

Zeitschrift: Rote Revue : sozialistische Monatsschrift
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 5 (1925-1926)
Heft: 5

Artikel: Zur Frage des genossenschaftlichen Wohnungsbaues
Autor: Straub, K.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-329158>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 17.02.2026

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

Sommer fallen. Für das ganze Königreich besteht ein einheitliches Unterrichtsprogramm, auf das ich mich jedoch nicht näher einlassen will.

Nach der obigen, ziemlich eingehenden Darstellung der italienischen Volksschule ist es nicht uninteressant, etwas über ihre Wirkung zu vernehmen. Ich bediene mich zu deren Feststellung der Enquête über den Analphabetismus anlässlich der Volkszählung des Jahres 1911, da die eben durchgeführte Volkszählung und deren Ergebnis noch nicht verarbeitet ist. Im Jahre 1911 zählte man in Italien durchschnittlich 38 % Analphabeten, wobei die weibliche Bevölkerung mit zirka 13 % überwog. Auf die einzelnen Provinzen verteilten sich diese folgendermaßen: in den nördlichen Provinzen unter 25 %, in Mittitalien zirka 50 %, während diese in Südtalien bis auf 70 % anstiegen. Aber selbst diese sehr hohen Ziffern entsprechen nicht der Wirklichkeit, denn in Italien gilt derjenige nicht als Analphabet, der seinen Namen schreiben und lesen kann. Die italienische Schule hat jedoch im Laufe der Jahre Erfolge zu verzeichnen, denn im Jahre 1872 zählte man noch durchschnittlich 69 % Analphabeten, während 1901 nur noch 48 % und 1911, wie bereits erwähnt, nur noch 38 % waren.

Endlich ist zu sagen, daß nach meiner Ansicht die italienische Volksschule erst im Entstehen begriffen ist. Gesetze für die Schule bestehen. Ihre Handhabung und Durchführung läßt jedoch sehr zu wünschen übrig, ja man darf ruhig sagen, es ist dem einzelnen Bürger überlassen, ob er diesen nachleben will oder nicht. Daher wird auch leicht verständlich, daß selbst in großen Städten eine nicht unbeträchtliche Zahl von Kindern der Schule fernbleibt oder diese nach ihrem Belieben verläßt, ohne daß die dafür geschaffenen Instanzen die nötigen Schritte tun. Dieser Zustand ist denn auch nicht verwunderlich, war es doch vor wenigen Jahren noch möglich, daß man in Italien allen Ernstes öffentlich über den moralischen Wert der Schule überhaupt diskutieren konnte.

Zur Frage des genossenschaftlichen Wohnungsbauens.

Von R. Straub.

Die zunehmende Sozialisierung des Wohnens ist eine Erscheinung der Kriegs- und Nachkriegszeit. Handelt es sich dabei um Vergenossenschaftlichung oder um Kommunalisierung, der Effekt ist für den Mieter, der der Wohnung bedarf und eben als Mieter ihrer bedarf, in weitgehendem Maße derselbe: er wird frei von der Willkür der Wohnungsspekulation. Dieselbe Bedeutung für ihn besitzt der Mieterschutz, nur daß hier die Befreiung vorwiegend eine negative ist: der Vermieter ist seiner Bestimmungsfreiheit über sein Eigentum und der

in seine Hände gegebenen Mieter beraubt, während Vergenoschaftlichung oder Kommunalisierung viel stärker positiven Charakter an sich tragen: der Mieter ist zugleich Besitzer seiner Wohnung oder zum mindesten Mitbesitzer oder mittelbar in der Lage, als Stimmberichtigter ein Wort zur Gestaltung des Wohnens mitzusprechen.

Hier sollen uns vorwiegend einige Fragen des genossenschaftlichen Wohnungsbau beschäftigen. Wenn die vorliegenden Ausführungen dagegen auch einer Diskussion über die Frage: kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnungsbau rufen würden, wäre der Sache nur gedient. Wir möchten uns auf das genannte Problem beschränken. Es geschieht das wohl am einfachsten an Hand eines ganz konkreten Beispiels, wir wählen dafür die „Allgemeine Baugenossenschaft Zürich“. Das darf vielleicht umso eher verantwortet werden, als diese Baugenossenschaft nächstes Jahr ihr 10jähriges Jubiläum feiern kann und als sie immer noch rüstig vorwärts arbeitet und jedes Jahr kleinere oder größere neue Baugruppen entstehen lässt.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat für die Stadt Zürich eine immer steigende Bedeutung angenommen. Die private Bautätigkeit ist schon während des Krieges abgeslaut. Der kommunale Wohnungsbau hat späterhin, vor allem in den Jahren 1919/20 ihre Stelle eingenommen, ist aber dann ebenfalls eingeschränkt worden, bis er erst in neuester Zeit wieder infolge besonderer Verumständigungen in bescheidenem Umfang fortgesetzt werden konnte. Inzwischen ist die genossenschaftliche Bautätigkeit erstarkt dank der Hilfe von Bund, Kanton und Gemeinden und hat einen wichtigen Beitrag zur Behebung der Wohnungsnot geleistet.

