenschaften vorab berücksichtigt werden, und es freut mich, daß eine ganze Anzahl von Versicherungsanstalten gerade diesen Genossenschaften einen großen Theil ihres verfügbaren Kapitals vorgestreckt haben. Nur auf diese Weise — das habe ich aus der heutigen Diskussion ersehen — kann wirklich in großem Stil der Bau von Arbeiterwohnungen gefördert werden. Die Gemeinden haben ja so viele andere Aufgaben, daß sie sich schwer dazu entschließen, auch noch das immerhin mit Risiko verknüpfte Geschäft der Errichtung von Arbeiterwohnungen in die Hand zu nehmen. Aber allerdings würde ich es doch für überaus ersprießlich halten, wenn da, wo es irgend angeht — die Verhältnisse sind ja verschieden in Deutschland, im Westen anders als im Osten und im Süden anders als im Norden — wo die Gemeinden willig sind, selbst Arbeiterhäuser zu bauen, auch diesen unter erleichternden Bedingungen, zu einem niedrigeren Zinsfuß von den Versicherungsanstalten Darlehen gewährt würden.

Ich komme da auf einen Punkt, der meines Erachtens noch nicht

genügend gewürdigt ist oder vielleicht in einer Weise besprochen wurde, daß daraus leicht ein Mißverständniß entstehen könnte. Es ist hier fast immer nur die Rede gewesen von den Wohnungen der Arbeiter der Industrie, von den Wohnungen der Arbeiter, die sich in den großen Städten oder deren Nähe befinden. Wenn ich ganz offen sein soll, so möchte ich den Standpunkt für nicht ganz unberechtigt bezeichnen, der vorher mit einem gewissen Lächeln dahin präzisirt wurde, daß die Grundbesitzer es nicht gern sähen, wenn in den großen Städten und in der Nähe derselben Arbeiterwohnungen gebaut würden. Auch ich meine, daß, da doch unzweifelhaft ein größerer Antheil der Arbeiterbeiträge vom Lande fließt, auch das Bestreben der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten darauf gerichtet sein muß, nicht das ganze verfügbare Kapital den städtischen Einrichtungen zuzuwenden, sondern, soweit es angeht, es auch auf das Land zurückfließen zu lassen. Ich bin wiederholt zugegen gewesen bei der Verathung der Ausschüsse der Versicherungsanstalten über die Vertheilung von Darlehen und über die Stellungnahme zu der uns hier beschäftigenden Frage, und stets habe ich bei diesem Punkt von Seiten der ländlichen Arbeitgeber den Einwand geltend machen hören: „Was sollen wir denn überhaupt beschließen, wenn doch unser ganzes Geld den Städten zugewandt wird, den städtischen Unternehmern und den Baugenossenschaften? Wir bekommen doch nichts davon.“ Das Reichs-Versicherungsamt, meine Herren, steht auf dem Standpunkte, daß nach seiner Ueberzeugung die Ertheilung von Darlehen an ländliche Besitzer und ländliche Gemeinden, die natürlich sicher sein müssen, zum Zweck des Baues von Arbeiterwohnungen sehr günstig wirken würde. Unbestreitbar ist ja die Thatsache, daß namentlich im Osten der Zustand der ländlichen Arbeiterwohnungen oft ein überaus trauriger ist; je mehr zu deren Besserung geschehen würde, um so mehr würde die Arbeiterbevölkerung auf dem Lande ansässig werden, um so mehr würde das ganz übermäßige und unnatürliche Zustießen der ländlichen Arbeiter nach den großen Städten nachlassen. Ich glaube, die Versicherungsanstalten würden sich in der That ein wahres Verdienst erwerben, wenn sie nach dieser Richtung hin noch mehr thäten, als bisher schon geschehen ist.

Wenn ich nun die Erfolge dieser Anregungen, die bisher schon, und nicht allein vom Reichs-Versicherungsamt, sondern in derselben Weise von der preussischen Staatsregierung und anderen Regierungen gegeben worden sind, in den Leistungen der Versicherungsanstalten übersehe, so muß ich allerdings bekennen, daß diese Erfolge bis jetzt ziemlich geringe gewesen sind. Von den 31 deutschen Versicherungsanstalten sind bisher wirklich thatkräftig auf diesem Wege eigentlich nur etwa 6 vorgegangen, das ist vor Allem Hannover, dann Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt, Königreich Sachsen, Baden und Braunschweig.¹⁾ Ein anderer Theil hat zwar prinzipielle Beschlüsse gefaßt, aber es ist noch nichts geschehen, um sie in Thaten umzusetzen, und ein großer Theil der Versicherungsanstalten hält sich theils auf Grund eigener Erwägungen, theils aus triftigen Hinderungs-

¹⁾ Vergl. die Anlagen 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9 und 10.

gründen, welche außerhalb ihrer Zuständigkeit liegen, von jeder Initiative auf diesem Gebiete fern. Es giebt in der That eine große Anzahl von Gegnern nicht allein in dem Publikum, sondern auch in den Ausschüssen der Versicherungsanstalten selbst, und da möchte ich denjenigen Herren der heutigen Versammlung, die Einfluß haben bei der Wahl der Ausschußmitglieder, doch dringend anheimgeben, dabei solche Leute auszusuchen, denen man zutrauen kann, daß sie nicht lediglich nach ihren eigenen Interessen und nicht nach Parteirücksichten, sondern nach den Interessen der Allgemeinheit ihre Beschlüsse fassen. Bei den Sitzungen der Ausschüsse, denen ich mit großer Aufmerksamkeit beizuwohnte, habe ich gefunden, daß es namentlich drei Arten von Gegnern der in Rede stehenden Verwendung des Anstaltsvermögens giebt, und es dürfte vielleicht von Wichtigkeit sein, daß wir heute auch darüber nachdenken, was wir diesen drei Gruppen gegenüber zu thun haben, um deren Widerstand zu beseitigen. Die erste Art der Gegner ist diejenige, welche von den Herren Vorrednern schon deutlich gekennzeichnet ist, das sind die Bauunternehmer, welche naturgemäß von der hier in Betracht kommenden Begünstigung der Baugenossenschaften Konkurrenz für sich selbst fürchten. Es ist mir geradezu in einer Versammlung entgegengehalten worden, es sei eine schreiende Unbilligkeit, daß die gemeinnützigen Baugesellschaften mit Geld zu billigem Zinsfuß versehen würden, während er, der Bauunternehmer und sein Nachbar das nicht bekäme. Diese haben denn auch in der betreffenden Ausschußsitzung den Antrag auf Genehmigung derartiger Darlehen zu Falle gebracht. In einer anderen Versammlung traten mit großer Emphase weitere Gegner der Sache, nämlich die Sozialdemokraten auf, die sich unter den Arbeitnehmern befanden; es war die einzige Versammlung, wo ich die Sozialdemokraten überhaupt einmal ihre Parteiprinzipien gegenüber dieser Frage laut und offen habe verkündigen hören. Da sagte ein Herr mit voller Bestimmtheit, es sei diese ganze Bewegung nichts weiter als ein neues Mittel der Arbeitgeber, um die Arbeiter in Knechtschaft zu halten. Mit klaren Worten wurde darauf hingewiesen, daß bei dem Zusammenpressen der Arbeiter in bestimmten Häusern, wobei diese also mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen hätten, das Haus und die Wohnung zu verlassen, die Arbeitgeber nur den Zweck verfolgten, die von ihnen Beschäftigten an die Arbeitsstätte zu fesseln zu Lohnbedingungen, deren Festsetzung dann dem alleinigen Willen der Arbeitgeber überlassen sei: — dem müßten sie sich ganz entschieden widersetzen. Sie haben sich auch widersetzt, und auch in dieser Versammlung kam aus der ganzen Sache nichts heraus. Dann will ich aber nicht unerwähnt lassen, daß noch immer — und das ist die dritte Gruppe der Widerfacher — eine Anzahl von Provinzialverwaltungen und Provinzialverbänden und auch von kleineren deutschen Staatsregierungen sich noch zweifelnd, ja sogar ablehnend gegenüber diesen Bestrebungen verhält. Diesen Zweifeln und Bedenken liegt gewiß etwas Richtiges zu Grunde, nämlich die Erwägung, daß die Zeit des Inkrafttretens des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes noch eine zu kurze sei, um mit Bestimmtheit zu übersehen, ob nicht etwa die eigentlichen und näherliegenden Aufgaben der Anstalten, insbesondere die Entschädigungen für die Versicherten, ihnen solche Lasten aufbürden werden, daß eine wohlwollende, über den

strengen Rahmen des Gesetzes hinausgehende Verwendung der Anstaltsmittel, wie hier in Aussicht genommen, nicht angezeigt erscheine. Dieser Gesichtspunkt ist namentlich in den Ostprovinzen wiederholt hervorgehoben worden, indem man sich sagte: wir wissen ja noch gar nicht, ob unser Deckungskapital ausreicht zur ungehinderten Weiterzahlung der Entschädigungen, die wir bewilligt haben und die nach Vorschrift des Gesetzes bewilligt werden müssen. Nun meine ich aber doch auf Grund der mir zu Gebote stehenden Erfahrungen, daß diese Besorgnisse übertrieben sind. Alle diese Ausleihungen sollen ja nur ein Versuch sein, wie das ganze Gesetz in seinem Aufbau nur ein Versuch ist. Aber wie die Grundlagen zu dem letzteren mit so großer Vorsicht gelegt sind, daß der Gedanke an den Ruin einer Versicherungsanstalt für absehbare Zeit als völlig ausgeschlossen gelten kann, so scheint es mir auch nothwendig zu sein, daß die Ertheilung von Baudarlehen — um mich kurz auszudrücken — von den Anstalten mit mehr Muth und mehr Vertrauen in die Hand genommen werde. Weiter scheinen mehrere Provinzialverwaltungen, denen ja die Genehmigung der Ertheilung von Darlehen über die pupillariſche Sicherheit hinaus zusteht, der Ansicht zu sein, daß die Hingabe derartiger Darlehen ihren eigenen Ausleihungen Konkurrenz machen würde. Ich kann diesen Standpunkt nicht theilen, und es ist namentlich zu bedauern, daß in der Rheinprovinz, in Westfalen und in Schlesien, wie es scheint zumeist aus diesem Grunde, von den Versicherungsanstalten trotz ihres guten Willens für die Errichtung von Arbeiterwohnungen bisher noch nichts hat geschehen können. Der Berliner Magistrat endlich steht mit seiner Interpretation des Gesetzes, von der schon vorhin geredet worden ist, ganz allein da: es hat in der That außer ihm, so viel ich weiß, keine einzige Behörde und keine einzige Versicherungsanstalt aus dem Wortlaut des Gesetzes selbst ein Bedenken gegen die gesetzliche Zulässigkeit der über die pupillariſche Sicherheit hinausgehenden Darlehen, wie sie die Baugenossenschaften nöthig haben, entnommen. Es läßt sich wohl annehmen, daß dieser Beschluß des Magistrats nicht unumstößlich sein wird, sondern daß je länger, je mehr man sich davon überzeugen wird, daß, wenn in ganz Deutschland in ähnlicher Weise vorgegangen wird, man auch in Berlin wohl einer wohlwollenderen Interpretation des Gesetzes sich nicht mehr verschließen darf. Ueberhaupt bin ich davon überzeugt und möchte eine darauf bezügliche Anregung hiermit gegeben haben, daß, wenn die heutigen Verathungen den sich noch zurückhaltenden Versicherungsanstalten, Provinzialverbänden und Staatsregierungen gegenüber in einer entsprechenden Form mitgetheilt würden, dann doch auch diese Stellen über kurz oder lang sich bereit erklären würden, die auf Errichtung billiger und guter Arbeiterwohnungen gerichteten Bestrebungen zu unterstützen, — Bestrebungen, welche nun einmal unterstützt werden müssen, um das Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz in einer wirklich arbeiterfreundlichen Weise auszuführen und um auf der andern Seite zugleich zur Lösung der so brennenden Frage der Wohnungsnoth ein gut Theil beizutragen.

Herr Bork, Geschäftsführer des Hannoverschen Spar- und Bauvereins, Hannover: Ich möchte betonen, daß unsere heutige Besprechung in der Hauptsache doch darauf gerichtet sein soll, zunächst zu ermitteln, wie die Schwierigkeiten beseitigt werden können, unter denen die Arbeiterbaugenossenschaften gegenwärtig bezüglich der Beschaffung von Baumitteln zu leiden haben. Die Verhältnisse des hannoverschen Spar- und Bauvereins in seinen Anfängen sind ja wohl durch Schrift Nr. 3 der Centralstelle schon bekannt geworden. Wir haben ein Hauptgewicht darauf gelegt, daß unsere Genossen zunächst zu Einlagen herangezogen wurden, und ich meine, wenn man von der Baugenossenschaft verlangt, daß sie etwas bieten soll, so muß man zunächst darauf bedacht sein, daß diejenigen, die ihr beigetreten sind, auch mit den Einzahlungen nicht zurückhalten, sondern diese in weitestem Maße machen. Dann aber glaube ich, daß auch die Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalten wesentlich dazu beitragen können, den Arbeiterbaugenossenschaften in ihren Anfangsstadien das Fortkommen zu erleichtern. Es würde das zunächst dadurch geschehen, daß, wenn eine Baugenossenschaft Aussicht hat, ein Grundstück zu erwerben, selbst aber noch nicht genug Mittel dazu besitzt, seitens der Anstalten das Grundstück bis zu einem bestimmten, eventuell zum vollen Werthe der Schätzung beliehen würde. Dadurch wird der Genossenschaft etwas Kapital übrig bleiben, um den Bau beginnen zu können. Dann aber könnten meiner Ansicht nach auch noch die Bausparvereine seitens der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten den Vereinen geliehen werden. Zur Sicherheit der Anstalten ist es natürlich erforderlich, daß genaue Bebauungspläne vorgelegt werden, welche für das Grundstück im allgemeinen maßgebend sein sollen. Dann müßte auch ganz genau angegeben werden, in welcher Weise die betreffende Genossenschaft die Häuser zu bauen gedenkt, wie hoch die Kosten des Baues sich belaufen, wie viel die Miethen betragen werden, sodaß die Anstalten beurtheilen können, ob die Höhe der Miethen und überhaupt die ganze Ausstattung des Hauses derart ist, daß sie, namentlich bezüglich der Höhe des Miethpreises, ihren Mitgliedern gegenüber den sonst an dem Orte bestehenden Wohnungen, die durch Privatspersonen hergestellt sind, etwas bietet. Ich meine, Zweck der Baugenossenschaften ist ja nicht allein der, den Mitgliedern eine sichere Heimstätte, eine sichere Wohnung zu bieten, sondern auch wesentlich der, daß sie eine billige Wohnung schaffen. Es wird aber in dieser Hinsicht auch theilweise gesündigt. Man geht hier und da über das Maß, das man sich eigentlich stecken sollte, hinaus und wendet Kosten an, die nach meiner Ansicht zur Förderung des Ganzen besser unterbleiben würden. Denn wenn ein Bau so und so viel tausend Mark mehr kostet, als nothwendig ist, so ist selbstverständlich, daß die Miethen höher sein müssen. Wenn die Anstalten Bausparvereine geben und einen genauen Einblick in das, was unternommen werden soll, erhalten, würde doch schon in gewissem Sinne die Sicherheit für sie gegeben sein, daß sie in den einzelnen Baustadien ohne Gefahr einen Vorschuß auf das Hypothekendarlehen geben können. Dadurch würde das Bauen seitens der Arbeiterbaugenossenschaften wesentlich gefördert werden.

Was nun die weitere Frage betrifft, die auch schon erwogen ist, die Amortisation der Hypothekendarlehen, so möchte ich darauf hin-

weisen, daß gerade die Amortisation noch ein sehr bedenkliches Moment bei den Baugenossenschaften bildet. Die Arbeiterbaugenossenschaften stehen zunächst unter dem Genossenschaftsgesetz, aber auch zur anderen Hälfte unter dem Handelsgesetz. Es ist ihnen vorgeschrieben, bei der Aufstellung ihrer Bilanz eine Abschreibung an den Immobilien vorzunehmen, die im Verhältniß stehen muß zur Abnutzung. Das ist ja in gewissem Sinne schon eine Amortisation, und diese Abschreibung muß wieder aus den Miethserträgen gedeckt werden. Wenn nun noch eine weitere zahlbare Amortisation an die Hypothekendarleiher abgetragen werden soll, so wäre das eine doppelte Belastung, die immer wieder aus den Miethen herauszuziehen wäre, und die Miethen würden so, wenn wir die Steuern dazu rechnen und die sonstigen Lasten, welche die Genossenschaften zu tragen haben, eine Höhe erreichen, die schließlich dazu führen würde, daß es ganz gleich ist, ob man in einer Baugenossenschaftswohnung oder bei einem Privaten wohnt.

Wenn der Hannoversche Spar- und Bauverein, wie erwähnt ist, zufällig in der Lage ist, über bedeutende Kapitalien zu verfügen, so ist das für den Spar- und Bauverein insofern kein glücklicher Umstand, als derselbe in seiner Verwaltung so gestellt sein müßte, daß je nach den zufließenden Mitteln seine Vauthätigkeit erweitert werden könnte. Daß diese reichlichen Mittel dem Verein zugestossen sind, verdankt er der Einrichtung der Annahme von Spareinlagen der Genossen. Wenn nun auch hin und wieder der Einwand gemacht wird, daß, weil wir Spareinlagen annehmen, wir auch, im Falle dieselben zurückgezogen werden, Mittel zur Rückzahlung bereit haben müßten, so lasse ich nicht unerwähnt, daß die Spareinlagen bei Spar- und Bauvereinen doch etwas anderer Natur sind als bei den gewöhnlichen Sparkassen. Die Genossen machen Spareinlagen, und wenn so 300 Mark voll eingezahlt sind, so ist es ziemlich sicher, daß sie diese 300 Mark als den einzuzahlenden Geschäftsantheil betrachten. Sie sind also von selbst bestrebt, dadurch, daß man ihnen zunächst die Aussicht gewährt hat, von ihren Spareinlagen auch Rückerstattungen zu bekommen, möglichst viel einzuzahlen; haben sie selbst aber eine bestimmte Summe erreicht, so geben sie diese gern als Geschäftsantheil hin, würden aber nicht annähernd in demselben Maße einzahlen, wenn sie von vorn herein nur Einzahlungen auf Geschäftsantheil machen dürften. Ich halte es daher für einen Fehler, wenn einige Spar- und Bauvereine keine Spareinlagen annehmen. Dadurch ist unsere Genossenschaft in den Stand gesetzt, über die zum Bauen nöthigen Mittel zu verfügen. Die Schwierigkeit, reichlich zufließende Einzahlungen der Genossen rechtzeitig zu verwenden, liegt jedoch in den Einrichtungen der Verwaltung. Die Verwaltung eines Unternehmens wie das unsere — wir haben schon 41 Häuser mit über 300 Miethern — wird, wenn man dieselbe als Nebengeschäft betreiben soll, allgemach etwas schwierig. Es könnte, wenn eine feste besoldete Verwaltung bestehen würde, ein Unternehmen wie der Spar- und Bauverein in Hannover gar nicht dahin kommen, daß er so viel flüssige Mittel hat, sondern derselbe müßte sie durch eine gesteigerte Vauthätigkeit im Interesse seiner Mitglieder verbrauchen, damit den auf Wohnungen reflektirenden Mitgliedern solche möglichst bald und in großer Zahl geboten werden können.

Für eine anderweite Unterbringung der bei einer Genossenschaft

vorhandenen reicheren Mittel, z. B. im Sinne der Ausführungen des Herrn Prof. André, würde ich nicht sein, weil jeder Spar- und Bauverein zunächst bestrebt sein muß, seine Mittel möglichst für seine eigenen Zwecke zu verwenden. Würde allerdings durch besondere Verhältnisse ein Stillstand in der Bauhätigkeit eines Spar- und Bauvereins geboten sein, so wäre es wohl nützlich, die Mittel auf andere Vereine zu übertragen; aber so lange das nicht der Fall ist, halte ich es für bedenklich, die eigenen Mittel anderweitig zu begeben; es würde dieses das Interesse an der eigenen Sache abschwächen.

Was dann die Frage der Revision betrifft, so habe ich auch schon im Auge gehabt, daß die Spar- und Bauvereine zu einem Verband zusammenzutreten möchten und daß die Revisionen durch Personen stattfinden, die mit dem Wesen und den Einrichtungen der Spar- und Bauvereine vollständig bekannt sind. Ich halte dies für sehr empfehlenswerth, weil die Versicherungsanstalten in dieser Verbandsrevision eine Sicherheit mehr haben würden für ihre Beleihungen.

Für sehr wesentlich halte ich es auch, daß die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten den Spar- und Bauvereinen in den einzelnen Stadien des Baues bestimmte Raten des zugeicherten Darlehens als Baugelder geben, nicht erst den ganzen Betrag nach Fertigstellung des zu beleihenden Hauses. Der Grund hierfür liegt darin, daß die Vereine sich gewöhnlich auf die mit geringen Betriebsmitteln versehenen Unternehmer stützen müssen, um andererseits die Bankkosten durch die von denselben gemachten billigeren Preise möglichst niedrig halten zu können. Den Vereinen würde durch die vorhin angedeuteten Ratenzahlungen aber die Möglichkeit geboten sein, auch ihrerseits den Unternehmern während der Bauzeit Zahlungen machen zu können. Der Unternehmer wird billiger arbeiten können, wenn ihm bald Bezahlung wird. Ich möchte aber auch gerade den Vertretern des Reichs-Versicherungsamts ans Herz legen, doch bei den verschiedenen Versicherungsanstalten dahin zu wirken, daß die Meinung, daß sie Gelder bei Spar- und Bauvereinen und für Genossenschaftszwecke nicht anlegen dürfen, völlig behoben wird. Wir ist z. B. bekannt, daß eine Versicherungsanstalt es geradezu abgelehnt hat, für solche Zwecke Gelder anzulegen. Es werden oft Anfragen zunächst an uns gerichtet, wie wir es angefangen haben, um von der Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalt Darlehen zu erhalten, weil bekannt ist, daß wir mit der Versicherungsanstalt in Hannover in so naher Verbindung stehen und daß Herr Dr. Liebrecht uns gegenüber so lebenswürdig gewesen ist, uns über alle Anfangsschwierigkeiten hinwegzuhelfen. Es würde zum Segen der Arbeiter gereichen, wenn gerade die Versicherungsanstalten in den einzelnen Provinzen von der Erkenntniß ausgingen, daß die Mittel, die von Arbeitern aufgebracht werden, auch unmittelbar für die Interessen der Arbeiter verwandt werden dürfen, ja es würde manches Vorurtheil, welches man jetzt in Arbeiterkreisen gegen die Versicherung hegt, beseitigt werden, wenn in die Kreise der Arbeiter die Ueberzeugung bringt, daß man auch das Wohl der Arbeiter will, und ich glaube, daß der Weg durch die Spar- und Bauvereine wohl zu diesem Ziel führen kann, denn diese sind im Interesse der Arbeiter thätig, wenn sie, wie der unsere, ihre Schuldigkeit thun. Und wie freudig

die Arbeiter in der Verwaltung ihre Arbeit leisten, wie sie bestrebt sind, allmählich die nöthige Einsicht zu erwerben, dafür könnte ich Ihnen die besten Beispiele erzählen, und was in Hannover möglich ist, ist in anderen Orten auch nicht unmöglich. Darum habe ich immer der Errichtung von Spar- und Bauvereinen das Wort geredet und auch immer dahin gewirkt, daß eine möglichst große Anzahl von Arbeitern in der Verwaltung vertreten sind; denn auch dadurch, daß die Arbeiter selbst zum Ausdruck bringen, was ihnen bezüglich der einzurichtenden Wohnungen zweckmäßig und dienlich erscheint, kommen oft praktische Ansichten zur Geltung. Wenn man die verschiedenen Unternehmungen der gemeinnützigen Baugesellschaften betrachtet, in deren Verwaltung Arbeiter nicht vertreten sind oder die nicht immer die Arbeiter selbst gefragt haben, wie sie sich eine für ihre Verhältnisse zweckdienliche Wohnung denken, so wird man zugeben müssen, daß schon mancher Mißgriff in der Einrichtung von Arbeiterwohnungen gemacht ist.

Herr Regierungsrath Dr. Dieß-Darmstadt, Vorsitzender der Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalt für das Großherzogthum Hessen: Wenn ich nach den ausführlichen Darlegungen des Herrn Vertreters des Reichs-Versicherungsamts noch das Wort ergreife, so will ich nur zeigen, wie schwer es mitunter für die Versicherungsanstalten ist, bei allem Entgegenkommen praktische Resultate zu erreichen. Wir haben bereits vor zwei Jahren beschloffen, Gelder für den Bau von Arbeiterwohnungen zu billigem Zinsfuße und bei höherer Beleihung als bis 50 % des Schätzungswerthes herzugeben (s. Anlage 11, S. 68), und glaubten, daß gerade bei uns nun rasch mit dem Bau von Arbeiterwohnungen vorgegangen werden würde, weil schon im Vorjahre ein Gesetz über die polizeiliche Beaufsichtigung von Miethwohnungen und Schlafstellen mit theilweise sehr strengen Bestimmungen erlassen wurde. Das Gesetz ist in Kraft getreten; aber wir sind noch nicht in die Lage versetzt worden, auch nur einen Pfennig für den Bau von Arbeiterwohnungen darzuleihen. Unsere Regierung ist sogar so weit gegangen, daß sie einen Gesetzentwurf vorgelegt hat, wonach Gesellschaften und Genossenschaften mit dem statutarisch festgestellten Zwecke der Beschaffung von Wohnungen für Unbemittelte bei Errichtung und Abänderung des Gesellschaftsvertrages, ferner bei der Beurkundung von Beschlüssen und bei Eintragungen in das Handels- oder Genossenschaftsregister, sowie bei Erwerbung, Veräußerung und Belastung von Liegenschaften von Gerichtsgebühren und Stempel befreit sein sollen, vorausgesetzt, daß die Genossenschaften statutarisch nicht mehr als 4 % Zinsen oder Dividende vertheilen. Das Gesetz ist auch bereits in den Kammern angenommen worden und wird in den nächsten Tagen veröffentlicht werden.¹⁾ (S. Anlage 12, S. 68.) Das ist eine große Erleichterung für die Baugenossenschaften; aber trotz alledem ist bis jetzt bei uns noch nichts geschehen. Wie wohlwollend man überall entgegenkommt, können Sie unter anderem auch daraus entnehmen, daß die zweite Ständekammer die Regierung ersucht hat, dahin zu wirken, daß die Gelder der Versicherungsanstalt noch zu niedrigerem Zinsfuß wie 3½ % dargeliehen werden, um den Bau von Arbeiter-

¹⁾ Ist inzwischen geschehen.

wohnungen zu fördern. Fraglich ist es allerdings, ob es möglich sein wird, Geld zu noch billigerem Zinsfuß herzugeben. Ich für meine Person möchte mich dem gegenüber ablehnend verhalten, wenn ich auch zugebe, daß man vielleicht, da ein Theil der Kapitalien zu 4 oder $4\frac{1}{4}\%$ ausgeliehen worden, noch unter $3\frac{1}{2}\%$ gehen könnte. Denn ich halte $3\frac{1}{2}\%$ immer noch für einen angemessenen Zinsfuß, bei dem der Bau von Arbeiterwohnungen hinreichend gefördert werden kann. — Noch auf einen anderen Punkt möchte ich eingehen, nämlich die Beschaffung der Bauselder. Besonders möchte ich auch darauf hinweisen, wie hier durch Entgegenkommen der Gemeinden Manches geschehen kann, indem z. B. die Gemeinden bis zur Vollendung des Baues die Bürgschaft für das Darlehen übernehmen. Ferner kann zunächst der Grund und Boden beliehen werden, wobei der etwa vorhandene Kaufschillingsgläubiger sein Vorzugsrecht dem Hypothekargläubiger gegenüber abtritt, wie dies bei uns vielfach der Fall ist. Also auch auf diese Weise ist es möglich, das erste Geld zum Bau zu beschaffen.

Herr Korvettenkapitän Harms, Direktor der Kaiserlichen Torpedowerkstatt, Friedrichsort: Dem, was ich sagen möchte, schicke ich voraus, daß leider Herr Geheimer Baurath Franzius, der an dem Arbeiterbauverein von Kiel, Gaarden und Umgebung theilhaftig ist und der Ihnen bessere Mittheilungen machen könnte wie ich, nicht hat hier sein können und ich ihn deshalb vertreten muß. Es ist möglich, daß das, was ich ausführe, nicht ganz richtig ist, und ich bitte, mich dann möglichst zu berichtigen. Der Arbeiterbauverein von Kiel, Gaarden und Umgegend ist in erster Linie gegründet worden für die Arbeiter der Kaiserlichen Werft in Kiel, und zwar nachdem eine Vorlage im Reichstage, eine fiskalische Arbeiterkolonie zu gründen, gescheitert war. Dieser Arbeiterbauverein führt die Häuser in den Besitz der Arbeiter über. Nun ist hier vorhin angeführt worden, daß es für einen Bauverein sehr schwierig sei, das erste Geld zu bekommen, daß das nachher aber nicht mehr so schwierig sei und daß der Spar- und Bauverein in Hannover gewissermaßen Geld im Schrank habe. Ich möchte deshalb doch nicht unerwähnt lassen, daß bei dem Arbeiterbauverein in Gaarden genau das Gegentheil der Fall ist. Aus besonderen Umständen war es nicht so sehr schwierig, gerade die ersten Mittel flüssig zu machen, und ich möchte auch glauben, überall, wo ein Bauverein gegründet wird, da ist das Interesse wach, das Wohlwollen vorhanden, und es wird dann möglich sein, das erste Geld zu haben. Es muß gewissermaßen von vornherein gesichert sein, denn sonst kann der Bauverein gar nicht zusammentreten. Anders aber stellt sich in Kiel die Sache jetzt, nachdem der Bauverein einige Jahre bestanden hat, nun wird es außerordentlich schwierig, das weitere Geld zu beschaffen. Gesezt den Fall, daß die Alters- und Invaliditätsversicherung bis zwei Drittel der Beleiung geht, so braucht man doch, um eine ganze Arbeiterkolonie zu bauen, schließlich die hundert Prozent. Der Sinn eines Arbeiterbauvereins ist doch, daß jeder Genosse, der Arbeiter ist, auch eine Wohnung erhalten will, und zwar nicht nach vielen Jahren, sondern möglichst bald. Da ist nun in Kiel der Fall eingetreten, daß, sobald diese Beleiungsgrenze von zwei Dritteln erreicht

ist, die weitere Geldbeschaffung außerordentlich schwierig wird. Das hat auch Ausdruck gefunden in einem Bericht, wo es heißt: „Leider zeigt sich jedoch bei dieser Genossenschaft der Uebelstand, daß die Beschaffung des Geldes zu einem $3\frac{1}{2}\%$ nicht überschreitenden Zinsfuß nur bis zu einem gewissen Grade möglich ist; die bisherige Bauhätigkeit war nur dadurch möglich, daß das Grundstück billig erworben wurde, und dadurch, daß es höher in Anrechnung gebracht werden konnte, als sein Kostenpreis gewesen war, gelang es, mit Hülfe der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt die Hälfte zu bebauen. Für die andere Hälfte stehen aber keine Mittel zu Gebote, als die Beiträge der Genossen, und diese reichen nur für zwei Häuser das Jahr. Wenn es dem Verein also nicht gelingt, ein Kapital als zweite Hypothek zu bekommen, so wird nichts übrig bleiben, als ein anderes Grundstück zu erwerben zur Gründung einer neuen Kolonie.“ Ich möchte die Frage an die Herren richten, ob diese Betrachtung überhaupt richtig ist, und wenn sie richtig ist, wie man um diese Schwierigkeit herumkommt. Wir müssen doch das Geld finden, damit wir für sämtliche Leute, die einer Genossenschaft angehören, Wohnungen bekommen können. Nun war es mir außerordentlich interessant zu hören, daß in Hannover das Geld vorhanden ist. Da besteht die Schwierigkeit also nicht, und ich möchte sehr gern wissen, wie das zu Stande gekommen ist. In Kiel hat man sich über diese Frage schon vergebens den Kopf zerbrochen. Wenn dann vorhin gesagt wurde, ein Zinsfuß von $3\frac{1}{2}\%$ sei durchaus angemessen, so möchte ich doch erwähnen, daß es zum mindesten doch recht wünschenswerth wäre, das Geld billiger zu bekommen; denn wenn man alles zusammenrechnet, so ergibt sich, daß eine Verzinsung des Baugeldes von etwa 6% erforderlich ist. Daraus ergibt sich immer schon eine ganz erkleckliche Miethe. Wir müssen uns aber auf das äußerste hüten, mit der Miethe wesentlich höher zu gehen, als sie die Leute für allerdings schlechtere Wohnungen ortsüblich zu zahlen haben, da die große Masse der Leute, wenn sie weniger baares Geld für die Wohnung ausgeben können, sonst doch in die schlechteren Wohnungen ziehen. Also je billiger man das Geld bekommen kann, um so besser ist es, und ich muß Herrn Dr. Liebrecht darin beipflichten, daß es sehr werthvoll wäre, wenn man das Geld noch billiger bekommen könnte.

Herr Professor André-Berlin: In der Diskussion hat sich die Frage so gestellt, daß erörtert worden ist: was können die Alters- und Invaliditätsanstalten thun, um die Bestrebungen auf diesem Gebiete zu unterstützen? Da möchte ich kurz ein paar Worte pro domo hinzufügen und den Herren, die dabei betheiligt sind, ans Herz legen, doch die Bauvereine, die nach dem Muster des Hannoverischen begründet sind, zu unterstützen. Es ist ja richtig, daß solche Bauvereine in anderen Provinzen als in Hannover bisher wenig oder so gut wie garnicht existiren, und ich bin nicht der Ansicht des Herrn Vort, daß man die in Hannover gemachten Erfahrungen ohne weiteres auf andere Orte übertragen könnte; die Verhältnisse liegen in Hannover außerordentlich günstig, die Provinz Hannover ist in einem starken Aufschwung begriffen. Aber nichts desto weniger glaube ich doch, daß auch in einer Reihe von anderen Orten

solche Bauvereine sich schaffen lassen. Selbstverständlich können die Versicherungsanstalten diese Vereine nicht gründen. Aber schicken Sie nur einmal ein paar Arbeiter nach Hannover und lassen Sie die Leute die Dinge sehen. Sie können überzeugt sein, sie kommen begeistert und freudig zurück, und Sie werden eine ganze Reihe von Leuten finden, die mit Freude und Begeisterung an die Sache herangehen. Jeden von Ihnen, der nach Hannover und Göttingen kommt, bitte ich, sich die Sache da anzusehen, Sie werden die Ueberzeugung gewinnen, daß es sich um durchaus gesunde und erfreuliche Verhältnisse handelt und daß mit verhältnismäßig wenig Mitteln und in einfachster Weise wirklich außerordentlich viel Segen geschaffen worden ist. Noch ein anderer Gesichtspunkt kommt hinzu, wegen dessen ich diese Bauvereine empfehlen möchte. Es handelt sich bei denselben in der That wesentlich nur darum, die ersten Mittel zu schaffen, den Bau der ersten Häuser zu ermöglichen. Die Idee ist an sich eine einfache und gesunde, und wenn es gelingt, die ersten Häuser fertig zu stellen, dann sind die wesentlichen Schwierigkeiten überwunden, und es ist nicht ein Zufall, daß in Hannover viel Geld vorhanden ist, sondern das beruht auf naturgemäßen Voraussetzungen. Natürlich können die Bauvereine nur in beschränkter Weise die Wohnungsfrage lösen, und es wäre thöricht, zu meinen, man könnte mit ihnen Alles machen. Nein, nach meinen überschläglichen Berechnungen können die Bauvereine dauernd nur für 8–12% ihrer Mitglieder Wohnungen beschaffen, für den Rest ist es kaum möglich.¹⁾ Das hat sich in den elf Jahren des Bestehens des Hannoverschen Bauvereins, in Göttingen und auch in Berlin herausgestellt, darüber hinaus ist es sehr schwer möglich zu helfen, da müssen andere Faktoren eintreten.