Freilich genügt auch heute die gesamte Bautätigkeit den bestehenden Bedürfnissen bei weitem noch nicht. In seiner Broschüre über die „Bekämpfung der Wohnungsnot“ *) stellt Saizew als Normalbedarf der Stadt Zürich 800—1000 Wohnungen jährlich auf, dazu wäre nach seinen Berechnungen ein Fehlbetrag pro Ende 1920 anzunehmen in der Höhe von rund 1800 Wohnungen, der ebenfalls im Laufe der folgenden Jahre hätte gedeckt werden sollen. Saizew errechnet daher einen jährlichen Bedarf an Neuwohnungen von rund 1500 für die auf 1920 folgenden 3—4 Jahre. Wie sehr diese scheinbar außerordentlich hohe Schätzung leider der Wirklichkeit recht nahe kommt, vielleicht, wenn man die Gleichgültigkeit und Dummheit so mancher Mieter mit in Rechnung stellt, sie eher noch zu rosig malt, das mag eine Erhebung zeigen, die der städtische Wohnungsnachweis Mitte Februar 1923 durchgeführt hat und die offenbar auch für spätere Stichtage noch zurecht bestanden hätte. Danach suchten in jenem Zeitpunkt Wohnungen 1163 Familien. Angebote lagen, wenigstens laut Wohnungsanzeiger nur eine ganz geringe Zahl vor. Dringlich waren von diesen Fällen 427, auf 1. April des betreffenden Jahres galten 731 Anmeldungen. 479 Gesuchsteller befanden sich in bereits gekündigter Wohnung! Gesucht wurden 342 Dreizimmer- und 377

*) Dr. M. Saizew: Die Bekämpfung der Wohnungsnot. 1920.

Drei- bis Vierzimmerwohnungen, vornehmlich in der Preislage von 900—1800 Franken. Dabei gab es Gesuchsteller, deren Familien aus 6 und mehr Personen bestanden und die gleichwohl eine Drei- bis Vierzimmerwohnung zu suchen genötigt waren. Drei Jahre nach Aufstellung jenes Normalbedarfes war derselbe also auch in keiner Weise noch gedeckt, die Wohnungsnot dauerte in unverminderter Schärfe weiter trotz kommunalem und später genossenschaftlichem Wohnungsbau. Das wird allerdings begreiflich, wenn man sich gegenwärtigt, daß statt der berechneten 1500 Wohnungen pro 1920 bloß deren 471, 1921 : 349, 1922 : 372, 1923 : 639 und erst 1924 : 1587 gebaut wurden. Dabei ist noch zu beachten, daß von den letztgenannten 1587 Wohnungen nur 558 eine Zimmerzahl von 2—4 aufwiesen, also kaum etwas mehr als ein Drittel den am stärksten fühlbaren Bedürfnissen nach kleinen und mittleren Wohnungen entsprechen konnten. Ein scharfes Licht auf die Zustände wirft im weitern die Tatsache, daß am 1. Dezember 1923 bei einem Lehrwohnungsbestand von 53 Wohnungen, gleich 0,11 % der Gesamtzahl aller Wohnungen, nur 6 Wohnungen angeboten waren mit einem Mietzins bis 1000 Franken und nur 2 mit einem solchen von 1000—2000 Franken. Alle andern Angebote betrafen höhere Zinsansätze, kamen also für den eigentlichen Wohnungsmarkt kaum in Frage.

Ein Gutes hatte nun freilich die Einstellung der Bautätigkeit: sie rief zum erstenmal einer ausgedehnteren Selbsthilfe. Für die Stadt Zürich insbesondere gab sie den Anstoß zur Gründung einer Baugenossenschaft, der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, die in mehr als einer Hinsicht eine interessante Erscheinung darstellt. Ermutigend ist dabei zunächst die Tatsache, daß es einer Baugenossenschaft gelungen ist, bei bescheidensten Anfängen und auf scheinbar durchaus ungenügender Grundlage durch zähe Arbeit sich in erfreulicher Weise zu entwickeln. Seien wir gerecht: die Entwicklung wäre natürlich nicht in dieser Form möglich gewesen, wenn nicht von seiten der Öffentlichkeit, des Staates und der Stadt in Form von Subventionen und Darlehen Mittel zur Durchführung der Bauten zur Verfügung gestanden hätten. Das ändert aber nichts daran, daß die Genossenschaft selbst sehr bescheiden beginnen mußte und anderseits durch unermüdliche Tätigkeit ihrer einzelnen Funktionäre langsam sich doch eine festere finanzielle Grundlage geschaffen hat, ändert auch nichts daran, daß unter gleichen Voraussetzungen eben die private Bautätigkeit doch bis zu einem weiten Grade versagte.