Meines Erachtens kommt es gar nicht so sehr auf die Billigkeit der Wohnungen an. Natürlich wollen die Leute Wohnungen haben, die billiger sind als die anderen, und 10–20% billiger kann man sie auch herstellen; aber worauf das entscheidende Gewicht zu legen ist, das ist, daß die Leute Wohnungen bekommen, aus denen sie nicht herausgeworfen werden können, wo sie sich sicher und wohl fühlen. Es erklärt sich das daraus, daß wir es bei den Bauvereinen mit der Elite der Arbeiter zu thun haben, mit Leuten, die sich höhere Lebensziele gesteckt haben, und diese Leute legen viel mehr Werth darauf, gesunde und gute Wohnungen zu bekommen und stabile Verhältnisse zu haben, als daß es ihnen gerade auf die Billigkeit ankommt. Leute, die erklärten, es wäre ihnen unmöglich, eine Miethe von 180 *M.* aufzubringen, sagten, nachdem sie die Wohnung gesehen hatten, sie nähmen nie eine andere wie diese. Diese Leute, um die es sich bei den Bauvereinen handelt, sind auch durch-

¹⁾ Die Berechnung dürfte nicht ganz zutreffend sein. Der Hannoversche Spar- und Bauverein hat in den acht Jahren seines Bestehens bereits für 300 von seinen 2000 Mitgliedern, d. i. für 15% Wohnungen beschafft. Unter den Berliner Verleihungsverhältnissen dürfte es möglich sein, innerhalb zwanzig Jahren, d. i. dem Zeitraum, in welchem bei 30 Pfennig wöchentlicher Beitragszahlung der Geschäftsanteil von 300 *M.* voll eingezahlt wird, etwa 50% der Mitglieder Wohnungen zu beschaffen. Unter der Voraussetzung, daß Einzahlungen über den Pflichtbetrag hinaus gemacht werden, würde sich dieser Zeitraum entsprechend verringern. D. Red.

gehendes in der Lage, einen Geschäftsantheil von 2—300 *M.* allmählich aufzubringen, und wenn sie sehen, daß durch gute Einrichtungen eine ordentliche Verzinsung der Beiträge und Spareinlagen gesichert wird, so schaffen sie das Geld reichlich. Als wir in Göttingen erst Dividende vertheilten, ist uns das Geld zugeströmt, und auch heute ist das noch der Fall. Leider sind mir die einzelnen Zahlen nicht zugegangen: aber bei einer Sparstelle allein sind im Januar noch 700 *M.* eingegangen, und die Einnahmen sind wachsende.

Meine Herren! Ich bin der Meinung, daß diese Bauvereine innerhalb eines beschränkten Gebietes in der That einen ganz außerordentlichen Nutzen stiften können, und ich kann nur nochmals die Herren bitten, Ihrerseits sich doch die Sache anzusehen oder einmal Arbeiter aus den Ausschüssen hinschicken — ich bin überzeugt, Sie werden wirklich Segen damit schaffen.

Herr Regierungsrath Arch=Berlin, Vorsitzender der Pensionskassen für die Arbeiter der Preussischen Staats-Eisenbahnverwaltung: Ich stelle mich als Vertreter der Pensionskasse für die Arbeiter der preussischen Staats-Eisenbahnen vor, eine der zugelassenen Kasseneinrichtungen, vielleicht die größte. Wir haben eine Mitgliederzahl von etwa 200 000 Arbeitern und ein Vermögen von etwa 28 Millionen Mark. Unser Wirkungskreis erstreckt sich über die gesammte preussische Monarchie. Allerorts sind wir mit der Unterstützung der Arbeiterbaugenossenschaften vorgegangen. Ich habe aus dem Gedächtniß diejenigen Orte niedergeschrieben, in denen mit der Bildung von Baugenossenschaften schon vorgegangen ist, die von uns schon Mittel bekommen und ihre Bauten schon in Angriff genommen haben, beziehungsweise denen die Mittel zugesichert sind. Wir haben für diese Zwecke bis jetzt etwa eine Million Mark verausgabt bezw. festgelegt, und eine zweite Million ist vorläufig noch für solche Zwecke in Aussicht genommen. Solche Baugenossenschaften haben sich gebildet: in Osterode in Ostpreußen, in Bromberg, Posen, Dirschau, Dittersbach in Schlesien, zwei Vereine in Berlin, in Eberswalde, Osnabrück, Paderborn, Dortmund, Stendal und Bremen. Wie diese Orte in den verschiedensten Gebieten Preußens liegen, so haben sie auch die verschiedensten Verhältnisse aufzuweisen. Wir haben Arbeiterbaugenossenschaften, die ausgiebige Wohnungen für ihre Arbeiter bauen und deren Mitglieder hohe Anforderungen stellen. Wir haben den Bau solcher Arbeiterhäuser unterstützt, in denen jede Wohnung zwei Stuben, eine Kammer, eine Küche aufweist, und — um gleich den Gegensatz anzuführen — in Dittersbach Arbeiterwohnhäuser gebaut, in denen jede Wohnung nur aus einer einzigen Stube besteht von 25 qm, derart, daß in dieser Wohnung gewohnt, geschlafen und gekocht wird. So verschieden sind die Bedürfnisse der Arbeiter. Wir haben, weil wir fürchteten, sonst nicht das Richtige zu treffen, auch bei der Unterstützung solcher Wohnungsbauten wie in Dittersbach geglaubt, den Arbeitergenossenschaften vollkommene Freiheit in ihrer Entwicklung lassen zu sollen.

Ich glaube, wir haben die Erfolge, die ja freilich erst über einen zweijährigen Zeitraum reichen, wesentlich dem zu verdanken, daß wir uns möglichst von jeder Engherzigkeit freigemacht haben, daß wir so weit-

gehend wie möglich alles berücksichtigt haben, was den Arbeitergenossenschaften genehm war. Ich habe heute hier entnommen, daß wir in jeder Beziehung viel weiter gehen als die weitgehendste Anstalt, von der hier die Rede gewesen ist. Ich bin dadurch überrascht, aber nicht ängstlich geworden. Denn wir haben uns naturgemäß, ehe wir uns zu derartigen weittragenden Maßnahmen entschlossen, die Sache reiflichst überlegt. Es ist richtig, daß $3\frac{1}{2}\%$ der Normalzinsfuß ist. Es ist ferner richtig, daß Vorsicht darin liegt, nicht über die Mündelsicherheit hinauszugehen, und daß $66\frac{2}{3}\%$ des Bauwerthes als Beleihungsgrenze schon hoch ist; ferner ist richtig, daß man zweckmäßig erst abwarten muß, daß Versicherung gegen Feuergefahr vorliegt, ehe man Geld giebt; sodann ist richtig, für eine Amortisation der Hypotheken zu sorgen. Ich kann aber sagen: Wir geben nicht nur zu $3\frac{1}{2}\%$, sondern auch noch etwas billiger, wenn es sein muß und wenn wir die Sache nur durch Gewährung besonders billiger Hypotheken fördern können. Wir haben ja eine Sonderstellung insofern als wir regelmäßig nur die Eisenbahnarbeiter unterstützen, also unsere Gelder nur zur Unterstützung und Förderung unserer Mitglieder verwenden. Aber immerhin — und das hebe ich hervor, weil der Herr Direktor des Reichs-Versicherungsamts andeutete, daß diese Mittheilungen möglicherweise nach außen hin bekannt werden und für die im §. 129 des Gesetzes bezeichneten Kommunalverbände u. s. w. eine Anregung bieten können, daß diese nicht zu bedenklich in der Bewilligung dessen sind, was geschehen kann, — wir verfahren unter der Autorität des Herrn Ministers der öffentlichen Arbeiten, der uns auf unseren Antrag mit weitgehenden Vollmachten, die wir selbstverständlich in keinem Punkt überschritten haben, ausgerüstet hat. Wir sind ermächtigt, den Zinsfuß auch unter $3\frac{1}{2}\%$ zu normiren und die Beleihungsgrenze bis zu 90, fast 100 % des Bauwerthes auszu dehnen. Was die Amortisation anlangt, so ist zu erwägen, daß die Genossenschaften von Arbeitern ins Leben gerufen und von Arbeitern getragen werden. Wenn diese sich entschließen, derartiges ins Leben zu rufen, so haben sie zumeist schon ohnehin mit Schwierigkeiten zu kämpfen. Sie verstehen von Amortisation meist wenig und wollen zunächst davon nichts wissen. Wir sichern uns durch die Vorschrift sechsmonatlicher Kündigung. Außerdem muß eine Rentabilitätsberechnung vorgelegt werden, worin ein einfach aufgestellter Kostenaufschlag enthalten ist. Es ist anzugeben, wie viel Zinsen aufgebracht werden müssen, dazu kommen $2-2\frac{1}{2}\%$ für Amortisation. Es müssen also etwa $5\frac{1}{2}\%$ herausgewirtschaftet werden. Wir haben in Aussicht genommen, die gewährten Hypotheken eine Reihe von Jahren stehen zu lassen, alsdann sollen die Baugenossenschaften angegangen werden, etwas zurückzuzahlen. Außerdem verlangen wir zur weiteren Sicherheit bezüglich der Personen, die die Genossenschaft leiten, Gewähr durch amtliche Bescheinigungen unserer Eisenbahnbehörden, daß es brauchbare und zuverlässige Menschen sind.

Mit diesen erleichternden und weitgehenden Bedingungen sind wir bisher gut gefahren, und zwar wohl hauptsächlich dadurch, daß wir nicht die Beschränkungen in der Richtung der Mündelsicherheit, des Zinsfußes von $3\frac{1}{2}\%$ und des Nichtgebens von Baugeldern beibehalten haben. Erwähnt sei noch, daß wir auch Kenntnißgabe von den Generalversamm-

lungen und Vorlegung der Jahresrechnungen verlangen, und vor allem, daß wir Fühlung mit den Baugenossenschaften insofern behalten, als die am Orte der Genossenschaft ansässigen Beamten der Eisenbahnverwaltung uns unterstützen. Dieselben sehen danach, daß die Häuser ordnungsmäßig gebaut und verwaltet werden. Hiermit haben wir die beste Erfahrung gemacht. Darum wäre es gewiß zweckmäßig, wenn der Landrath und sonstige Vertrauenspersonen hinsichtlich der von den Versicherungsanstalten beliebigen Häuser die gleiche Hilfe leisteten, wenn der Amtsvorsteher und Ortsvorsteher sich für die Sache interessirten. Bestätigen diese, daß die Häuser gut ausgeführt und verwaltet werden, und gehen die Zinsen pünktlich ein, so kann man wohl verhältnißmäßig sicher sein und vor allem: man erreicht, was man will, man fördert die Sache, ohne ein besonderes Risiko zu übernehmen. Trotz der Bedenken, die ich hier vielfach gehört habe, glaube ich, daß wir auf dem von uns eingeschlagenen Wege ohne jeden Schaden fortkommen und daß wir der Sache wirklich förderlich sind.

Vorsitzender: Werden die Gelder nur an Baugesellschaften gegeben, die ausschließlich aus Eisenbahnarbeitern bestehen?

Herr Reg.-Rath Kreh: Nein, nicht ausschließlich. Wir haben den Grundsatz, daß wir, wofür nur die Hälfte der Mitglieder Eisenbahnarbeiter sind, unsere Hilfe nicht versagen. Gehören alle Mitglieder der Eisenbahnverwaltung an, so wird ein thunlichst billiger Zinsfuß gewährt, event. auch unter $3\frac{1}{2}\%$. Ich bin nicht derjenige, der über die Beleihungen befindet. Diese Aufgabe fällt dem Vorstande unserer Kasse zu, in welchem ich der Vorsitzende bin und dem acht Arbeiter angehören. Diese Leute interessiren sich aufs lebhafteste für die Förderung der Genossenschaften. Geht ein Gesuch um Beleihung ein, so wird dasselbe in der Vorstandssitzung vorgetragen, es wird ad hoc eine Versammlung einberufen, die Arbeiter reisen hinaus, sehen sich das Terrain an und verkehren auch mit den der Genossenschaft angehörenden Arbeitern. Sie fühlen sich durch das, was sie sehen und hören, in ihren Erfahrungen bereichert. Fast jedesmal liegt ein anderer Bauplan vor. Die Einen bauen Miethskasernen, die Andern immer nur Häuser mit je zwei Wohnungen. Nur darauf können wir uns nicht einlassen, einzelne kleine Häuser, welche Eigenthum der Genossen sind, zu beleihen, weil wir erfahren haben, wie da die Leute leicht in Verdruß gerathen, wenn sie nicht in der Lage sind, die von ihnen selbst nicht benutzte Wohnung anderweitig zu vermieten. Durch derartige Beleihungen würden bei der Ausdehnung unseres Wirkungskreises auch unsere Kräfte allzu sehr zersplittert werden.

Vorsitzender: Bedingung also ist, daß mindestens die Hälfte der Mitglieder der Baugenossenschaften Eisenbahnarbeiter sind?

Herr Reg.-Rath Kreh: Nicht genau, aber ungefähr.

Vorsitzender: Findet da, wo solche Baugenossenschaften eingerichtet werden, ein Zwang zum Beitritt statt?

Herr Reg.-Rath Kreh: Nicht im geringsten. Viele Baugenossenschaften bedienen sich der Hülfe der Eisenbahnbehörden. In welcher Weise und in welchem Umfange, kommt ganz auf sie selbst an.

Herr Konsistorialrath Dr. Duncker, Dessau: Ich bin nicht durch irgend eine amtliche Stellung legitimirt, an der Verathung theilzunehmen; aber mein lebhaftes Interesse für die praktische Durchführung des neuen Genossenschaftsgesetzes und namentlich für die Anwendung der Form der beschränkten Haftpflicht hat mich doch auch etwas in die speziellen genossenschaftlichen Verhältnisse hineinblicken lassen, die hier zur Erörterung stehen. Ich darf deshalb vielleicht aus den Erfahrungen heraus, die ich auf anderen genossenschaftlichen Gebieten, speziell mit den Spar- und Leihgenossenschaften und auch mit einer Produktivgenossenschaft gemacht habe, wenigstens über einige Punkte hier meine Ansicht zum Ausdruck bringen. Es sind das die allerdings meiner Ueberzeugung nach allerwichtigsten Bedenken, die Herr Landesrath Dr. Liebrecht hervorgehoben hat, wie sie ihm in der letzten Zeit seiner ja außerordentlich dankenswerthen Thätigkeit als Vorstehender der Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalt Hannover entgegengetreten sind, Bedenken, die sich darauf stützen, daß die Entfernung zwischen dem Sitz der Versicherungsanstalten und den Baugenossenschaften unter Umständen eine räumlich außerordentlich weite ist, so daß sie sich beinahe vorkommen können wie die beiden Königs-kinder, die nicht zu einander kommen konnten, weil das Wasser viel zu tief war. Da liegt ein außerordentlich berechtigtes Bedenken. Wenn man sieht, auf welche Weise sich Genossenschaften hie und da zusammenfinden, wie sie vielfach erst Lehrgeld bezahlen müssen, wie unter Umständen sich erst nach mehreren Jahren herausstellt, daß im Anfang gar nicht die geeigneten Kräfte an der Spitze gestanden haben, so ist es durchaus berechtigt, wenn diejenigen, die so weitgehende Interessen zu vertreten haben wie die Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalten doch Bedenken tragen, ihnen ihre Mithülfe zu Theil werden zu lassen, wenn sie nicht auch stets ein Auge auf die Entwicklung solcher Genossenschaften richten können. Es wird ihnen aber nach meiner Ueberzeugung gar nicht möglich sein, diese Verhältnisse so genau einzusehen, wie es doch wünschenswerth ist. Und doch meine ich, wäre es umgekehrt von großer Bedeutung für die Genossenschaft, daß ein solches Auge auf sie gerichtet wäre, daß sie dankenswerthe Anregungen von jener Stelle erhalten würden, wenn man hier die Verhältnisse gut übersehen könnte. Es liegen ja doch nicht überall die Verhältnisse so glücklich, wie es offenbar in Hannover unter vortrefflicher Führung in der dortigen Spar- und Baugenossenschaft und in einzelnen anderen Genossenschaften, von denen wir gehört haben, der Fall gewesen ist. Es ist auch nicht überall die Situation eine so glückliche, wie sie der preussische Eisenbahnfiskus bei seinen überaus wohlwollenden Bestrebungen vor sich hat. Die Verbindung, wie sie dort durch die außerordentlich große Zahl von Beamten schon naturgemäß vorhanden war, wird bei den anderen Unternehmungen, die ja hier so besonders zum Gegenstand der Verathung gestellt sind, doch erst gesucht werden müssen, und es ist mir auch wohl bekannt, daß in den Stadt- und Kreisgemeinden unter den Persönlichkeiten, die eigent-

lich in erster Linie verpflichtet wären, für die Sache einzutreten, weil sie die Kommunen als solche zu vertreten haben, vielfach das Interesse für diese Dinge nicht gerade sehr groß ist. So wie wir es von Berlin gehört haben, wird es wohl auch in vielen anderen Gemeinwesen Deutschlands sein, und es wird wohl auch nicht überall möglich sein, die Sache so zu behandeln, wie es uns von Hannover berichtet ist. Ich möchte also glauben, daß wir doch vielleicht praktisch handeln würden, noch eine andere Vermittelung zu suchen für die Beziehungen der großen Versicherungsanstalten und der einzelnen Genossenschaften, und da ergibt sich mir nach den praktischen Erfahrungen, die ich speziell in Dessau auf einem allerdings etwas anderen Gebiete gemacht habe, daß es doch sehr günstig sein dürfte, wenn man diese Verbindung, wo sie nicht anders gefunden werden kann, durch Genossenschaften herzustellen sucht, die speziell für die Beschaffung und Wiederbelegung von Geldern gegründet sind. Ich meine, wir haben ja die große Zahl der Spar- und Leihgenossenschaften, die sich unter Umständen doch vielleicht als so fest organisiert darstellen und durch ihre Entwicklung schon als so günstig und sicher geleitete Anstalten bewährt haben, daß die Versicherungsanstalten kein zu großes Risiko übernehmen würden, wenn sie sich durch diese Genossenschaften an Ort und Stelle über die Einzelheiten der Baugenossenschaften zu informiren suchen, wenn sie diese Stellen sozusagen als ihre Vertrauensmänner ansehen, um durch sie gelegentlich auch einen heilsamen Einfluß auf jene Spar- und Baugenossenschaften auszuüben. Es wird auf diese Weise auch das eine große Bedenken, das ich ja vollständig anerkenne, wenigstens zum Theil gehoben werden, daß es nämlich für die Versicherungsanstalten doch immerhin bedenklich sein wird, Baugelder im eigentlichen Sinne an die Baugenossenschaften zu geben. Vermittels der Kreditgenossenschaften wird das wohl zu erreichen sein, denn das Risiko dafür trägt nun nicht mehr die Versicherungsanstalt, sondern die Kreditgenossenschaft, welche die Hypothek vermittelt. Sie übernimmt aber die Gefahr in der sicheren Erwartung, daß, wenn das Haus fertig ist, es von der Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalt beliehen werden wird. Es ist das ja ein außerordentlich wichtiger Umstand, auf den vielleicht noch nicht speziell genug hingewiesen ist. Es ist bei den Baugenossenschaften ja wohl unter Umständen Geld überflüssig vorhanden, wie Herr Professor André das von Hannover und Göttingen mitgetheilt hat, aber dieser Ueberfluß besteht doch nur für kurze Zeit. Man kann in solchem Falle das Geld nicht einer anderen Baugenossenschaft geben, denn die würde es ja festlegen, aber man kann den momentanen Ueberfluß dadurch zinstragend machen, daß man in einer Kreditgenossenschaft eine solche Vermittlungsstelle hat, die den momentanen Ueberfluß bezw. Mangel bei den einzelnen Baugenossenschaften zu reguliren im Stande ist. Sollten sich die Verhältnisse der Baugenossenschaften erst einmal so weit entwickelt haben, daß ein großer Verband und eine damit in Verbindung stehende Bank eine derartige Kontrolle und ausgleichende Thätigkeit bei ihnen zu übernehmen im Stande ist, so meine ich allerdings auch, daß das die beste Lösung der hervorgehobenen Bedenken sein würde; aber bis dahin wird man provisorisch und je nach Lage der Umstände sich wohl der Kreditgenossenschaften dafür bedienen

können. Ich habe geglaubt, daß es doch erwünscht wäre, auf diesen Gesichtspunkt kurz hinzuweisen. Schließlich füge ich im Hinblick auf eine praktische Erfahrung, die ich gemacht habe, noch eine kurze Bemerkung darüber hinzu, daß ich es für richtig halte, wenn solche Genossenschaften, die wesentlich technische Arbeiten zu erledigen haben, wie es bei den Baugenossenschaften der Fall ist, sich in Betreff der rein bankmäßig zu erledigenden Aufgaben mit rein bankmäßig arbeitenden Genossenschaften vereinigen sollten. Denn ich habe die Erfahrung gemacht, daß es schon im allgemeinen außerordentlich schwer ist, für die leitenden Stellungen in den Genossenschaften die geeigneten Kräfte zu bekommen, und doppelt schwer, Kräfte zu bekommen, die nach beiden Richtungen geeignet sind. Einer kann im übrigen ein ausgezeichnete Geschäftsmann sein, aber für die rein technische Seite des genossenschaftlichen Unternehmens kein Interesse oder Verständnis haben und umgekehrt; wenn man also in der Entwicklung der Baugenossenschaften erreichen könnte, daß ihre rein bankmäßige Leitung in andere Hände gelegt werden könnte, so würde ich darin einen Fortschritt erblicken. Ich habe selbst die Erfahrung gemacht, daß auf solche Weise eine kleine Kreditgenossenschaft einer Produktivgenossenschaft, die ganz andere Ziele verfolgte, über die Schwierigkeiten der rechtzeitigen Beschaffung des Geldes hinweggeholfen hat, so daß die Produktivgenossenschaft, während sie technisch das Vorzüglichste zu leisten bestrebt war, sich nicht ängstlich um die Geldfrage zu kümmern brauchte. So haben beide Genossenschaften eine gleichmäßige und glückliche Entwicklung genommen.

Der Vorsitzende faßte den Inhalt der Verhandlungen nochmals kurz zusammen und schloß mit den Worten: Es erübrigt mir, den Herren nochmals den herzlichsten Dank der Centralstelle zu sagen, daß sie der Einladung Folge geleistet haben, und zu wünschen, daß unsere heutigen Verhandlungen von recht günstigem Erfolge begleitet sein mögen.

(Schluß der Sitzung gegen 2¹/₄ Uhr.)

A n l a g e n.

Anlage 1.

Vertrag, betreffend die Beleihung der Wohnhäuser des Harburger Kredit-, Konsum- und Bauvereins durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsaustalt Hannover.¹⁾

Zwischen dem Harburger Kredit-, Konsum- und Bauverein, eine getragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, zu Harburg, einerseits und dem Genossen, Herrn in Harburg, andererseits ist heute der nachstehende Vertrag abgeschlossen.

Herr verpflichtet sich, das dem Harburger Kredit-, Konsum- und Bauverein gehörige Grundstück straße Nr. unter nachstehenden Bedingungen zunächst miethweise zu benutzen und demnächst zu Eigenthum unter dem unten bestimmten Preise zu erwerben.

§. 1. Der Kaufpreis des Hausgrundstücks beträgt M. Dieser Preis ist wie folgt berechnet:

- | | |
|--|---------|
| 1. Kaufgeld des zum Hausgrundstücke gehörenden Grund und Bodens | M. |
| 2. Baukosten des Hauses | " |
| 3. Straßen-Anpflanzungskosten | " |
| Wegeanlagen | " |
| Beleuchtungsanlagen | " |
| | " |
| | " |
| | " |
| | " |
| 4. Einmaliger Zuschlag des entfallenden Antheils zur Deckung der Verzinsung des Kapitals während der Bauzeit und der allgemeinen Verwaltungskosten | " |
| Summa | M. |

Nach oben auf volle 10 M. abgerundet

Summa M.

§. 2. Herr erhält das Grundstück zunächst miethweise; das Miethverhältniß endet mit der Uebertragung des Eigenthums des Miethobjectes an Herrn Herr ist verpflichtet, als Miethe jährlich 6% des in §. 1 festgesetzten Kaufpreises M. ... zu zahlen.

¹⁾ Vgl. Wohlfahrts-Korrespondenz 1892, Nr. 9, S. 39.

Die Zahlung hat in vierteljährlichen Raten postnumerando in der ersten Woche der Monate Januar, April, Juli, Oktober jedes Jahres zu geschehen.

Die erste Rate mit $M.$ § ist in der ersten Woche des Monats 189 zu zahlen.

Von der 6% des Kaufpreises betragenden jährlichen Miethe werden für den Grund und Boden mit $M.$ § 4 1/2 % für das Baulcapital mit $M.$ § 3 1/2 % als Verzinsung des Kaufpreises gerechnet, der überschießende Betrag als Abzahlung auf den Kaufpreis gutgeschrieben.

Es steht dem Miether jederzeit frei, höhere Abzahlung zu leisten. Die geleisteten Abzahlungen werden, auf volle 10 $M.$ nach unten abgerundet, mit 3% jährlich verzinst.

Der Miether kann die Zinsbeträge der Abzahlungssummen, die über die kontraktliche Verpflichtung hinaus bereits geleisteten Abzahlungsraten selbst und sein übriges Guthaben bei der Genossenschaft, soweit dasselbe nicht nach gesetzlichen Bestimmungen oder dem Statute der Genossenschaft zu anderen Zwecken reservirt bleiben muß, zur Miethezahlung benutzen.

Die Feuerversicherung der Gebäude wird während der Dauer des Mietheverhältnisses von der Genossenschaft bewirkt. Die Kosten der Versicherung, ebenso alle auf das Grundstück entfallenden Grund- und Gebäudesteuern, Abgaben und Lasten hat der Miether neben dem Miethepreise selbst zu tragen.

§. 3. Der Miether ist verpflichtet, das Gebäude in einem guten Zustande zu erhalten, alle erforderlichen Reparaturen, welcher Art sie sein mögen (auch die der Wasserleitung), auf seine Kosten vorzunehmen, besonders darauf zu achten, daß das Dach dicht ist, der Anstrich der Fenster und Thüren, wenn nöthig, erneuert wird, die Decken und nicht tapezirten Wände in angemessenen Zwischenräumen gefalzt, die tapezirten tapezirt werden.

Der Vorstand der Genossenschaft ist berechtigt, von Zeit zu Zeit, in der Regel halbjährlich, eine genaue Besichtigung des baulichen Zustandes des Hauses vorzunehmen und alle nothwendigen Reparaturen auf Kosten des Miethers vornehmen zu lassen.

Umbauten oder Neubauten darf der Miether nur mit Genehmigung der Genossenschaft ausführen.

Betreffend die Hecken und sonstigen Einfriedigungen gilt Folgendes:

Die an der Straßenseite und an der Rückseite des Grundstücks anzulegenden Einfriedigungen hat der Miether anzulegen, die angelegten zu unterhalten.

Wünscht ein Nachbar die zwei Nachbargrundstücke trennende, noch nicht mit einer Einfriedigung versehene Grenzlinie mit einer Hecke zu bepflanzen, so ist der andere Nachbar verpflichtet, diese Hecke mit herzustellen oder die Hälfte der Herstellungskosten zu tragen. Jeder Nachbar hat die Nutzung und die Unterhaltung der ihm zugewendeten Heckenseite.

§. 4. Der Miether muß eine Wohnung in dem ihm vermieteten Hause selbst bewohnen; er kann die von ihm selbst nicht benutzten Räume des Hauses an Andere vermieten, an unverheirathete Leute nur, wenn sie dem gleichen Geschlechte angehören. Auch der Astermiether darf nur unverheirathete Leute desselben Geschlechts bei sich aufnehmen; der Miether hat letzteres bei der Astermiethung als Bedingung zu stellen.

Der Miether sowohl wie dessen Miether dürfen auf dem fraglichen Grundstück kein die Mitbewohner des Hauses oder die Nachbarschaft belästigendes Gewerbe, auch keine Schenkwirtschaft oder Kleinhandel betreiben.

Der Vorstand der Genossenschaft kann verlangen, daß der Miether die Astermiether, welche gegen diese Bestimmung verstoßen oder durch ihren Lebenswandel Aergerniß erregen, kündigt und diese Kündigung selbst vornehmen, falls der Miether sich weigert.

§. 5. Das Miethverhältniß endet:

1. Wenn das Eigenthum des vermiethten Grundstücks an den Miether übertragen wird (vgl. §. 9), mit diesem Zeitpunkte.
2. Wenn der Miether in Gemäßheit des §. 11 des Statuts aus der Genossenschaft ausgeschlossen wird, mit dem Ablaufe des auf das Datum des Benachrichtigungsschreibens des Vorstandes (§. 11, Abs. 5) nächstfolgenden Quartals, wenn Berufung an die Generalversammlung eingelegt ist, mit dem Ablaufe des auf die die Ausschliefung bestätigende Generalversammlung nächstfolgenden Quartals.
3. Wenn der Miether aus Harburg fortzieht, nach vorausgegangener vierteljährlicher Kündigung seitens des Miethers.
4. Wenn der Miether während der Dauer des Miethverhältnisses stirbt und die Wittve desselben, oder falls diese darauf verzichtet, die Kinder (resp. deren Vormünder) den Vertrag nicht fortsetzen wollen. In diesem Falle endet das Miethverhältniß mit dem auf den Todestag des Miethers folgenden Quartalsersten; jedoch wird der Vorstand der Genossenschaft auch einen andern Termin zu Gunsten der Wittve oder Kinder auf deren Wunsch festsetzen.
5. Ein freiwilliges Ausscheiden des Miethers aus der Genossenschaft berechtigt diesen nicht zur Auflösung des Miethverhältnisses; jedoch ist die Genossenschaft in diesem Falle berechtigt, das Miethverhältniß nach zuvoriger vierteljährlicher Kündigung aufzulösen.
6. Sollte der Miether mit den in diesem Vertrage vereinbarten Zahlungen, insbesondere mit der Miethzahlung über drei Monate im Rückstande sein, so ist der Vorstand der Genossenschaft berechtigt, das Miethverhältniß nach vorausgegangener vierteljährlicher Kündigung aufzulösen.

§. 6. Der Miether hat bis dahin, daß das Miethverhältniß sein Ende erreicht, und, wenn der Auszug aus dem Hause später stattfindet, bis dahin alle nach diesem Vertrage dem Miether obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen, insbesondere die durch die ordnungsmäßige oder außergewöhnliche Benutzung des Gebäudes nöthig gewordenen Reparaturen nach Anweisung des Vorstandes der Genossenschaft vorzunehmen, Lasten, Steuern und Feuerversicherungsprämie zu zahlen.

Sobald dasjenige Ereigniß eingetreten ist, welches den Vorstand nach §. 5 dieses Vertrages berechtigt, das Miethverhältniß zu kündigen, ist der Vorstand der Genossenschaft berechtigt, alle dem Miether obliegenden Verpflichtungen, insbesondere die Reparaturen, auf Kosten des Miethers auszuführen und sich wegen aller Forderungen aus dem Miethverhältnisse ohne weiteres gerichtliches Verfahren aus dem Guthaben des Miethers zu befriedigen. Etwasige entstehende Differenzen werden durch den Aufsichtsrath der Genossenschaft geregelt.

§. 7. Endet das Miethverhältniß, ehe der Miether das Eigenthum an dem vermiethten Grundstücke erworben hat, so hat der Miether Anspruch auf Rückzahlung der über die nach §. 2 erfolgte Verzinsung des Kaufpreises hinaus eingezahlten Beträge nebst den gutgeschriebenen Zinsen nach Abzug der aus diesem Guthaben bereits gedeckten oder noch zu deckenden, dem Miether nach diesem Vertrage noch obliegenden Zahlungen.

Ein Ersatz der von dem Miether an dem Grundstücke, insbesondere dem Gebäude, vorgenommenen Verbesserungen steht dem Miether nur dann zu, wenn diese Verbesserung mit Zustimmung des Vorstandes der Genossenschaft vorgenommen wird und von diesem als anrechnungsfähig im Anhange zu diesem Vertrage bezeichnet ist.

Welche Beträge hiernach dem Miether aus den Verbesserungen gut zu rechnen sind und welche Beträge andererseits der Miether wegen Verschlechterung des Grundstücks noch besonders zu zahlen hat, ist, wenn der Miether mit dem

Vorstande der Genossenschaft kein Einverständnis erzielt, durch ein Schiedsgericht zu entscheiden, welches aus drei Mitgliedern besteht, von denen eines der Miether, eines der Vorstand der Genossenschaft ernimmt, das dritte, dem Schiedsgerichte vorsitzende Mitglied aber von den beiden ernannten Mitgliedern gewählt wird.

Die Entscheidung des Schiedsgerichts schließt jede weitere gerichtliche Verhandlung aus.

§. 8. Miethstreitigkeiten unter den Miethern und deren Astermiethern, sowie Streitigkeiten, welche unter mehreren Miethern der Genossenschaft, insbesondere Streitigkeiten, die wegen der Unterhaltung der Wege, Kanäle, Brunnen, Beleuchtungsanlagen u. s. w. entstehen, entscheidet der Vorstand der Genossenschaft und, falls die Parteien sich dieser Entscheidung nicht fügen, der Aufsichtsrath der Genossenschaft endgültig. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Der Miether hat mit dem Astermiether die gleiche Bestimmung im Miethvertrage festzusetzen.

§. 9. Der Miether ist berechtigt, die Uebertragung des Eigenthums an dem Grundstücke durch Auflassung auf seine Kosten zu verlangen, sobald er

1. zehn Jahre in dem zu erwerbenden Hause gewohnt hat,
2. die über die nach §. 2 erfolgte Verzinsung des Grundstücks hinaus geleisteten Zahlungen $\frac{1}{3}$ des Kaufpreises also *M.* erreicht haben, und
3. die Bedingungen unter 1 und 2 zu einem Zeitpunkte erfüllt werden, in dem nicht bereits ein Ereigniß eingetreten ist, welches nach §. 5 (2—5) die Endigung des Miethverhältnisses herbeiführen kann.

§. 10. Die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover, welche der Genossenschaft die Grundstücke beliehen hat, hat sich der Genossenschaft gegenüber verpflichtet, dieses an erster Stelle im Grundbuche zur Hypothek eingetragene Darlehen in Höhe von zwei Dritteln des Kaufpreises unter folgenden Bedingungen stehen zu lassen.

1. Der Zinsfuß beträgt $3\frac{1}{2}\%$ jährlich.
2. Das Darlehen ist von Seiten des Gläubigers zehn Jahre vom Tage der Auflassung an den bisherigen Miether angerechnet unkündbar, falls die Zinsen rechtzeitig bezahlt werden und die Gebäude in der Landschaftlichen Brandkasse in Hannover versichert bleiben; im Falle eines von Beiden nicht geschieht, ist das Darlehen sofort ohne Kündigung zur Rückzahlung fällig.
3. Der Schuldner ist berechtigt, an jedem Quartalsersten beliebige Abzahlungen, jedoch nicht unter 100 *M.*, in durch 10 theilbaren Summen zu leisten.
4. Ein halbjährliches Kündigungsrecht tritt nach Ablauf der Unkündbarkeitsfrist und ferner sofort ein, sobald der Erwerber das Grundstück ganz oder theilweise veräußert.

§. 11. In das Grundbuch sind bei der Auflassung oder im Aufschlusse an diese einzutragen:

1. Die Bestimmungen des §. 10 Abs. 1—4, soweit solches nicht bereits auf Grund des Darlehensvertrages der Genossenschaft mit der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover geschehen ist.
2. Daß der Eigenthümer innerhalb der ersten 10 Jahre nach der Auflassung zu jeder Veräußerung der Genehmigung der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover bedarf.
3. Daß der Genossenschaft auf unbestimmte Zeit ein Vorkaufsrecht zu dem im §. 1 dieses Vertrages festgestellten Kaufpreise zusteht.
4. Als dingliche Last die Verpflichtung, zu den Kosten der Instandhaltung der dem Grundstück gemeinsam mit den Nachbargrundstücken

dienenden Wege, Brunnen, Kanäle, Wasserleitungen den auf das Grundstück entfallenden Beitrag zu leisten.

§. 12. Das Statut des Harburger Kredit-, Konsum- und Bauvereins, eingetragene Genossenschaft, gilt als Theil dieses Vertrages.

§. 3 letzter Absatz, §. 4 Abs. 2 und 3 und §. 8 dieses Vertrages bleiben auch dann noch in Kraft, wenn der Miether das Eigenthum des Grundstücks erlangt hat.

§. 13. Sämmtliche Kosten dieses Vertrages trägt Herr

Harburg a. d. Elbe, denten 189.....