Im Juli 1916 ist die genannte Genossenschaft von einem Eisenbahner gegründet worden. Die finanzielle Grundlage für die geplante Arbeit bildete ein Monatsbeitrag von sage und schreibe 20 Rappen, der zu entrichten war, bis das Mitglied den obligatorischen Eintrittsbeitrag von Fr. 25.— voll einbezahlt hatte. Die Meinung mag dabei von allem Anfang natürlich doch die gewesen sein, daß einmal die Mitglieder ihren Beitrag schneller als die Statuten es erforderten, einbezahlen, und daß sich eine möglichst große Zahl von Mitgliedern

würde gewinnen lassen. In beidem hat die Entwicklung den Gründern recht gegeben: die Statuten wurden späterhin abgeändert dahin, daß der Monatsbeitrag einen Franken betragen solle und die Zahl der Mitglieder ist heute auf über 7500 angewachsen. Aber noch anfangs 1917 weigerte sich ein damals wohl recht links stehendes Mitglied des Kleinen Stadtrates von Zürich, an einer Propagandaversammlung das Referat für die Genossenschaft zu übernehmen, weil aus dem Gedanken doch nichts Rechtes werden könne. Freilich muß auch hier wieder zugestanden werden: die eigentliche Entwicklung der Genossenschaft setzte ein, als die Bautätigkeit begann, mit andern Worten, als seitens der Öffentlichkeit Subventionen zur Verfügung gestellt werden konnten. Immerhin hatte man mit diesen Subventionen immer gerechnet, wenn auch in anderer Form und ohne Aussicht auf solche Hilfe wäre die ganze Arbeit wohl kaum an die Hand genommen worden. Man stützte sich dabei stark auf die schon im Jahre 1910 vom Stadtrat erlassenen Bestimmungen betreffend Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften, die eine Belehnung solcher Genossenschaftsbauten bis zu 90 % des Anlagewertes und eine Übernahme von 10 % des Gesellschaftskapitals in Form von Anteilscheinen durch die Stadt vorsahen. Ja man ging noch einen Schritt weiter: man hoffte auf Beschaffung billigen Geldes für die Bauten. Eine vom Vertrauensarchitekten der Genossenschaft verfasste Abhandlung aus jener Zeit rechnet dabei mit einem Zinsfuß von 2½ %! So weitgehend waren nun die geschaffenen Erleichterungen nicht. Die Tatsache aber, daß die Bewilligung von Subventionen das Bauen überhaupt einmal ermöglichte, ließ Mitgliederzahl wie Mittel der Genossenschaft in die Höhe schnellen. Betrug die Mitgliederzahl anfangs 1919 950 und die einbezahlten Pflichtanteile (Eintrittsgelder) zirka Fr. 1000.—, so ist der Mitgliederbestand nach Ende der ersten Bauperiode, auf Anfang 1921 bereits auf 3000 Einzel- und 30 Kollektivmitglieder und der Betrag der à fonds perdu zu entrichtenden Pflichtanteile auf rund Fr. 25,000.— angewachsen. Pro Mitglied (die Kollektivmitglieder wurden gleich behandelt wie die Einzelmitglieder) waren also rund 8 Franken gleich $\frac{1}{3}$ des pflichtmäßigen Beitrages einbezahlt.

Der Erfolg in der Mitgliedergewinnung und damit auch in der Beschaffung freier Genossenschaftsmittel ist hauptsächlich der Treue der vielen Einzüger und Gruppenkassiere zu danken, die unermüdlich den Mitgliedern nachgingen und die Beiträge einzubringen versuchten. Bis vor kurzer Zeit ist diese ganze, für die Genossenschaft außerordentlich wertvolle Arbeit, wie übrigens auch diejenige des gesamten Vorstandes, ehrenamtlich, ohne irgendwelche Entschädigung geleistet worden. Es mag diese Regelung nicht ganz mit „modernen“ Grundsätzen übereinstimmen. Scheidt zum Beispiel in seinem „Handbuch für Baugenossenschaften“ bezeichnet geradezu die Besoldung der Vorstandsmitglieder als notwendig darum, weil man ihnen nur in diesem Falle auch die volle Verantwortung für die Geschäftsführung überbinden könne. Die in Frage stehende Genossenschaft ist unseres Er-