Anlage 2.

Grundsätze der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover für die Gewährung von Darlehen an Versicherte zum Bau von Arbeiterwohnungen.¹⁾

Die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover stellt zwar die zur Beförderung des Baues von Arbeiterwohnungen verfügbaren Kapitalien in erster Linie genossenschaftlichen Vereinigungen von Versicherten zur Verfügung, sie gewährt jedoch auch einzelnen Versicherten Darlehen zum Neubau von Arbeiterwohnungen unter folgenden Bedingungen:

1. Der Darlehnsnehmer muß Versicherter der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover sein.

2. Das Darlehn wird nur für Neubauten gewährt; die Versicherungsanstalt übernimmt daher z. B. nicht Hypotheken, die auf älteren Häusern bereits ruhen und deren Umleiung zur Erlangung eines niedrigen Zinsfußes gewünscht wird.

3. In den Orten, für die eine mit der Versicherungsanstalt zum Zwecke des Neubaus von Arbeiterwohnungen bereits in Verbindung getretene Genossenschaft besteht, werden in der Regel Darlehen an einzelne Versicherte nicht gewährt.

4. Das Darlehn wird nur zur ersten Hypothek und nur bis zur Hälfte des Werthes des Grund und Bodens und der darauf errichteten Gebäude gewährt.

Zur Ermittlung des Gebäudewerthes dient der Versicherungsschein der landesfälligen Brandkasse zu Hannover, der Werth des Grund und Bodens wird durch den Kaufvertrag, durch eine Bescheinigung der unteren Verwaltungsbehörde (Landrath, Magistrat), oder durch Schätzung Sachverständiger nachgewiesen.

5. Das Darlehn ist mit $3\frac{1}{2}\%$ jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind vierteljährlich postnumerando am Quartalsersten portofrei an die Kasse der Versicherungsanstalt in Hannover einzusenden.

6. Eine Tilgung des Kapitals durch im voraus bestimmte, regelmäßige mit den Zinsen zu zahlende Abträge findet nicht statt; die Versicherungsanstalt ist jedoch bereit, bei jeder Zinszahlung auch Abschlagszahlungen in Beträgen, die mindestens 100 M. betragen müssen, anzunehmen. Ueber solche Abschlagszahlungen werden von der Versicherungsanstalt Quittungen erteilt; eine

¹⁾ Vgl. Wohlfahrts-Korrespondenz 1893, Nr. 9, S. 77.

Löschung der Hypothek kann erst nach vollständiger Rückzahlung des Kapitals gefordert werden.

7. Das Darlehn ist nach einer beiden Theilen jederzeit freistehenden halbjährigen Kündigung zurückzahlen; für die Gläubigerin ist jedoch während der nächsten zehn auf die Zahlung des Darlehns folgenden Jahre die Kündigungs-befugniß ausgeschlossen, wenn und solange

- a) die Zinsen innerhalb 14 Tagen nach dem Fälligkeitstermine gezahlt werden,
- b) das für das Darlehn verpfändete Grundstück den Eigenthümer nicht wechselt,
- c) die Gebäude in der landschaftlichen Brandkasse in Hannover versichert bleiben,
- d) die Gebäude in ihren wesentlichen Theilen nicht ihrer Bestimmung zu Arbeiterwohnungen entzogen werden.

Wird eine dieser vier Bedingungen nicht erfüllt, so ist das Darlehn sofort und ohne Kündigung zur Rückzahlung fällig.

8. Die Auszahlung des Darlehns kann erst nach Eintragung der Hypothek in das Grundbuch und Aushändigung des Hypothekenbriefes an die Versicherungsanstalt verlangt werden.

9. Die vorstehend unter Nr. 5 und 7 aufgeführten Bedingungen sind in das Grundbuch einzutragen; bei Aufnahme der Schuld- und Hypothekenurkunde, welche in der Regel ohne Mitwirkung der Versicherungsanstalt erfolgen kann, sind diese Grundsätze daher dem Amtsgerichte vorzulegen.

Anlage 3.

Rundschreiben des Vorstandes der Invaliditäts- und Altersversicherungs-Anstalt Hannover an die Landrathsämter der Provinz Hannover.

Hannover im März 1893.

Wie dem Königlichen Landrathsamte bekannt geworden, beabsichtigen wir, durch Gewährung von Darlehen zu billigem Zinsfuße den Bau von Arbeiterwohnungen zu fördern. Unsere bisherige Thätigkeit in dieser Richtung ist in der Denkschrift mitgetheilt, welche wir uns dem Königlichen Landrathsamte im November v. J. zu übersenden erlaubten.

Die Grundsätze, nach denen wir bei der Hergabe solcher Darlehen verfahren, sind im wesentlichen folgende:

1. Wir gewähren zu dem gedachten Zweck Darlehen an Kommunalverbände, juristische Personen, Genossenschaften, gemeinnützige Aktiengesellschaften und sonstige mit gemeinsamen Mitteln für Dritte bauende Gesellschaften, Korporationen u. s. w., welche nach ihrer rechtlichen Gestaltung, ihrer Vermögenslage, ihrer Organisation und den sonst in Betracht kommenden thatsächlichen Verhältnissen eine ausreichende Sicherheit für das Darlehnskapital und dessen bestimmungsgemäße Verwendung bieten, und zwar zum Zinsfuße von $3\frac{1}{2}\%$ je nach Lage des Falles bis zur Höhe des Bauwerthes der Gebäude, oder bis zu $\frac{2}{3}$ der sachverständigen Schätzung der Gebäude und des dazu gehörenden Grund und Bodens.
2. Einzelne Arbeitgeber, Betriebsunternehmer, auch Aktiengesellschaften und sonstige Handelsgesellschaften, ebenso einzelne Versicherte unserer Anstalt, die in ihrem eigenen Nutzen, sei es für ihre Arbeiter, oder

— wenn Versicherte — für sich selbst Arbeiterwohnungen bauen wollen, erhalten Darlehen bis zur Hälfte des Werthes des Grundstücks und Gebäudes. Der Werth des Gebäudes wird durch Versicherungspolice der landschaftlichen Brandkasse in Hannover, bei welcher das Gebäude versichert werden muß, nachgewiesen; zur Werthermittelung des Grund und Bodens genügt in der Regel eine ungefähre Werthangabe der Verwaltungsbehörde.

Bis jetzt haben fast ausschließlich Genossenschaften u. s. w. in größeren Städten von unserem Darlehnsangebot Gebrauch gemacht, nur vereinzelt haben wir Darlehen an einzelne Arbeitgeber oder Versicherte bewilligen können, und doch erheischen unseres Wissens auch in manchen ländlichen Kreisen unseres Bezirks die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter eine Verbesserung, die gerade für die ländlichen Bezirke von eminenter sozialer und wirtschaftlicher Bedeutung sein würde.

Ganz abgesehen von allen anderen Schwierigkeiten, welche sich auf diesem Gebiete in den ländlichen Bezirken zeigen, ist unseres Erachtens ein wesentliches Hinderniß für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse auf dem Lande darin zu suchen, daß eine genossenschaftliche Vereinigung intelligenter strebsamer Elemente nur in wenigen Gegenden möglich sein wird, dem Einzelnen aber, abgesehen von der Unbeholfenheit des ländlichen Arbeiters in solchen Sachen, mit dem Angebot eines Darlehens innerhalb der Mündelsicherheit nicht geholfen ist, während die Versicherungsanstalt im Interesse der Sicherheit der Kapitalanlage und bei der Unmöglichkeit, zu kontrollieren, ob die Einrichtung und Verwendung des Hauses der wohlthätigen Absicht des Darleihers dauernd entspricht, nicht weiter gehen kann.

Von großem Interesse ist es daher, daß jetzt — wie wir aus der anliegenden Nr. 3 vom 15. März 1893 der Wohlfahrts-Korrespondenz der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen in Berlin zu entnehmen bitten — unseres Wissens zuerst in Deutschland ein Kreis als solcher es unternommen hat, für Kreiseingesessene Arbeiterwohnungen zu bauen. Unseres Erachtens ist damit ein Weg beschritten, welcher in hervorragender Weise geeignet ist, der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage auf dem Lande näher zu kommen.

Im Königliches Landrathsamt richten wir nunmehr die ergebenste Bitte, mit der Kreisvertretung erwägen zu wollen, ob auch im dortigen Kreise in ähnlicher Weise vorzugehen sein möchte.

Nach den Mittheilungen über den Kreis Werzig hat die dortige Kreisparcasse das nöthige Kapital zu $3\frac{1}{2}\%$ Zinsen dargeliehen. Der Erwerber wird dort sofort Eigenthümer, die Schuldforderung wird als erste Hypothek für den Kreis eingetragen, der Kreis haftet der Sparcasse.

Soviel wir die Verhältnisse kennen, werden die meisten Kreisparcassen nicht gewillt und auch vielleicht nicht in der Lage sein, größere Kapitalien in dieser Weise zu $3\frac{1}{2}\%$ festzulegen.

Wir er bieten uns daher, den Kreisen die etwa erforderlichen Kapitalien, und zwar in der gesammten Höhe, die zum Grunderwerbe und zum Bau selbst erforderlich ist, zum Zinsfuß von $3\frac{1}{2}\%$ — soweit unsere Mittel reichen — darzuleihen.

Der Kreis würde dann, sobald geeignete Bewerber vorhanden sind, für diese bauen. Der Bestellung einer Hypothek bedarf es nicht, da der Kreis uns gegenüber in der Form einer genehmigten Kreisanleihe als Schuldner zu haften haben würde.

Der Kreis würde Eigenthümer der Baustellen bleiben, bis der zunächst als Miether einziehende demnächstige Erwerber $\frac{1}{3}$ des vom Kreise festzusetzenden Erwerbspreises durch jährliche Abtragungen abgezahlt hat. Diese Amortisationsraten könnten bei der Kreis-sparcasse bis zu diesem Betrage von $\frac{1}{3}$ des Erwerbspreises aufgesammelt werden. Sobald $\frac{1}{3}$ des Erwerbspreises auf diese Weise gezahlt und an die Versicherungsanstalt abgeführt ist, überträgt der Kreis das Eigenthum an dem fraglichen Grundstück an den Erwerber; für die Versicherungsanstalt Hannover wird in Höhe von $\frac{2}{3}$ des Erwerbspreises eine Hypothek an erster Stelle eingetragen, und der Erwerber tritt nunmehr als Eigenthümer in ein Schuldverhältniß zur Versicherungsanstalt.

Die Schuld des Kreises an die Versicherungsanstalt vermindert sich dann um den Erwerbspreis des an den Erwerber aufgelassenen Grundstücks.

Wir ersuchen ergebenst, uns gefälligst demnächst mittheilen zu wollen, ob und zu welchem Ergebniß unsere Anregung geführt hat, und sind auf Wunsch gern bereit, durch eines unserer Mitglieder an den betreffenden Verhandlungen persönlich theilzunehmen.

Anlage 4.

Grundsätze für die Förderung gemeinnütziger, auf die Herstellung geeigneter Arbeiterwohnungen und Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen gerichteter Bestrebungen durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Schleswig-Holstein.

1. Nur Gemeinden und Korporationen, milde Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften, sowie öffentliche Sparcassen innerhalb des Bezirks der Versicherungsanstalt (Provinz Schleswig-Holstein, Fürstenthum Lübeck und Helgoland) können die Bewilligung von Darlehen gewärtigen. Einzelnen Arbeitgebern und Arbeitern und sonstigen Unternehmern gewährt die Versicherungsanstalt Darlehen nicht.

2. Von den unter 1 bezeichneten Organen ausgehende Bauunternehmungen können für die Bewilligung von Darlehen nur dann in Betracht kommen, wenn sie unter Ausschluß jeglicher auf Erzielung pekuniären Nebengewinns gerichteter Absichten lediglich gemeinnützige, in erster Reihe dem Wohle des im Sinne des Reichsgesetzes, betreffend die Invaliditäts- und Altersversicherung, vom 22. Juni 1889 versicherungspflichtigen bzw. versicherungsberechtigten Arbeiterstandes dienende Zwecke verfolgen.

3. Die zu errichtenden bzw. zu beleihenden Gebäude müssen durch Belegenheit und bauliche Solidität für die Sicherheit der Darlehen ausreichende Gewähr bieten, andererseits aber auch durch die Zahl und Beschaffenheit der Räume billigen Anforderungen in Betreff der Sittlichkeit und Gesundheit entsprechen.

Dieselben müssen in ordnungsmäßigem Zustand erhalten werden. Erhebliche Verschlechterungen der Grundstücke, welche die Sicherheit der Gläubigerin gefährden, berechtigen dieselbe, ihre Befriedigung vor der Verfallzeit zu fordern. Bauliche Veränderungen bedürfen vor ihrer Ausführung der Genehmigung der Versicherungsanstalt.

4. Ohne Zustimmung der Versicherungsanstalt dürfen die Darlehensempfänger die beliebigen Grundstücke nicht veräußern.

Die Mietpreise für dieselben sind nicht höher anzusetzen, als unter Berücksichtigung der gemeinnützigen Tendenz des Unternehmens für eine angemessene Verzinsung und Amortisation des Baukapitals und für Instandhaltung der Grundstücke geboten erscheint.

5. Durch Ertheilung aller für erforderlich erachteten Auskünfte, durch Vorlage von Bauplänen, Kostenanschlägen und Verträgen, Gestattung der Berücksichtigung der Baulichkeiten, Mittheilung von Satzungen, Jahresberichten und Abrechnungen ist der Versicherungsanstalt auf Verlangen jederzeit die Möglichkeit zu bieten, sich ein Urtheil darüber zu bilden, ob und in welchem Umfange den unter 1 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen und Bedingungen entsprochen wird.

Die Versicherungsanstalt nimmt für sich das Recht in Anspruch, Baugenossenschaften als Mitglied beizutreten.

6. Die Darlehen werden nur gegen an erster Stelle einzutragende hypothekarische Sicherheit zu einem Zinsfuß von $3\frac{1}{2}\%$ und unter Veleihung bis zu höchstens $66\frac{2}{3}\%$ des Bau- und Platzwerthes begeben.

Wenn es sich um Anleihen an Gemeinden handelt, wird nach Umständen über die bezeichnete Höchstgrenze der Veleihung bis zu 75% hinausgegangen werden.

Für den Bauwerth ist die Lage der Schleswig-Holsteinischen Landes-Brandkasse, in welcher die Gebäude versichert sein müssen, maßgebend. Der Platzwerth ist durch Schätzung zuverlässiger Sachverständiger im Einvernehmen mit der Ortsbehörde zu ermitteln.

Die Darlehen werden regelmäßig erst nach Fertigstellung der Gebäude und geschätzter Ein- und Abschätzung ausgezahlt. Indessen wird unter Umständen die Versicherungsanstalt auf Antrag auch zu Ratenzahlungen vor diesem Zeitpunkt sich verstehen.

7. Die Darlehen sind zunächst bis zur Tilgung des über die pupillariische Sicherheitsgrenze hinausgehenden Betrages derselben dergestalt zu amortisiren, daß nach aufzustellenden Tilgungsplänen alljährlich zu einem zwischen den Kontrahenten zu vereinbarenden Termin in der Regel mindestens 5% des ursprünglichen Darlehensbetrages an die Kasse der Versicherungsanstalt eingezahlt werden, von welchen $3\frac{1}{2}\%$ als Zinsen für die laufende Schuld, der Rest auf Amortisation verrechnet wird.

Die Versicherungsanstalt behält sich das Recht vor, eine weitergehende Amortisation, sowie halbjährliche Kündigung des zeitigen Schuldbetrages zu verlangen, wird aber voraussichtlich von demselben nur dann Gebrauch machen, wenn nach dem Erachten des Anstaltsvorstandes die Bedingungen, unter welchen die Darlehen gewährt sind, nicht ausreichend erfüllt werden.

Der Schuldner kann nach vorgängiger einmonatlicher Kündigung jederzeit größere, durch 1000 Mark theilbare Abträge leisten oder das ganze Kapital zurückzahlen. Die zurückgezahlten Beträge fallen mit dem Rückzahlungstage aus der Verzinsung.

8. Alle mit der Darlehensgewährung, Verzinsung, Tilgung und Rückzahlung verbundenen Kosten trägt der Schuldner.

9. Durch hypothekarische Eintragung auf die zu verpfändenden Gebäude wird, soweit angängig, Sicherheit für die Innehaltung der vereinbarten Bedingungen gewährt.

Anlage 5.**Bedingungen für die Verleihung von Arbeiterwohnungen durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsaustalt Sachsen-Anhalt.**

1. Die Verleihung¹⁾ darf nur an Gemeinden, milde Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften oder sonstige wirtschaftliche Unternehmungen erfolgen. Diese müssen die erforderliche Gewähr bieten, daß die dargeliehenen Kapitalien nur zu den angegebenen Zwecken, und zwar innerhalb des Bezirks der Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt, verwendet werden. Sie müssen der Versicherungsanstalt gegenüber die ausdrückliche Verpflichtung übernehmen, alle zur Beurtheilung der Verhältnisse für erforderlich erachteten Auskünfte zu ertheilen. Ob auch an einzelne Versicherte derartige Darlehen gewährt werden können, bleibt der Beschlussfassung des Vorstandes im Einzelfalle vorbehalten.

2. Die Höhe der in den einzelnen Rechnungsjahren auszuleihenden Beträge wird jährlich von der ordentlichen Jahresversammlung des Ausschusses für das folgende Jahr festgesetzt.

Der in einem Rechnungsjahre nicht zur Verwendung gelangende Theil der zur Verfügung gestellten Gelder, sowie die in Folge von Rückzahlungen aller Art wieder eingehenden Beträge fallen dem Stammvermögen der Versicherungsanstalt wieder zu.

3. Die Verleihungen dürfen nur gegen Einräumung erstklassiger hypothekarischer Sicherheit erfolgen, und zwar im allgemeinen zu einem Zinsfuß von nicht unter $3\frac{1}{2}\%$ und bei einer Verleihung der Liegenschaften nicht über $66\frac{2}{3}\%$ ihres Werthes. Eine Amortisation ist in der Regel zu bedingen. Sofern die Verleihung der Liegenschaft über 50% des Werthes hinausgeht, muß Amortisation erfolgen.

Der Werth ist durch eine gerichtliche, landschaftliche, ritterschaftliche oder Steuerzage, oder durch die Tage einer öffentlichen Feuerversicherungsgesellschaft, in geeigneten Fällen auch durch Tage eines oder mehrerer, von der Versicherungsanstalt als zuverlässig erachteter, vereidigter Taxatoren festzustellen.

In allen Fällen, in welchen unter den Zinsfuß von $3\frac{1}{2}\%$ bis zu 3% herunter gegangen werden soll, bedarf die Darlehensgewährung der Zustimmung einer vom Ausschuss für jedes Rechnungsjahr zu wählenden, aus je drei Vertretern der Arbeitgeber und der Versicherten bestehenden Kommission.

4. Die Verwendung der dargeliehenen Kapitalien lediglich zu den oben angeführten Zwecken ist durch entsprechende hypothekarische Eintragung dergestalt sicher zu stellen, daß bei der Nichteinhaltung dieses Verwendungszweckes, worüber lediglich die Ansicht der Versicherungsanstalt maßgebend sein soll, das gewährte Kapital sofort ohne Kündigung zur Rückzahlung fällig wird.

5. Durch die hypothekarische Eintragung ist der Versicherungsanstalt auch das Recht vorzubehalten, ohne vorgängige Kündigung die sofortige Rückzahlung der dargeliehenen Kapitalien für den Fall zu verlangen, daß die Zinsenzahlung nicht pünktlich, d. h. nicht längstens innerhalb der nächsten, auf den Zinstermin folgenden 14 Tage erfolgt.

6. Die Darlehen dürfen je nach dem Fortschreiten des Baues der zu errichtenden Wohnhäuser auch in Theilbeträgen gewährt werden.

¹⁾ Es ist beschlossen, verfügbare Gelder bis zu der gesetzlichen Grenze, jedoch höchstens bis zum Betrage von einer halben Million Mark jährlich, für den vorliegenden Zweck anzulegen.

7. Die Bewilligung der Darlehen, sowie die Feststellung der Verzinsungs-, Kündigungs- und Rückzahlungsmodalitäten im einzelnen Falle bleibt der kollegialischen Beschlussfassung des Vorstandes der Versicherungsanstalt nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen vorbehalten.

Anlage 6.

Bestimmungen für die Veleihung von Arbeiterwohnungen durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Pommern.

Der Gesamtvorstand ist ermächtigt worden, einen Betrag von zunächst 250 000 M. zum Zwecke der Herstellung von gesunden und preiswerthen Arbeiterwohnungen, von Krankenhäusern, von Rekonvaleszentenhäusern und ähnlichen dem Interesse der Versicherten dienenden Bauten innerhalb der Provinz Pommern unter folgenden Bedingungen auszuleihen:

1. Die Darlehen dürfen nur an Kommunalverbände, milde Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften oder sonstige wirtschaftliche Unternehmungen dieser Art gegeben werden.
2. Darlehen zur Herstellung von Arbeiterwohnungen müssen durch erstellige Hypothek innerhalb höchstens 75% des durch zuverlässige Taxe nachgewiesenen Bauwerthes sichergestellt werden.

Für Darlehen zu anderen Zwecken ist Mündelsicherheit zu beanspruchen.

3. Der Zinsfuß ist nicht unter $3\frac{1}{2}$ % festzusetzen.
4. Soweit nicht das Kündigungsrecht vorbehalten wird, kann Rückzahlung in längstens 42 Jahren auch im Wege jährlicher Amortisation bedungen werden.
5. Der Vorstand hat sich ausreichenden Einfluß darauf zu sichern, daß die betreffenden Einrichtungen zweckentsprechend hergestellt und erhalten werden. Für den Fall, daß hiergegen verstoßen wird, ist das Kündigungsrecht stets vorzubehalten.

Die Bereitstellung weiterer Mittel und die Hinausrückung der unter Ziffer 2 Abs. 1 bezeichneten Sicherheitsgrenze ist in Erwägung genommen.

Anlage 7.

Bestimmungen für die Veleihung von Arbeiterwohnungen und Rekonvaleszentenhäusern durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt für das Königreich Sachsen.

Zur Förderung der Herstellung billiger und gesunder Arbeiterwohnungen und von Rekonvaleszentenhäusern aus dem Anstaltsvermögen, welches in anderer als §. 129 Absatz 1 des Reichsgesetzes vom 22. Juni 1889 vorgesehener Weise angelegt werden darf, ist bis auf weiteres jährlich ein Betrag von 1 Million Mark zu Darlehen für den angegebenen Zweck zur Verfügung gestellt und vorbehaltlich der hierzu nach §. 129 Absatz 2 des Gesetzes erforderlichen Genehmigung der Landeszentralbehörde der Gesamtvorstand zu derartigen Gelbdausleihungen unter folgenden Bedingungen ermächtigt:

- a) Die Ausleihung darf nur gegen Verpfändung des Grundstückes und nicht über drei Viertel des Werthes des letzteren erfolgen. Von der Verpfändung des Grundstückes kann abgesehen werden, wenn das Darlehn von einer Gemeinde selbst oder unter deren Garantie aufgenommen wird;
- b) Der Zinsfuß ist nicht unter $3\frac{1}{2}\%$ festzusetzen;
- c) Entweder ist der Versicherungsanstalt Kündigungsrecht vorzubehalten oder Rückzahlung binnen längstens 40 Jahren zu bedingen; geschieht letzteres, so ist auch dabei sofortige Rückforderung des Darlehens für den Fall der Veräußerung, abgesehen von planmäßig vorgesehenem Uebergang durch Annuitätszahlung an Miether, oder Weiterbelastung des Grundstückes, der unwirtschaftlichen oder zweckwidrigen Benützung desselben, der Säumnigkeit in der Abführung der Zinsen bezw. Tilgungsquoten und der sonstigen Ausleihungsbedingungen vorzubehalten. Auch ist der Versicherungsanstalt durch entsprechenden Eintrag im Grund- und Hypothekenbuch die Benachrichtigung von jeder Veräußerung oder Weiterbelastung des Grundstückes zu sichern, auch eine Betheiligung bei der Verwaltung oder Beaufsichtigung vorzubehalten.

Anlage 8.

Bestimmungen für die Beleihung von Arbeiterwohnungen durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Baden.

An milden Stiftungen und Körperschaften, an gemeinnützige Gesellschaften und Genossenschaften können von der Versicherungsanstalt Baden unter folgenden Voraussetzungen Darlehen gegeben werden:

1. Das Darlehen muß ganz und ausschließlich für Ankauf oder Bau von Arbeiterwohnhäusern (den Bauplatz eingeschlossen) verwendet werden.

2. Der Versicherungsanstalt müssen mit dem Darlehensgesuche vorgelegt werden:

- a) Lage- und Werkpläne, aus welchen sämtliche Wohnungen nebst Zubehör (Aborte, Keller und dergl.) zu ersehen sind;
- b) Der pfandgerichtliche Verlagschein für das zu Unterpfand zu bestellende Gelände und Gebäude;
- c) Für einen beabsichtigten Neubau ein Kostenvoranschlag und für einen Kauf Angabe des Kaufpreises;
- d) Genaue Darstellung, in welcher Weise die Baukosten, bezw. der Kaufpreis aufgebracht und etwa aufgenommene Kapitalien getilgt werden sollen, insbesondere auch, wie hoch sich die Einnahmen von Miethzinsen berechnen bezw. belaufen;
- e) Stiftungen, Anstalten, Körperschaften, Gesellschaften und Genossenschaften haben die Statuten und eine Vermögensdarstellung (Bilanz) vorzulegen und sich zu verpflichten, alljährlich den neuesten Vermögensstand (die Bilanz) der Versicherungsanstalt mitzutheilen und auf Ansuchen auch die Rechnung nebst Beilagen zu übersenden.

3. Das Darlehen kann bei genügender Sicherheit bis zu 75% des Platz- und Bauwerthes gewährt werden. Dieser Werth ist durch den pfandgerichtlichen Anschlag festzusetzen. In allen geeigneten Fällen wird außerdem eine Schätzung durch zuverlässige Sachverständige vorgenommen werden; die Kosten solcher besonderer Schätzung hat der Darlehensnehmer an die Anstalt zu ersetzen.

Der Zinsfuß beträgt $3\frac{1}{2}\%$ pro Jahr.

4. Mindestens binnen 15 Jahren von der letzten Darlehenszahlung ab muß das Darlehen auf 50% des festgesetzten Platz- und Bauwerthes ermäßigt werden.

Für die weitere Tilgung können weitere 35 Jahre bewilligt werden.

Bei ganz zweifelsohner Sicherheit kann von der verstärkten Tilgung in den ersten 15 Jahren Umgang genommen und die Tilgung der ganzen Darlehenssumme in 50 Jahren zugelassen werden.

Die Zins- und Kapitalzahlung muß in gleichen jährlichen oder halbjährlichen Beträgen vollzogen werden. Die Zahlungen müssen jeweils rechtzeitig, d. h. jedenfalls innerhalb 14 Tagen nach dem Fälligkeitstage geleistet werden; sie haben an die Kasse der Versicherungsanstalt Baden in Karlsruhe zu erfolgen; der letzteren dürfen hieraus keinerlei Kosten erwachsen.

5. Die Versicherungsanstalt muß jederzeit Theilzahlungen annehmen, kann aber für Beträge über 1000 M. vierteljährliche Kündigung verlangen. Die Wiederholung solcher Theilzahlungen in einem Vierteljahr kann zurückgewiesen werden.

6. Vor der Auszahlung des Darlehens oder einzelner Beträge desselben muß das erste Unterpand auf die betreffende Liegenschaft und auf die erbauten bezw. noch zu erbauenden Gebäude durch Eintrag im Pfandbuch für die ganze Darlehenssumme gewährt und durch Vorlage der bezüglichen Urkunden der Versicherungsanstalt nachgewiesen sein.

7. Für den Fall eines Neubaus wird bestimmt:

- a) Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, auf dem verpfändeten Platze die projektierten Gebäude genau nach dem von der Versicherungsanstalt genehmigten Plane innerhalb der bestimmten Zeit solide und dauerhaft auszuführen, bezw. für Aenderungen die Zustimmung der Versicherungsanstalt zu erwirken.
- b) Beim Vertragsabschluß wird die Darlehenssumme auf Grund des Baukostenvoranschlags und des pfandgerichtlichen Aufschlages des Bauplatzes vorläufig bestimmt.
- c) Das Darlehen wird in Theilbeträgen nach dem Fortschreiten des Baues jeweils auf Vorlage eines Zeugnisses nach anliegendem Muster ¹⁾ ausbezahlt; diese Theilzahlungen dürfen aber 80% der vorläufig berechneten Darlehenssumme nicht übersteigen.
- d) Nach fertiggestelltem Bau ist vom Darlehensnehmer die endgültige pfandgerichtliche Schätzung des Platz- und Bauwerthes herbeizuführen und ein Zeugniß des Pfandgerichtes darüber zu erwirken, daß inzwischen Vorzugsrechte der Bauleute nicht eingetragen worden sind, sowie eine übersichtliche Darstellung der Baukosten fertigen zu lassen. Die Urkunden hierüber sind der Versicherungsanstalt vorzulegen, worauf diese sofort die Darlehenssumme endgültig feststellen und die Auszahlung des Restbetrages des Darlehens vollziehen wird.
- e) Die pfandgerichtliche Schätzung nach fertiggestelltem Bau und die endgültig bestimmte Darlehenssumme ist nach § 99 Abs. 2 der Anleitung zur Führung der Grund- und Pfandbücher am Rande des ursprünglichen Eintrages im Pfandbuche zu vermerken.

8. Das Gebäude muß stets in gutem baulichem Zustande erhalten werden. Während 50 Jahren vom Tage des Darlehensvertrages ab darf eine Veränderung des Gebäudes nach Wesen, Bestand und Zweck oder ein gänzlicher oder theilweiser Abbruch nur mit Zustimmung der Versicherungsanstalt stattfinden.

Der Darlehensnehmer ist für die genannte Zeit verpflichtet, auf Verlangen der Versicherungsanstalt die aus gesundheitlichen und sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen bezw. Herstellungen auszuführen.

¹⁾ Ist nicht mit abgedruckt.

Die Versicherungsanstalt hat das Recht, das Gebäude jederzeit besichtigen zu lassen.

9. Das Gebäude muß seinem ganzen Anschlage nach, sobald es unter Dach ist, stets gegen Feuer versichert sein. Der Versicherungsanstalt ist von jeder bezüglichlichen Vertragsschließung bezw. Vertragsänderung Nachricht zu geben.

10. Die Bedingungen der Kauf- und Miethverträge müssen so abgefaßt werden, daß sie dem Zwecke des Gebäudes, zu Arbeiterwohnungen zu dienen, entsprechen. Von den Bedingungen ist während 50 Jahren, vom Tage des Darlehensvertrages ab, der Versicherungsanstalt Kenntniß zu geben, und ist dieselbe zu Aenderung derselben mit Wirkung für den Käufer und Miether befugt. Nebenfalls ist zu beobachten:

- a) Zu Miethe und zu Kauf dürfen nur solche Personen zugelassen werden, welche bei Beginn der Miethe bezw. bei Abschluß des Kaufvertrages der Versicherungsanstalt Baden als Versicherte angehören und welche ein eigenes Haus noch nicht besitzen, vielmehr die fragliche Wohnung selbst benutzen wollen.

Wird das Gebäude ohne Zustimmung der Versicherungsanstalt an eine Person verkauft, welche nicht als „Versicherte“ der Anstalt Baden angehört, so hat der Darlehensnehmer den Betrag der Zinsdifferenz, wie in Ziffer 11 bezeichnet, zu ersetzen.

- b) Vermietungen und Verkäufe dürfen nicht im Steigerungswege an den Meistbietenden erfolgen. Unter mehreren Bewerbern um eine Wohnung hat der Darlehensnehmer zu wählen oder das Loos entscheiden zu lassen.
- c) Die Mieth- und Kaufpreise sollen, soweit sie von Arbeitnehmern zu bezahlen sind, thunlichst in soviel Theilbeträgen, als der Miether bezw. Käufer Lohnzahlungen erhält, und zwar jeweils am Tage der Lohnzahlungen bezahlt bezw. erhoben werden. Soweit der Miether oder Käufer aus dem Gebäude Miethzinsen zieht, sind die letzteren bei Festsetzung der zu zahlenden Theilbeträge zu berücksichtigen.
- d) Im Falle des Verkaufs empfiehlt es sich, Bestimmungen zu treffen, wie sie hier in Ziff. 8, 9, 10 und 11 vorgeesehen sind, und die dort für die Versicherungsanstalt gemachten Vorbehalte für den Darlehensnehmer (Verkäufer) zu machen.

11. Der Darlehensnehmer hat von einem während 50 Jahren vom Tage des Darlehensvertrages ab beabsichtigten Verkauf der Versicherungsanstalt mindestens 14 Tage vor Vollzug des Kaufvertrages mittels eingeschriebenen Briefes Nachricht zu geben. Die Versicherungsanstalt hat ein Vorkaufsrecht entweder zu dem im Darlehensvertrag festgestellten oder aber zu dem von Dritten gebotenen Kaufpreise. Wird die Anzeige versäumt oder dem Vorkaufsrecht entgegengehandelt, so hat der Darlehensnehmer an die Anstalt den Betrag zu vergüten, welche sie aus dem angeliehenen Kapital erreicht hätte, wenn die Anlage zu $4\frac{1}{4}\%$ statt zu $3\frac{1}{2}\%$ erfolgt wäre.

12. Wird bei Verkäufen die Uebertragung des Kaufschillings an die Versicherungsanstalt gewünscht, so kann der Vorstand diesem Wunsche entsprechen, wenn und soweit nach den bestehenden Bestimmungen ein Darlehen an den Käufer gegeben werden darf.

13. Die Versicherungsanstalt darf vor Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Darlehensvertrages ab das Darlehen nicht kündigen, sofern die in Ziffer 4—11 gestellten Bedingungen erfüllt werden. Jede Zuwiderhandlung gegen eine oder die andere Bedingung berechtigt die Versicherungsanstalt ohne weiteres, also auch ohne den Schuldner vorher in Verzug zu setzen, zur Kündigung, welche nach Feststellung der betreffenden Zuwiderhandlung spätestens binnen sechs Monaten eröffnet werden muß.

Die Kündigung kann jederzeit erfolgen, wenn das Gebäude im Bau wahrloft und auf Mahnung, welche durch einen Einschreibebrief zu geschehen hat, die Herstellung nicht innerhalb sechs Monaten erfolgt ist.

Das Darlehen muß nach Kündigung binnen drei Monaten heimbezahlt werden.

14. Erweist sich in einzelnen Fällen ein Abgehen von obigen Bestimmungen für wünschenswerth, so hat der Vorstand, sofern der Ausschuß weder versammelt ist noch demnächst versammelt wird, die Entschliezung der Ausschußkommission (§. 11 des Statuts der Versicherungsanstalt Baden) und, sofern erforderlich, Genehmigung des Großh. Ministeriums des Innern einzuholen.

Anlage 9.

Bedingungen für die Gewährung von Darlehen zum Kauf oder Bau von Arbeiterwohnungen in der Stadt Lahr.¹⁾

Die Stadt Lahr nimmt von der Versicherungsanstalt Baden ein Darlehen bis zur Höhe von 150000 Mark auf, zu $3\frac{1}{2}\%$ verzinslich und rückzahlbar in spätestens 50 Jahren, derart, daß in den ersten 5 Jahren eine Tilgung nicht stattfindet, von da ab alle Jahre eine gleichmäßige Annuität abgetragen wird, daß aber frühere Tilgungen erfolgen können, insoweit die Mittel dazu vorhanden sind — mit diesem Betrage werden Darlehen an Arbeiter zum Zweck der Beschaffung von Arbeiterwohnungen unter nachfolgenden Bedingungen gewährt:

1. Ein Darlehen erhalten nur solche Personen, welche bei dessen Aufnahme der Invaliditäts- und Altersversicherung unterstehen und der Versicherungsanstalt Baden angehören (Arbeiter, Aufseher u. f. w.).

Das Darlehen muß ganz und ausschließlich zum Ankauf oder Bau von Arbeiterwohnungen, den Bauplatz eingeschlossen, verwendet werden.

2. Dem Stadtrath müssen mit dem Darlehnsgesuch vorgelegt werden:

- a) die vollständigen Baupläne,
- b) der pfandgerichtliche Verlagschein,
- c) für einen Neubau: ein Kostenanschlag, für einen Kauf: Angabe des Kaufpreises.