achtens von der richtigeren Erwägung ausgegangen, daß Pionierarbeit immer Opfer erfordert, wenn sie ihr Ziel erreichen soll. Dieser Standpunkt ist erst verlassen worden, als man behaupten durfte, der übergroße Teil der vom Vorstande und den weiteren Funktionären geleisteten Arbeit geschehe direkt im Interesse der Mieterschaft. Damit war gegeben, daß die letztere, wie übrigens im privaten Baubetrieb ganz selbstverständlich, auch die Kosten für allfällige Vergütungen an die Funktionäre der Genossenschaft zu tragen hätte. Dieser Grundsatz ist denn auch seit etwa einem Jahre zur Anwendung gelangt, wobei immerhin noch nicht von einer „Besoldung“ des Vorstandes sondern richtigerweise von einer bescheidenen Entschädigung gesprochen werden muß. Dagegen hat die Genossenschaft vor anderthalb Jahren einen weiteren wichtigen Schritt in der Organisation ihrer Arbeit getan: ein ständiger Buchhalter wurde eingestellt, dem bald darauf eine zweite Bureauangestellte und zeitweise eine Aushilfe folgten. Im übrigen ist gegenwärtig die Hauptarbeit in die Hände einer 7gliedrigen Geschäftsleitung gelegt, damit der größere Zentralvorstand weniger oft mehr einberufen werden muß und die Geschäfte rascher erledigt werden können. Die Befugnisse des Zentralvorstandes sind sehr weitgehende, vielleicht muß gesagt werden: zu weitgehende; entscheidet er doch in eigener Kompetenz ohne Befragung der Mitgliederversammlung über die Anhandnahme neuer Bauten, damit aber auch über Landankauf, Geldbeschaffung etc. Es ist hier vielleicht einer derjenigen Punkte, wo der Grundsatz der reinen Genossenschaftlichkeit, das heißt, der Mitverantwortung Aller in schwerwiegenden Fragen, verlassen worden ist zugunsten eines der Aktiengesellschaft nahekommenden Organisationsprinzipes. Die weitere Erfahrung wird lehren, ob man damit recht getan hat. Der große Vorteil der genossenschaftlichen Form der Arbeit liegt ja mit darin, daß man sich solchen Erfahrungen mit Leichtigkeit von Jahr zu Jahr wieder anpassen kann.

Das gilt, um diese Frage ebenfalls zu berühren, auch für die Verwaltung der Mietobjekte. Man wird kaum jemanden finden innerhalb der nächstbeteiligten Kreise, der behaupten würde, die Verwaltungsform, das heißt die einzige richtige Form sei bereits gefunden. Im Gegenteil wissen die Funktionäre der Genossenschaft nur allzugut, wie gerade die genossenschaftliche Verwaltertätigkeit ganz erheblichen Schwierigkeiten begegnet und noch bei weitem nicht überall befriedigend funktioniert. Gerade hier aber bestätigt sich das vorhin gesagte: jährliche Erfahrungen können ausgewertet werden, der Verwaltungsapparat ist eines Ausbaues, einer Verbesserung zugänglich. Vorläufig sind die Beschwerdekommission, die allfällige Einsprachen gegen Maßnahmen der Verwalter oder gegen Ründigungen zunächst nochmals genau zu prüfen hat, und die Generalversammlung selbst, die hiefür dann und wann nur etwas allzuausgiebig benutzt wird, die Ventile für die manchmal vielleicht berechtigte, des öfters aber wohl unberechtigte Unzufriedenheit der Mieter. Auch in bezug auf den Vorstand waren die personellen Fragen

nicht ohne weiteres glatt zu lösen. Die Genossenschaft ist ein typisches Laiengebilde. Man vergesse nie, zu vergleichen mit ähnlichen privatwirtschaftlichen Organisationen, und man wird feststellen müssen, daß in der Privatwirtschaft, soweit möglich, heute mehr und mehr der Betrieb bis aufs äußerste rationalisiert wird. Das geht hinauf bis in die hohe Politik, wo, wie man kürzlich lesen konnte, Interessentenparlamente dem politischen Parlament die Speisen vorlaufen und natürlich erwarten, daß man sie in der bereits vorliegenden Zusammenstellung dann auch verdaue. Ganz anders eine Genossenschaft wie die in Frage stehende. Und hier mag Scheidts Handbuch recht haben: es fehlt die Handhabe, um von einer ehrenamtlich tätigen Genossenschaftsbehörde das Letzte zu verlangen. Mit hoher Anerkennung darf das oft ungesehne große Maß von freiwilliger Arbeit einer solchen Behörde bedacht werden. Aber die Freiwilligkeit der Arbeit erseht nicht ihre Sachlichkeit, ihre Qualität. Das haben diejenigen Genosschafter oft nicht eingesehen, die an der einen oder andern Generalversammlung einen „Vertreter des Kreises X oder Y“, einen lieben Freund oder einen populären Mann in den Vorstand gewählt wissen wollten. Höchste Uneigennützigkeit und Sachlichkeit muß gerade bei der Wahl einer solchen Genossenschaftsbehörde, bei der Wahl von Genossenschaftsfunktionären walten, soll nicht die Genossenschaft selbst ganz empfindlich benachteiligt werden.