Der Stadtrath kann Auskunft über weitere ihm wichtig erscheinende Punkte, namentlich über die Verhältnisse des Gesuchstellers, von dem letzteren verlangen.

3. Ein Darlehen darf nicht gegeben werden:

- a) wenn der Gesuchsteller das Haus nicht selbst bewohnen will;
- b) wenn die Preise für Ankauf oder Arbeiten unverhältnismäßig hoch erscheinen;
- c) wenn nach den Verhältnissen des Gesuchstellers oder seiner Angehörigen zu besorgen ist, daß ihm voraussichtlich die Erfüllung der einzugehenden Verpflichtungen sehr schwer fallen oder gar unmöglich werden wird;
- d) regelmäßig nicht, wenn der Gesuchsteller nicht mindestens 20% der Kauf- bzw. Baukosten sofort bezahlen kann.

4. Das Darlehen kann gegen erstes Unterpfand bis zu 50% der Platz- und Bau-, bzw. Kauf-Kosten betragen. Mehr kann gegeben werden, wenn neben weiterer unterpfändlicher Sicherung der Arbeitgeber des Gesuchstellers oder zwei dem Stadtrath als unbedingt zahlungsfähig bekannte Personen die Bürgschaft übernehmen.

¹⁾ Vgl. Wohlfahrts-Korrespondenz 1893, Nr. 9, S. 75.

Die Bürgschaft des Arbeitgebers erlischt, wenn er dem Stadtrath gegen Bescheinigung anzeigt, daß das Arbeitsverhältniß gelöst sei und der Stadtrath alsdann nicht binnen sechs Monaten von seinen Rechten gegen ihn Gebrauch macht.

5. Der Zinsfuß beträgt $3\frac{1}{2}\%$. Die Zinsen sind in Vierteljahresraten jeweils 14 Tage nach dem ortsüblichen vierteljährlichen Miethzinstermine an die Stadtkasse lahr zu zahlen. Mit den Zinsen ist ein für Tilgung des Kapitals bestimmter Zuschlag zu entrichten. Die Höhe dieses Zuschlags richtet sich nach der von dem Schuldner gewählten Dauer der Tilgungsfrist. Hiernach erhält jeder Darlehnsnehmer einen Schuldentilgungsplan, sowie ein Abrechnungsbuch, aus dem er jederzeit die Höhe seiner Schuld ersehen kann. Ist Geld auf Bürgschaft geliehen, so wird die regelmäßige Tilgung zunächst an letzterem abgerechnet.

Der Schuldentilgungsplan ist jedenfalls derart einzurichten, daß das Darlehen spätestens binnen 15 Jahren auf 50% des pfandgerichtlichen Anschlags gemindert ist. Beträgt das Darlehen nur noch 50% des pfandgerichtlichen Anschlags, so kann der Schuldner die regelmäßige Tilgung einstellen. Der Stadtrath ist aber in diesem Falle berechtigt, den Zinsfuß auf den landesüblichen Betrag zu erhöhen. Außerdem kann der Schuldner jederzeit und ohne vorherige Kündigung Abzahlungen in beliebiger Höhe machen. Die Verzinsung der so abgezahlten Beträge endet aber erst mit dem Monat, in welchem die Abzahlung erfolgt ist.

6. Vor Auszahlung des Darlehens oder einzelner Beträge desselben muß das erste Unterpfand auf die betreffende Liegenschaft und auf die erbauten bezw. zu erbauenden Gebäude durch Eintragung ins Pfandbuch für den ganzen unterpfändlich zu sichernden Betrag gewährt sein.

7. Bei Neubauten können Theilbeträge des Darlehens schon vor Fertigstellung des Hauses nach Maßgabe des Fortschreitens desselben vom Stadtrath gewährt werden.

8. Das Gebäude muß stets in gutem baulichen Zustand gehalten werden. Eine Hauptveränderung desselben oder ein gänzlicher Abbruch bedarf der Zustimmung des Stadtraths. Der Stadtrath hat jederzeit das Recht, das Gebäude besichtigen zu lassen.

9. Das Gebäude muß seinem ganzen Anschlage nach, sobald es unter Dach ist, stets gegen Feuer versichert sein.

10. Während das Darlehen von dem Schuldner jederzeit ganz oder theilweise zurückbezahlt werden kann, ist dasselbe seitens der Stadtgemeinde unkündbar. Das Kapital wird ausnahmsweise sofort fällig:

- a) wenn der Schuldner oder der Bürge in Vermögenszerfall geräth;
- b) wenn der Schuldner das Gebäude veräußert;
- c) wenn der Schuldner die ihm unter 8 und 9 auferlegten Verpflichtungen, vorgängiger Mahnung ungeachtet, nicht erfüllt.

Das Darlehen kann ferner mit vierteljährlicher Kündigungsfrist aufgekündigt werden:

- a) von dem Zeitpunkte ab, wo der Schuldner gemäß Ziffer 5 Abj. 2 die regelmäßige Tilgung eingestellt hat;
- b) wenn der Schuldner das Gebäude nicht selbst bewohnt oder ausschließlich an andere Personen als Arbeiter vermietet;
- c) wenn der Schuldner Wohnungen zu einem den üblichen Miethzins erheblich übersteigenden Miethzinse vermietet oder derartige Miethvermietungen durch seine Miether duldet;
- d) wenn der Schuldner Auflagen, welche ihm von der zuständigen Behörde im Interesse der Gesundheit der Miethbewohner, insbesondere auch hinsichtlich der Zahl der in den einzelnen Zimmern unterzubringenden Personen gemacht sind, nicht befolgt;
- e) wenn der Schuldner ohne Zustimmung des Stadtraths eine weitere Pfandschuld auf das Gebäude aufnimmt;

Schriften der Centralstelle für Arbeiter- Wohlfahrts-Einrichtungen. Nr. 5.

- f) wenn der Schuldner mit der Zahlung von Zins oder regelmäßiger Rückzahlung über ein Jahr im Rückstand bleibt;
- g) wenn der Schuldner stirbt. In diesem Falle kann jedoch der Stadtrath seinen Hinterbliebenen das Darlehen zu den gleichen Bedingungen, wie bisher, weiter belassen;
- h) wenn ein Bürge stirbt und der Schuldner nicht einen andern unbedingt zahlungsfähigen Bürgen beibringt;
- i) im Falle der Arbeitgeber die Bürgschaft übernommen hat, wenn das Arbeitsverhältniß zwischen ihm und dem Schuldner aufgelöst wird und der Schuldner nicht einen anderen unbedingt zahlungsfähigen Bürgen stellt.

11. Darüber, ob eine der Voraussetzungen des § 10. gegeben ist, entscheidet der jeweilige Vorstand des Bezirksamts Lahr als Schiedsrichter. Im übrigen wird für alle aus dem Vertragsverhältniß entstehenden Streitigkeiten das Großherzogliche Amtsgericht Lahr ausschließlich als zuständig erklärt.

Anlage 10.

Bedingungen für die Verleihung von Arbeiterwohnhäusern durch die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Braunschweig.

Auf Antrag des Ausschusses der Versicherungsanstalt Braunschweig vom 6. März 1893 hat das Herzoglich Braunschweigisch Lüneburgische Staatsministerium am 12. April 1893 genehmigt, daß verfügbare Gelder der Versicherungsanstalt bis zu dem vierten Theile des Vermögens derselben, höchstens jedoch bis zu 150 000 Mark alljährlich unter nachstehenden Bedingungen zum Zwecke der Förderung von Arbeiterwohlfahrts Einrichtungen, insbesondere zur Herstellung gesunder und preiswerther Arbeiterwohnungen ausgetheilt werden dürfen:

1. Die Verleihung darf nur an Gemeinden, milde Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften oder sonstige wirtschaftliche Unternehmungen, sowie an Arbeitnehmer, und eintretenden Falls auch an Arbeitgeber erfolgen, welche für die Verwendung der dargeliehenen Kapitalien zu dem oben angegebenen Zwecke innerhalb des Bezirks der Versicherungsanstalt Braunschweig die erforderliche Gewähr bieten und der Versicherungsanstalt gegenüber ausdrücklich die Verpflichtung übernehmen, ihr auf Verlangen jederzeit alle zur Beurtheilung dessen für erforderlich erachteten Auskünfte zu ertheilen, auch Besichtigung des Pfandobjekts zu gestatten; darlehnsuchende Arbeitnehmer müssen der Invaliditäts- und Altersversicherung angehören.

2. Die Darlehensempfänger haben sich der Versicherungsanstalt gegenüber zu verpflichten, die in dem zu beleihenden Hause entstehenden Wohnungen höchstens zu einem bestimmten, eventuell nach dem Gutachten Sachverständiger periodisch festzusetzenden jährlichen Miethpreise nur an solche Personen zu vermieten, welche, sei es zufolge Versicherungszwanges, sei es zufolge freiwilliger Versicherung z. B. des Miethens der Wohnung der Invaliditäts- und Altersversicherung angehören.

Das Ausscheiden des Miethers oder der Mietherin aus der Invaliditäts- und Altersversicherung soll keinen Kündigungsgrund abgeben, es müßte denn die Zugehörigkeit zu den Versicherten vorgepiegelt oder lediglich zu dem Zweck der Erlangung der Wohnung herbeigeführt sein; die Darlehensempfänger haben folhenfalls über Ausübung des Kündigungsrechtes den Vorstand der Versicherungsanstalt entscheiden zu lassen.

3. Die Darlehensempfänger haben sich zu verpflichten, das beliehene Grundstück ohne Zustimmung der Versicherungsanstalt nicht weiter zu veräußern; letztere wird hieraus die Sicherheit herleiten, mit dem neuen Eigentümer des beliehenen Grundstücks die Darlehensbedingungen in dem hier festgelegten Umfange ausdrücklich vereinbaren zu können.

4. Im sanitären und sittlichen Interesse erforderliche Einrichtungen zu verlangen, ist der Vorstand der Versicherungsanstalt berechtigt, weshalb ihm vor Bewilligung des Darlehns die Baupläne vorzulegen sind. Bauliche Aenderungen sind vor ihrer Ausführung dem Vorstände der Versicherungsanstalt zur Genehmigung zu unterbreiten.

5. Die Darlehen dürfen nur gegen erstellende hypothekarische Sicherheit zu einem Zinsfuße von $3\frac{1}{2}\%$ und bei Beleihung der Liegenschaften bis zu höchstens $66\frac{2}{3}\%$ des Platz- und Bauwerthes begeben werden, eine Höchstgrenze, über welche und bis zu einem Betrage von 75% nur dann hinausgegangen werden darf, wenn es sich um Anleihen von Gemeinden handelt, sowie um Darlehen an Gesellschaften und Genossenschaften, welche neben der Verpfändung des Grundbesitzes noch in anderer Weise, etwa durch hinzutretende solidarische persönliche Verpflichtung der Mitglieder weitere und ausreichende Sicherheit gewähren.

Der Bauwerth wird durch die Schätzung behufs Versicherung bei der braunschweigischen Landesbrandversicherungsanstalt, welcher die Gebäude angehören müssen, und der Platzwerth durch Schätzung zuverlässiger Sachverständiger ermittelt; etwaige Schätzungskosten trägt der Darlehensnehmer.

6. Die Tilgung der Darlehen hat im Einzelfalle längstens binnen 50 Jahren nach der Auszahlung, bezw. wenn, was zulässig sein soll, die Auszahlung beim Nachweis der bereits stattgehabten Verwendung durch Vorlegung der Baurechnungen in Raten erfolgt, nach der Zahlung der letzten Rate zu geschehen, welche im erwähnten Falle mindestens 20% der ganzen Darlehenssumme betragen und erst nach Versicherung des fertigen Gebäudes gegen Feuersgefahr gezahlt werden soll. Auch die Theilzahlung des Darlehns erfolgt nur, wenn das theilweise hergestellte Gebäude insoweit gegen Feuersgefahr versichert ist, und nur gegen sofortige hypothekarische Eintragung der Darlehnsraten.

Der Schuldner kann zu jeder Zeit größere Abträge leisten oder das ganze Kapital ohne Kündigung zurückzahlen; die zurückgezahlten Beträge fallen mit dem Rückzahlungstage aus der Verzinsung.

7. Die Versicherungsanstalt verzichtet auf Kündigung, wenn die Zinszahlungen pünktlich, d. h. kalendervierteljährlich, spätestens 14 Tage nach dem Termine, ebenso die Tilgungsraten in den im Einzelfalle nach Betrag und Fälligkeit zu vereinbarenden Summen pünktlich erfolgen.

Andernfalls, und wenn eine dieser Bedingungen mit Ausnahme von Nr. 4 nicht befolgt wird, ist das ganze Kapital sofort fällig. Wenn die Versicherungsanstalt im Falle zu 4 nach Zahlung des Darlehns Anforderungen im sanitären oder sittlichen Interesse stellt oder wenn sie Anforderungen wegen der baulichen Instandhaltung des Hauses macht, welche der Hauseigentümer nicht erfüllen will, so steht ihr die Befugniß zu, Rückzahlung des Darlehns binnen drei Monaten nach Feststellung der Ungeneignetheit des Schuldners zur Erfüllung der Anforderungen zu verlangen.

8. Die Sicherheit der Innehaltung dieser Bedingungen wird durch hypothekarische Eintragung auf das zu verpfändende Gebäude gewährt.

Zu 5 und 6 ist vereinbart, daß durch jährliche Zahlungen von $4\frac{1}{2}\%$ des ursprünglichen Darlehnsbetrages zu . . . M mit . . . M in kalendervierteljährlichen Raten das Darlehn vom 1. Januar 189 . . ab mit $3\frac{1}{2}\%$ jährlich verzinst und allmählich getilgt wird.

Anlage 11.**Beschlüsse des Ausschusses der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hessen, betreffend die Gewährung von Darlehen zur Förderung der Erbauung von Arbeiterwohnungen.**

1. Der Ausschuß ist damit einverstanden, daß ein Theil des Anstaltsvermögens, jedoch höchstens der vierte Theil des Anstaltsvermögens zur Förderung der Erbauung von Arbeiterwohnungen verwendet wird.

2. Zu diesem Zwecke können Darlehen an Gemeinden, Arbeitgeber, milde Stiftungen oder gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften gegen mäßige Verzinsung gewährt werden.

3. Die Darlehung von Kapitalien an Arbeitgeber, milde Stiftungen, sowie gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften soll nur gegen hinreichende Sicherheit erfolgen.

Als hinreichende Sicherheit ist zu betrachten: die Verpfändung von Liegenschaften, die Cession von Kaufbriefen, ferner die Hingabe von Werthpapieren, welche zur Anlage von Mündelgeldern zugelassen sind, als Faustpfand.

4. Die Liegenschaften dürfen bis zu $66\frac{2}{3}\%$ ihres Schätzungswerthes beliehen werden.

5. Die Darlehen können bereits während der Erbauung der Arbeiterwohnungen, je nachdem der Bau fortschreitet, in Theilbeträgen gegen entsprechende Sicherheit ausgezahlt werden.

6. Ueber die Gewährung dieser Darlehen und die dabei zu stellenden Bedingungen hat der Gesamtvorstand unter Zuziehung einer durch den Ausschuß aus seiner Mitte zu wählenden Kommission zu beschließen. Diese Kommission besteht aus drei Mitgliedern, wovon zwei ihren Wohnsitz in Darmstadt haben sollen. Sie wird als vollzählig betrachtet, wenn mindestens zwei ihrer Mitglieder bei der Verathung anwesend sind.

Das Großherzogliche Ministerium des Innern und der Justiz hat diese Beschlüsse genehmigt, sich jedoch für jeden einzelnen Fall Genehmigung vorbehalten. Als Zinsfuß sind zunächst $3\frac{1}{2}\%$ festgesetzt worden.

Anlage 12.**Großherzoglich hessisches Gesetz, die Befreiung gemeinnütziger auf die Errichtung von Wohnungen für Unbemittelte gerichteter Unternehmungen von Gerichtsgebühren und Stempel betreffend, vom 9. Juni 1894.¹⁾**

Art. 1. Gesellschaften und Genossenschaften mit dem statutarisch festgestellten Zwecke der Beschaffung von Wohnungen für Unbemittelte sind bei Errichtung und Abänderung des Genossenschaftsvertrags, ferner bei Beurkun-

¹⁾ Ganz ähnliche Bestimmungen enthält das preussische Gesetz, betreffend die den gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften bewilligte Sportel- und Stempel-freiheit, vom 2. März 1867. Vergl. auch Schriften der Centralstelle Nr. 1, S. 251, Anmerkung.

dungen und bei Eintragungen in das Handels- oder Genossenschaftsregister, sowie bei der Erwerbung, Veräußerung und Belastung von Liegenschaften von Gerichtsgebühren und Stempel befreit.

Diese Befreiung tritt aber nur ein, wenn die Gesellschaft oder Genossenschaft an jährlichen Zinsen oder Dividenden nicht mehr als 4% des eingezahlten Kapitals bezahlt und den Mitgliedern im Falle der Auflösung nur dieses Kapital zusichert, den etwaigen Ueberschuß aber für gemeinnützige Zwecke verwendet.

Die gleiche Befreiung sollen Unternehmungen von Gemeinden und Stiftungen genießen, welche gleiche Zwecke, wie die in Absatz 1 bezeichneten unter der in Absatz 2 vorgeschriebenen Beschränkung zum Gegenstand haben.

Art. 2. Veräußert oder verwendet die Gesellschaft oder Genossenschaft eine von ihr erworbene Liegenschaft ganz oder zum Theil für andere als die oben bezeichneten statutarischen Zwecke, so sind neben den Gebühren und dem Stempel der früheren Erwerbung oder Belastung diejenigen Gebühren und Stempelbeträge zu erheben, welche im gewöhnlichen Fall zu entrichten gewesen wären.

Art. 3. Unsere Ministerien des Innern und der Justiz und der Finanzen werden mit der Ausführung des Gesetzes beauftragt.

Anlage 13.

Bedingungen für die Bewilligung von Bandarlehen zum Bau von Arbeiterwohnungen im Kreise Gelsenkirchen.