Dasselbe wäre zu sagen in bezug auf die gesamte Geschäftsführung einer Genossenschaft vom Umfang der besprochenen. Damit berühren wir allerdings eine der schwierigsten Fragen genossenschaftlicher Tätigkeit. Wie leicht nämlich gerät man in den Ruf der rein „kapitalistischen“ Betrachtungsweise, wenn man auch von den Genossenschaften und sogar vornehmlich von ihnen eine äußerst gewissenhafte, sorgfältige Geschäftsführung verlangt. Da wird so oft eine gewisse Larheit der Geschäftsführung gleichgesetzt mit genossenschaftlichem Idealismus. Das Resultat eines solchen Verhaltens zeigt sich dann nur allzuschnell in dem Versagen eben dieses „Idealismus“, sobald gewisse Schwierigkeiten rein geschäftlicher oder organisatorischer Natur auftreten. Die Allgemeine Baugenossenschaft kann sich glücklich schäzen, daß sie vom Zeitpunkt einer erweiterten Tätigkeit außerordentlich gewissenhafte Funktionäre vor allem für den geschäftlichen Teil ihrer Arbeit gewinnen konnte. Und des weitern anerkennen die Organe der Genossenschaft gewiß alle mit Genugtuung, daß die Bestrebungen zur qualitativ hochstehenden Arbeit von den mit einer gewissen Aufsichtsfunktion betrauten Vertretern der städtischen Behörden voll verstanden und energisch unterstützt wurden. Diesem Zusammenwirken der verschiedenen Instanzen ist es in erster Linie zu danken, daß der Charakter der Laienhaftigkeit der Arbeit nicht zum Schaden der Genossenschaft sondern, nach Überwindung freilich anfänglicher Schwierigkeiten, zur Stärkung der Genossenschaftsidee und zu genossenschaftlichen Erfolgen geführt hat. Dagegen haben die Erfahrungen gezeigt, daß gerade dieser Seite des Problems alle Aufmerksamkeit auch in Zukunft geschenkt werden muß.

Zu diesem Schluß führen noch einige besondere Erwägungen. Einmal muß hingewiesen werden auf den zwiespältigen Charakter einer Baugenossenschaft, die, wie die in Frage stehende, Besitzerin ihrer Häuser statutengemäß bleiben muß, also ihre Mieter nicht zu Käufern macht, sondern sie als Mieter zugleich Genossenschafter sein läßt. Als Genossenschafter hat der Mieter weitgehend die Möglichkeit, auf die Führung der Genossenschaft, auf die Gestaltung der Mietzinse, die Verwendung eventueller Überverschüsse aus dem Betrieb u. a. m. mitbestimmend einzuwirken. Wird er immer genossenschaftlich entscheiden? Oder ist nicht zu erwarten, daß das Mieterinteresse unter Umständen dasjenige des Genossenschafters übertönt? Beide Interessen decken sich nämlich gar nicht etwa in allen Fällen. Zum mindesten können Widersprüche entstehen, wenn der Mieter sein Mietverhältnis nur als ein ziemlich kurzfristiges, und möchte es auch 10 Jahre dauern, auffaßt, also etwa die Mietpreisgestaltung darnach bemessen will. Die Genossenschaft ihrerseits hat natürlich viel weitere Ziele und müßte sich selbst aufgeben, wäre das nicht der Fall. Sie muß mit Menschenaltern rechnen, sie muß also auch heute schon für kommende Jahrzehnte vorsorgen. Hier das Gleichgewicht zu finden ist oft nicht leicht und erfordert kluge Genossenschaftspolitik, die zu retten versteht, was immer zu retten ist, und ginge es auch oft ein wenig auf Kosten der Popularität. Dazu kommt weiter, daß in der Tat die Belastung der Mieterschaft durch die bloßen Mietzinsen eine recht erhebliche ist. Es kann zum Beispiel keine Rede davon sein, daß die allgemeine Baugenossenschaft „vor allem für die untern Volksschichten“ hat bauen können und noch bauen kann. Höchstens ist insofern ein Ausgleich geschaffen, als durch Mithilfe mancher finanziell besser Gestellten ein Teil ärmerer Mieter die Ülebernahme einer Wohnung möglich wird und daß allgemein durch die Entlastung des Wohnungsmarktes eine gewisse Erleichterung für diese genannten Schichten geschaffen wird. Gerade hier aber erlaubt sich eine sogenannte „ideale“ Denkweise oft unstatthaften Illusionen Tür und Tor zu öffnen. Man vergibt, daß, was einer ganzen verdorbenen und unmenschlichen Gesellschaftsordnung zur Last gelegt werden muß, nicht ohne weiteres und gründlichst von einer einzelnen verhältnismäßig kleinen genossenschaftlichen Gruppe beiseite geschafft werden kann. Solange der Boden Wucherobjekt ist, den die Genossenschaft kaufen muß, solange sie dem privaten Handel in ihrem Bauen Tribut entrichten muß, solange sie die ganz regulären Zinsen für die ihr gewährten Kapitalien ebenfalls zu bestreiten hat und solange sie, sagen wir es offen heraus, auch gar nicht um die Verzinsung des von den Genossenschaften gezeichneten Kapitals herumkommt, weil wohl jeder dieser Genossenschafter seinerseits wieder in der Klemme des modernen wirtschaftlichen Lebens drin sitzt, solange kann sie keine augenblicklichen großen Wunder tun. Was von ihr an Wundern getan werden kann, ist, daß sie den Beweis dafür liefert, wie eine genossenschaftlich geleitete Arbeit trotz den mannigfachen Verstrickungen in die bestehende Wirtschaftsordnung doch zu gewissen bescheidenen Erfolgen führen

und diese Erfolge auch behaupten kann, entgegen bisherigen mannigfachen Erfahrungen mit genossenschaftlichen Unternehmungen. Was von ihr getan werden kann, ist zu zeigen, daß die Interessen des Wohnungskonsumenten ganz wohl mit denen des Wohnungsproduzenten vereinigt werden können, wenn genossenschaftliche Betrachtungsweise Platz greift. Leistet sie diesen Beweis der Existenzfähigkeit, so kann man ganz wohl mit dem Erfolg ihrer Arbeit zufrieden sein. Heute aber darf noch nicht behauptet werden, daß der Beweis bereits erbracht sei. Noch stehen wir nicht am Ende der wirtschaftlichen Krise, also auch nicht vor einem sicheren Zustand auf dem Wohnungsmarkt. Neue Krisenwellen können den letztern unliebsam beeinflussen. Bevor nicht ein ganz bestimmter finanzieller Sicherheitsgrad geschaffen ist, ist alle Bescheidenheit und vor allem die größte Umsicht und vor-ausschauende Politik am Platze. Man hat es daran in manchen andern Organisationen ähnlicher Art zum Schaden der Beteiligten fehlen lassen. Suche man daraus die gute Lehre zu ziehen.

Daß ein solcher Hinweis nicht unberechtigt ist, zeigt sofort auch ein Blick auf die finanzielle Grundlage der Arbeit in der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich. Einige Daten wurden bereits gegeben. Die Mittel der Genossenschaft sezen sich zusammen aus den bereits erwähnten Pflichtanteilen, die Eintrittsgeldern gleichgestellt werden könnten, und unverzinslich und nicht rückzahlbar sind. Dazu kommen zunächst die Anteilscheine, verzinslich und von jedem Mieter in der Höhe von 2—500 Franken zu übernehmen. Pflichtanteile und Anteilscheine sind neben dem kleinen Reservefonds verantwortliches Genossenschaftskapital. Besser gestellt in bezug auf Sicherheit sind in der Regel die von den Mietern ebenfalls noch in bestimmter Höhe zu leistenden Darlehen. Deren Höhe schwankt in der Regel zwischen 1000 und 4000 Franken. Endlich sind von der Genossenschaft in letzter Zeit noch Obligationen, grundpfandversichert, zu 5 % verzinslich, auf den Inhaber lautend, in der Höhe von Fr. 120,000.— ausgegeben worden, wobei die Kantonalbank Zürich die Treuhänderstelle übernommen hat. Dieses Anleihen ist bereits voll gezeichnet, weitere sind in Aussicht genommen. Sie werden freilich lediglich die erste Hypothek decken, stellen jedoch als 5 % Typus eine fühlbare Zinserleichterung dar. Schließlich ist die Genossenschaft auch noch dazu übergegangen, einen Depositenverkehr zu eröffnen, der anfänglich vor allem dazu dienen sollte, kleine Zahlungen auf Anteilscheine zu ermöglichen, in der Folge jedoch stillschweigend auch zu einem freien Depositenverkehr sich ausgewachsen hat.

Die Zusammensetzung der Genossenschaftsgelder zeigt folgende Tabelle. Es betragen Ende Oktober 1925 die

Pflichtanteile . . .	Fr. 122,378 =	zirka	Fr. 16	pro Mitglied,
Depositen	" 163,897 =	" 21	"	"
Anteilscheine	" 272,189 =	" 35	"	"
Darlehen	" 485,385 =	" 62	"	"

Auf die einzelne Wohnung gerechnet, wenn eine Gesamtzahl pro 31. Oktober von rund 430 Wohnungen zugrunde gelegt wird, betragen

die Einzahlungen an Anteilscheinen und Darlehen rund Fr. 630.— bzw. Fr. 1130.—, zusammen Fr. 1760.—. Von den obigen Beträgen entfallen auf Einzahlungen seit Januar dieses Jahres insgesamt Fr. 246,610.—, woran die von den Mietern pflichtmäßig einzubezahlenden Darlehen und Anteilscheine mit zirka Fr. 200,000.— beteiligt sein mögen.