I. Der Kreis giebt an den Arbeiter, der den schuldenfreien Besitz eines geeigneten Grundstückes nachweist, das Baukapital zum möglichst niedrigen Zinsfuß und gegen geringe Amortisation zuzüglich einer entsprechenden Quote für Reservefonds und Verwaltungskosten darlehnsweise her. Der Arbeiter baut selbst unter näher zu regelnder Aufsicht des Kreises. Grundsätzlich sollen nur 1½stöckige Häuser gebaut werden, mit der Maazgabe, daß der bauende Arbeiter, um alle Spekulation auszuschließen, noch nicht im Besitze eines Hauses ist und auch bloß für ein zu bauendes Haus aus Kreismitteln Darlehen erhält.

II. Wie vor, mit der Maazgabe, daß von dem Arbeiter statt des Besitzes eines Baugrundstückes der Besitz eines eigenen Baukapitals im Betrage von 900—1500 M. nachzuweisen ist.

Selbstverständlich ist, daß zu I und II der Arbeiter das Darlehn allmählich und in dem Maße erhält, als der Bau voranschreitet.

III. Der Kreis baut auch (thunlichst 1½stöckige) Häuser mit Gartenland und verkauft diese sofort an den Arbeiter gegen eine entsprechende Baarzahlung. Der Rest der Schuld wird hypothetisch eingetragen, mäßig verzinst und getilgt.

IV. Wie sub III, mit der Maazgabe, daß der Arbeiter bloß eine kleine Anzahlung leistet und zunächst Miether wird. Die Miete wird dann etwas höher bemessen, und liegt in diesem Mehr die allmähliche Ankaufssumme für das Haus. Sobald diese Ankaufsquoten eine gewisse Höhe erreicht haben, wird der Arbeiter Eigenthümer. Mit dem Rest des Kaufpreises wird verfahren wie sub III.

Anlage 14.**Verfahren bei der Beleihung von Arbeiterwohnhäusern durch die Kreissparkasse in Sprottan.¹⁾**

Der Arbeiter, welcher sich ansässig machen will, reicht zugleich mit seinem Darlehnsantrage Bauzeichnung und Kostenanschlag ein. Daraufhin werden Gemeindevorstand und Arbeitgeber über die Verhältnisse, den Lebenswandel u. s. w. des Darlehnsjuchers gehört, und der Gesamt-Gemeindevorstand gleichzeitig aufgefordert, den Werth des Hauses nebst Zubehör unter Berücksichtigung der Lage und der ortsüblichen Verhältnisse und Preise abzuschätzen. Dieses Gutachten, Bauzeichnung, Kostenanschlag u. s. w. werden demnächst einem Bau-sachverständigen — möglichst Kreisaußschußmitglied — zur Abschätzung nach den Taggrundsätzen der Provinzialfeuersozietät zugestellt. Nachdem sodann das Grundbuchblatt gebildet und die lastenfreie Abschreibung vom Hauptgrundstück erfolgt ist, kann ein Wechselndarlehn zu 4 (4 1/2) % in Höhe bis zur Hälfte des abgeschätzten Feuerartwerthes plus dem 22 1/2 fachen Grundsteuerreinertrag nach Maßgabe des Fortschreitens der Bauausführung gewährt werden. Für das Wechselndarlehn sind zwei sichere Bürgen zu stellen; einer von diesen muß der Bauunternehmer sein, welcher den Bau für den Darlehnsjucher ausführt, denn er wird das Interesse daran haben, daß der Bau überhaupt und sachgemäß ausgeführt werde und er danach mit Bestimmtheit durch die Kreis-sparkasse zu seinem Gelde gelange. Nach Feststellung sach- und plangemäßer Bauausführung wird sodann die Versicherung bei der Provinzialsozietät, zu der sich der Darlehnsjucher vorweg verpflichten muß, sobald sie irgend zulässig ist, von der Kreissparkasse in die Wege geleitet. Ist die Versicherung perfekt, so wird das Wechselndarlehn in ein Hypothekendarlehn umgewandelt und an erster Stelle grundbuchamtlich eingetragen.

Zur Vergabe zweifelhafter Darlehen aus Fabrikfrankencassen, oder sonstigen Mitteln wird gleichzeitig mit den Fabrikherren, Arbeitgebern u. s. w. oder mit den Bauunternehmern, Grundstücksverkäufern u. s. w. in Verbindung getreten werden.

Die Darlehen dürften gern und auf Wunsch als Amortisationsdarlehen zu bewilligen und dabei dem zweiten Gläubiger zuzubilligen sein, daß die Tilgungsquoten solange gespart bleiben, bis die zweite Hypothek getilgt ist. Die Amortisationsquoten würden zweckmäßig als Spareinlagen zu behandeln und für sie eine um etwa 1/4 % höhere Verzinsung zu Gunsten der Einleger zu berechnen sein.

Anlage 15.**Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Bermelskirchen, betreffend den Ankauf von Grundstücken auf Rechnung der Gemeinde.²⁾**

Die Stadtverordneten-Versammlung beschließt, im Bereiche der Innenstadt nach und nach, sowie sich eine günstige Gelegenheit bietet, und zwar möglichst in mehreren Lagen, für Rechnung der Gemeinde Grundstücke anzukaufen, solche durch Herstellung breiterer und schmalerer Straßen und öffentlicher Plätze und Anlagen in Baustellen umzuwandeln und die letzteren an solche Bürger oder

¹⁾ Vergl. Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrts-einrichtungen 1894, Nr. 15, S. 186.

²⁾ Vergl. ebenda Nr. 17, S. 209.

solche Kinder von Bürgern, welche sich durch den Neubau eines Wohnhauses ein dauerndes eigenes Heim schaffen wollen, zum Selbstkostenpreise abzugeben.

Unter Selbstkostenpreis wird diejenige Summe verstanden, welche sich ergibt, wenn man den Preis der angekauften Grundflächen, die Kosten für die Anlage der Straße bezw. die Herstellung der öffentlichen Plätze und Anlagen und den Zinsverlust, welchen die Gemeinde bis zur Veräußerung der Baustellen erleidet, zusammenrechnet. Jedoch soll die Gemeinde berechtigt sein, den Selbstkostenpreis auf die einzelnen Baustellen so zu vertheilen, daß Ed- und andere günstiger belegene Plätze entsprechend höher und dagegen ungünstiger belegene Stellen entsprechend niedriger abgeschätzt werden.

Die demnächst zu erlassende Heimstätten-Ordnung für die Stadt Barmen-Sirchen soll die Bedingungen festsetzen, unter welchen die Abgabe von Baustellen erfolgt.

Ueber die Beschaffung der bei Ausführung dieses Beschlusses erforderlichen Geldmittel wird die Stadtverordneten-Versammlung in einer späteren Sitzung beschließen.

Ferner beschließt die Stadtverordneten-Versammlung, im Bereiche der Innenstadt keine Straßen mehr auf Kosten der Gemeinde auf Privatländereien anzulegen, es vielmehr denjenigen Grundeigenthümern, welche ihre Ländereien in Baustellen umwandeln wollen, zu überlassen, auf ihre Kosten die zu diesem Zwecke erforderlichen Straßen nach einem von der Stadtverordneten-Versammlung vorher zu genehmigenden Plane herzustellen.

Anlage 16.

Bedingungen der Stadt Ulm für den Verkauf der von der Stadt erbauten Arbeiterwohnhäuser.

1. Der Käufer muß dem Stande der unteren Bedientesten, Arbeiter oder kleinen Gewerbetreibenden angehören.

2. Nur verheirathete Personen oder verwittwete Leute mit Kindern finden Berücksichtigung.

3. Das Haus muß von dem Käufer selbst bewohnt werden.

4. Personen, welche bereits ein Haus besitzen, sind von der Vergünstigung ausgeschlossen.

5. Es muß eine Anzahlung von mindestens 10% des Anwesens aus Ersparnissen oder sonstigen eigenen Mitteln gemacht werden.

6. Die Abzahlung des Hauses erfolgt mittels einer jährlichen Leistung von $5\frac{1}{2}\%$ aus dem Kaufpreise nach Abzug des Angeldes, wovon 3% als Verzinsung und $2\frac{1}{2}\%$ als Rückzahlung verrechnet werden.

Außerordentliche Zahlungen zum Zwecke rascherer Abtragung der Gesamtschuld sind zulässig und werden entsprechend abgeschrieben.

In Krankheitsfällen oder bei sonstigen außerordentlichen Umständen kann die Rückzahlung zeitweise gestundet werden.

Jeder Käufer erhält einen Schuldentilgungsplan, sowie ein Abrechnungsbuch, aus dem er jederzeit die Höhe seiner Schuld ersehen kann.

7. Falls die Kaufschillingsschuld nur noch 50% des pfandgerichtlichen Anschlags beträgt, kann der Schuldner die Tilgung einstellen. Der Gemeinderat ist jedoch alsdann berechtigt, den Zinsfuß auf den landesüblichen Betrag zu erhöhen.

8. Die Sicherung des Kaufschillings erfolgt durch Eintrag der I. Hypothek auf Grundstück und Gebäude.

9. Die Baulichkeiten sind in gutem Stand zu erhalten, alle nöthigen Reparaturen und alle zur Wahrung des guten Bauzustandes nothwendig erscheinenden Herstellungen stets rechtzeitig und unweigerlich nach den Anord-

nungen der Stadtverwaltung, deren Kontrolle der Hausbesitzer sich unterwirft, ausführen zu lassen.

Ohne Genehmigung des Gemeinderathes darf an dem Gebäude keine Hauptveränderung vorgenommen oder dasselbe abgebrochen werden.

Der Gemeinderat hat jeder Zeit das Recht, das Gebäude besichtigen zu lassen.

10. Der Gemeinderath behält sich vor, Ausnahmen in den Fällen der Ziffern 1, 2, 3, 4, 5 zu gewähren.

11. Der Stadtgemeinde Ulm wird als Verkäuferin ein dingliches Vor-, bezw. Rückkaufsrecht für die verkauften Objekte (Haus, Hofraum und Garten) eingeräumt, das sie auszuüben befugt sein soll:

- a) sobald der Käufer oder seine Erben mit einer der vereinbarten Zahlungen länger als ein Jahr, ohne daß ihnen seitens der Stadt Stundung gewährt worden ist, im Rückstand geblieben sind,
- b) falls der Käufer oder seine Erben das Anwesen vor Ablauf von 15 Jahren nach der Besitzergreifung veräußern wollen,
- c) falls der Käufer oder seine Erben das Anwesen vor gänzlicher Zahlung des Kaufschillings entgeltlich oder unentgeltlich veräußern wollten,
- d) wenn der Käufer Wohnungen zu einem den üblichen Miethzins erheblich übersteigenden Miethzinse vermietet oder derartige Pfandvermietungen durch seine Miether duldet,
- e) wenn der Schuldner ohne Zustimmung des Gemeinderaths eine weitere Pfandschuld auf das Gebäude aufnimmt,
- f) wenn der Schuldner das Haus trotz wiederholter Aufforderungen nicht selbst bewohnt,
- g) wenn der Schuldner sich weigert, die oben Ziffer 9 angegebenen Verpflichtungen zu erfüllen,
- h) wenn er das Grundstück vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit beschädigt und in seinem Werth verringert hat,
- i) wenn die Zwangsvollstreckung in die Liegenschaft (Arbeiterwohnung) beantragt wird.

12. Die Rückkaufssumme wird durch eine Schätzungskommission in der Weise festgestellt, daß dem ursprünglichen Kaufpreis derjenige Betrag zugerechnet wird, um welchen das Anwesen durch Verbesserungen im Werthe gestiegen ist, soweit dieser Mehrwerth zur Zeit des Rückkaufs noch im Anwesen enthalten ist, während andererseits vom Kaufpreis derjenige Betrag wieder abgezogen wird, um welchen sich der Werth der Liegenschaft durch die Benutzung verringert hat.

An der festgestellten Rückkaufssumme wird die Restschuld des Käufers an Kaufschilling und Zinsen abgerechnet, der Rest aber von der Stadtgemeinde mit Vollziehung des Rückkaufs baar bezahlt.

13. Die Schätzungskommission wird zusammengesetzt aus:
einem vom Gemeinderat zu ernennenden städtischen Beamten,
einem von dem Hauseigenthümer bestimmten Techniker,
und dem staatlichen Brandversicherungskommissär von Ulm, als Obmann.

14. Das genannte Rückkaufsrecht ist sowohl im Güterbuch im Sinne des §. 195 der Hauptinstruktion zum Pfandgesetz, als auch im Unterpfandbuch nach Art. 75 des Pfandgesetzes vorzunehmen.

15. Der Stadtgemeinde steht außerdem das Recht zu, im Falle der Veräußerung des Anwesens durch den Käufer oder seine Erben (entgeltliche oder unentgeltliche), ebenso beim Eintreten eines der Fälle von lit. d bis i ad Punkt 11 oben, die sofortige baare Zahlung des noch rückständigen Kaufschillings statt der Ausübung eines Rückkaufsrechts zu verlangen.

Annuitäten-Berechnung

für

100 Mark Kauffchilling

mit 10% Anzahlung und 5,5% jährlicher Tilgung aus den restlichen 90%,
wovon 3% zur Verzinsung und 2 1/2% zur Abzahlung verwendet werden.

Berechnung für 100 M. Kauffchilling.							Beispielan 5000 M. Kauffchilling bei jährlich 247 M. 50 M. Zahlung. Betrag des Rest- kapitals.
Jahre.	Kapitalrest vom Vorjahr.	dazu 3% Zahreszins.	Gesamt- Betrag.	Rest nach Abzug bezahlter 5,5% von 90 M. = 4 M. 95 M.			
	M.	M.	M.	M.			
I.	90 —	2 70	92 70	87 75			4387 M. 50 M.
II.	87 75	2 6825	90 3825	85 4325			4271 = 63 =
III.	85 4325	2 5630	87 9955	83 0455			4152 = 28 =
IV.	83 0455	2 4914	85 5369	80 5869			4029 = 35 =
V.	80 5869	2 4176	83 0045	78 0545			3902 = 73 =
VI.	78 0545	2 3416	80 3961	75 4461			3772 = 31 =
VII.	75 4461	2 2634	77 7095	72 7595			3637 = 98 =
VIII.	72 7595	2 1828	74 9423	69 9923			3499 = 62 =
IX.	69 9923	2 0998	72 0921	67 1421			3357 = 11 =
X.	67 1421	2 0143	69 1564	64 2064			3210 = 32 =
XI.	64 2064	1 9262	66 1826	61 1826			3059 = 13 =
XII.	61 1826	1 8355	63 0181	58 0681			2903 = 40 =
XIII.	58 0681	1 7420	59 8101	54 8601			2743 = — =
XIV.	54 8601	1 6458	56 5059	51 5559			2577 = 79 =
XV.	51 5559	1 5467	53 1026	48 1526			2407 = 63 =
XVI.	48 1526	1 4446	49 5972	44 6472			2232 = 36 =
XVII.	44 6472	1 3394	45 9866	41 0366			2051 = 83 =
XVIII.	41 0366	1 2311	42 2677	37 3177			1865 = 88 =
XIX.	37 3177	1 1195	38 4372	33 4872			1674 = 36 =
XX.	33 4872	1 0046	34 4918	29 5418			1477 = 09 =
XXI.	29 5418	— 8863	30 4281	25 4781			1273 = 90 =
XXI.	25 4781	— 7643	26 2424	21 2924			1064 = 62 =
XXIII.	21 2924	— 6388	21 9312	16 9812			849 = 06 =
XXIV.	16 9812	— 5094	17 4906	12 5406			627 = 03 =
XXV.	12 5406	— 3762	12 9168	7 9668			398 = 34 =
XXVI.	7 9668	— 2390	8 2058	3 2558			162 = 79 =
XXVII.	3 2558	— 0977	3 3535	0 0			letzte Zahlung: 167 M. 67 M.
(Schluß- zahlung.)							

Annuitäten-Berechnung

für

100 Mark Kauffchilling

mit 10% Anzahlung und 5,5% jährlicher Tilgung aus dem ganzen Kauffchilling,
wovon 3% zur Verzinsung und 2 1/2% zur Abzahlung verwendet werden.

Berechnung für 100 M. Kauffchilling.								Beispiel an 5000 M. Kauffchilling bei jährlich 275 M. Zahlung. Betrag des Rest- kapitals.	
Jahre.	Kapitalrest vom Vorjahr.		dazu 3% Jahreszins.		Gesamt- Betrag.		Rest nach Abzug bezahlter 5,5%.		
	M.		M.		M.		M.		
	nach 10 % Anzahlung.								
I.	90	—	2	70	92	70	87	20	4360 M. — 1/2
II.	87	20	2	616	89	816	84	316	4215 = 80 =
III.	84	316	2	5295	86	8455	81	3455	4067 = 27 =
IV.	81	3455	2	4408	83	7858	78	2858	3914 = 29 =
V.	78	2858	2	3485	80	6343	75	1348	3756 = 72 =
VI.	75	1348	2	2540	77	3883	71	8883	3594 = 42 =
VII.	71	8883	2	1567	74	0450	68	5450	3427 = 25 =
VIII.	68	5450	2	0564	70	6014	65	1014	3255 = 07 =
IX.	65	1014	1	9530	67	0544	61	5544	3077 = 72 =
X.	61	5544	1	8466	63	4010	57	9010	2895 = 05 =
XI.	57	9010	1	7370	59	6380	54	1380	2706 = 90 =
XII.	54	1380	1	6241	55	7621	50	2621	2513 = 11 =
XIII.	50	2621	1	5079	51	7700	46	2700	2313 = 50 =
XIV.	46	2700	1	3881	47	6581	42	1581	2107 = 91 =
XV.	42	1581	1	2647	43	4228	37	9228	1896 = 15 =
XVI.	37	9228	1	1377	39	0605	33	5605	1678 = 03 =
XVII.	33	5605	1	0068	34	5673	29	0673	1453 = 37 =
XVIII.	29	0673	0	8720	29	9393	24	4393	1221 = 97 =
XIX.	24	4393	0	7332	25	1725	19	6725	983 = 63 =
XX.	19	6725	0	5902	20	2627	14	7627	738 = 14 =
XXI.	14	7627	0	4429	15	2056	9	7056	485 = 28 =
XXII.	9	7056	0	2912	9	9968	4	4968	224 = 84 =
XXIII.	4	4968	0	1349	4	6317	0	0	letzte Zahlung: 231 M. 59 1/2
(Schluß- zahlung).									

Gedruckt bei Julius Sittenfeld, Berlin W.



206\$07962932