Die Bilanz auf 31. Dezember 1924 weist bei einem Bestand von rund 300 Wohnungen eine Liegenschaftensumme von rund 6 Millionen Franken auf, pro Wohnung also Fr. 20,000.—*). Ebenfalls wieder auf die Wohnung berechnet, betrugen damals die Anteilscheine zirka Fr. 680.—, die Darlehen Fr. 1070.—, zusammen zirka Fr. 1750.—. Falls noch rund zwei Drittel der Depositen ebenfalls dazu gerechnet werden, weil angenommen werden darf, daß vor allem die Mieter solche Gelder der Genossenschaft zur Verfügung stellen, erhöht sich die pro Wohnung geleistete Beihilfe an die Genossenschaftsmittel um Fr. 400.— auf Fr. 2150.—. Das ergibt bei einer Bausumme von rund Fr. 20,000.— pro Wohnung 10,75 %. Dieser Ansatz mag freilich, aus nicht näher zu erörternden Gründen, etwas zu hoch errechnet sein. Gleichwohl ergibt sich, daß die Mieter gegen 10 % der Bausummen aus eigenen Mitteln haben aufzubringen müssen, begreiflich, wenn man bedenkt, daß zeitweilig eigene Mittel bis zu 15 % der Anlagesumme beizubringen waren. Daß dabei freilich keine überheblichen Meinungen auftreten können, dafür sorgt ein kurzer Blick auf die von der Genossenschaft bisher geäußerten Fonds. Dieselben betragen, wieder auf die obige Bausumme pro 31. Dezember 1924 berechnet, im ganzen 1,85 % ! Dabei sind Reservefonds, Fonds für Mietzinsverluste und für Bauverschönerung mit zusammen zirka 0,34 % miteingerechnet.

Es ist ohne weiteres klar, daß eine Genossenschaft mit solch ansehnlicher Bilanzsumme, so großen öffentlichen Mitteln (zirka 85 % der Anlagesumme dürften durchschnittlich von Banken, vor allem Kantonalbank, Gemeinde und Staat zur Verfügung gestellt sein) eine große Verantwortung trägt. Noch größer aber muß uns die Verantwortung erscheinen, wenn man bedenkt, daß gerade die letzten Gelder aus den Taschen der kleinen Leute zugeflossen sind, diese letzteren also ein Unrecht darauf haben, daß man auf die Sicherheit ihrer Vorschüsse nach Möglichkeit bedacht ist. Denn schließlich haben Banken und sogar Stadt und Staat kaum etwas zu verlieren, viel-

*) Eine ganz genaue Angabe ist nicht möglich, weil ein zuletzt in Angriff genommenes Projekt noch im Bau war und gleichwohl schon mit seinem Baukonto in der Bilanz figuriert. Es ist nach unserer Ansicht überhaupt eine gewisse Unzukämmlichkeit damit verbunden, daß die jeweilige Jahresbilanz nie ein genaues Bild der Liquidität der Genossenschaft geben konnte, weil eben immer die laufenden Bauten noch mithineinspielen und oft Verschiebungen unmittelbar nach Abschluß der Bilanz wieder mit sich bringen. Doch wird hier erst Wandel geschaffen werden können, wenn einmal ein gewisser, wenigstens zeitweiliger Abschluß der Bautätigkeit erreicht ist. Einen solchen möchte man immerhin im Interesse der Bilanzklarheit gelegentlich herbeiwünschen.

mehr alles, eben die Liegenschaften selbst, zu gewinnen, wenn eine Krise die Genossenschaft unvorbereitet treffen und sie der letzten Gelder etwa durch Entwertung der Liegenschaften bezw. Übersättigung des gesamten Wohnungsmarktes und Zinsausfall berauben sollte. Die Lage wäre dann so, daß wohl die 7800 Mitglieder ihren Beitrag geleistet, daß zahlreiche Mieter oft bis zu Fr. 4000.— und mehr der Genossenschaft zur Verfügung gestellt hätten, von der ehrenamtlich geleisteten Arbeit gar nicht einmal zu reden, daß aber schließlich nicht die Genossenschaft selbst, sondern die politisch organisierte Gemeinde von dieser ganzen Arbeit den Nutzen hätte, während die eigentlich Leidtragenden gerade diejenigen sein müßten, die im Interesse der Genossenschaft Opfer gebracht hatten. Die Genossenschaftsbehörden haben also allen Anlaß, darauf zu sehen, daß eine möglichst weitgehende Sicherung vor allfälligen Krisen, je größer die Bausumme wird, je weiter die Arbeit fortschreitet, desto gewissenhafter erwogen wird. Scheidt fordert in seinem bereits erwähnten Handbuch eher eine zu weitgehende Solidität im Geschäftsgeschehen einer Baugenossenschaft, und wir sind ganz seiner Meinung. Jedes halbe Prozent Verbesserung unserer Bilanz, das wir heute erarbeiten, sichert uns einen Schritt weiter für allfällige Rückschläge, und jedes versäumte halbe Prozent kann unsere ganze Arbeit gefährden. Es fehlen einer Genossenschaft wie der Allgemeinen Baugenossenschaft durchaus die Möglichkeiten, an ihren Bauten einfach 30 % abzuschreiben, wie das beispielsweise der Stadtrat von Zürich in einer Weisung vom 12. Juli 1924 für seinen eigenen Wohnungsbau vor sieht. Um so eher muß jede mögliche Entlastung versucht werden. Es ist erfreulich, daß die Einsicht in diese harte Notwendigkeit nach mancherlei Diskussionen auch in den leitenden Organen der Allgemeinen Baugenossenschaft Platz gegriffen hat: an der letzten Generalversammlung wurden die von einer besonderen Kommission ausgearbeiteten Vorschläge zur Sicherstellung der Mietergelder, die hauptsächlich genügende Abschreibungen vorsehen, einstimmig vom Vorstand empfohlen und daraufhin von der Versammlung gutgeheißen. Ein solcher Beschluß bedeutet ein Opfer für die Gegenwart, freilich ein Opfer, das sich reichlich lohnen wird.

Damit möge der Rundgang durch die mannigfachen mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau verbundenen Fragen abgeschlossen sein. Er kann nur skizzenhaft bleiben, ruft aber, was besonders wertvoll wäre, von neuem auf zur Diskussion gerade dieser Seite genossenschaftlicher oder eben auch kommunaler Tätigkeit. Der Überblick über die Arbeit einer einzelnen Genossenschaft hat vielleicht doch gezeigt, daß gewisse Möglichkeiten sich bieten, daß eine wichtige, notwendige und ohne Zweifel erfolgreiche Arbeit geleistet werden kann, daß noch mehr geleistet werden könnte, wenn, nach gründlicher Aufklärung vielleicht und vermehrter genossenschaftlicher Schulung überhaupt, das Verständnis für genossenschaftliche Arbeit ein noch allgemeineres geworden. Bedenkt man, daß die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich bald ihre 500. Wohnung vergeben kann, daß sie also genau

1 % der Wohnungen der Stadt Zürich in ihren Händen hat, so scheint das recht wenig zu sein. Es ist aber doch eine beachtenswerte Tatsache, wenn man auf der anderen Seite weiß, daß sie, wie aus weiter oben angeführten Zahlen hervorgeht, seit 1920 durchschnittlich jährlich 12 % des Kleinwohnungs-Neubaues in Zürich bestritten hat. Auf alle Fälle kann erwartet werden, daß, wenn ähnliche Versuche an anderen Orten unternommen werden — und sie sind da und dort schon in Angriff genommen — man im Laufe der Jahre und Jahrzehnte bei Beachtung der im Laufe dieser Ausführungen erwähnten Gesichtspunkte zu Resultaten gelangen wird, die zum Erfreulichsten gezählt werden dürfen, was auf genossenschaftlichem Gebiet geschieht.

Das Theater des Volkes.

Von Dr. Helene Burkhardt, Rheinfelden.

Dem Einfluß des arbeitenden Volkes und seines Freiheitsstrebens auf die wahrhaft Großen unter den Schriftstellern unserer Tage und der jüngstvergangenen Zeit nachzugehen, wäre eine ebenso auffallend reiche als schwer zu bewältigende Arbeit. Um heute zwei Beispiele herauszugreifen, denke man nur an Tolstoi und sein Verhältnis zu Bauern und einfachen Kleinbürgern, wie es sich in Herr und Knecht, Der Tod des Ivan Ilitch, Wie viel Erde braucht der Mensch?, Zwei Greise und andern seiner wundervollen Volkserzählungen spiegelt. Nicht zu reden von der Revolution in seinem ganzen Denken und der Wandlung auch seiner künstlerischen Ansichten, die die Moskauer Volkszählung vom Jahre 1882 mit ihrer Enthüllung unerträglichsten Elends bewirkte.

Und auch Romain Rolland, der französische Dichter von Weltbedeutung unserer Zeit, verdankt trotz seiner Zugehörigkeit zur höchsten geistigen Aristokratie dem Volke seinem eigenen Zeugnis zufolge unendlich viel und hat dieser Tatsache in seinen Werken ein ergreifendes Denkmal gesetzt. Johann Christof hat eine unvergessliche Frau aus dem Volk, die ergeben gütige Luisa zur Mutter. Menschen einfachster Herkunft bringen dem jungen Musiker auf seinem leidvollen Jugendwege herzwarmes Verständnis entgegen, und eine von ihrer Herrschaft tagelang keines menschlichen Verkehrs gewürdigte Dienstmagd rettet durch ihre Pflege den Fieberkranken und öffnet ihm erstmals die Augen für das französische Volk, das abseits und unberührt vom marktschreierischen Getriebe der Weltstadt seiner schweren Arbeit und seinen stillen Gedanken nachgeht. Einen Volksaufstand und dessen Wirkung auf einen mit den Arbeitern fühlenden, aber noch mehr als sie vom Leben zermürbten Denker zeichnet schon das Rollands Frühzeit angehörige Drama *Les Vaincus* und im *Liluli*, einem seiner vollkommensten und schönsten Werke, sind die „Mageren“, die Arbeiter, in unvergleichlicher Kraft und Fülle geschaut. Aus dem Arbeiterstand stammt auch Sylvia, Annettes Halbschwester in der *Ame enchantée*,