Zeitschrift: Rote Revue : sozialistische Monatsschrift
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 20 (1940-1941)
Heft: 2

Artikel: Die Baugenossenschaften in der heutigen Zeit
Autor: Peter, Jakob
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-333888

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: 16.12.2025

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

turellen Lebens mit neuen Möglichkeiten zur Lösung stellen. Die schwedische Arbeiterbildungsbewegung führte im letzten Jahr im ganzen Lande Veranstaltungen durch zur Vertiefung der demokratischen Gesinnung, gleichzeitig aber eine Vortragsreihe unter dem Titel «Unsere kostbare Freizeit». Sie sollte zu sinnvollem Gebrauch der Kultureinrichtungen, Buch, Kino, Radio usw. hinleiten. Die Arbeiterbildung wird in Zusammenarbeit mit den eigentlichen kulturellen Organisationen mit Naturfreunden, Kinderfreunden, Theater- und Filmgemeinschaften, Bibliotheken usw. in dieser Zeit der Unsicherheit und Bedrückung auch Möglichkeiten der Entspannung, der Aufheiterung, der Erhebung schaffen müssen zur Lebensbereicherung des Einzelnen und zur Stärkung der Widerstandskraft gegen die ausländische Kulturpropaganda.

Wir haben beispielhaft auf einige Gebiete und Themen hingewiesen, wie sie in dieser Zeit in einem lebendigen Bildungsprogramm enthalten sein sollen. Wir dürfen nicht erwarten, daß wir mit unseren Bemühungen sofort auch äußeren Erfolg haben werden, mit hohen Besucherzahlen, Leserziffern usw. Wir verfallen auch im Bildungswesen zu leicht dem Zauber der großen Zahlen, und doch sagen sie über die wirklichen und bleibenden Wirkungen so gut wie nichts aus. Gewiß werden wir durch eine großzügigere Propaganda als gewöhnlich versuchen, möglichst viele Menschen zu erfassen. Aber wenn auch nur ein Dutzend Vertrauensmänner in einem Studienkreis ein aktuelles und wesentliches Thema durcharbeiten, kann mehr gewonnen werden für die Sache der Arbeiterbewegung, als mit einer äußerlich sehr imposanten Veranstaltung.

Die Arbeiterbildung muß sich heute nicht mehr um aktuelle und bedeutungsvolle Stoffe sorgen. Die Themen unserer Bildungsarbeit werden weitgehend von den Ereignissen und drängenden Aufgaben unserer Zeit selber gestellt. Die Menschen innerlich zu ertüchtigen für diese Aufgaben, ihren Willen zu kräftigen und ihre Einsicht über das Tagesgeschehen hinaus zu vertiefen, das gibt der Aufgabe der Arbeiterbildung besondere Bedeutung in dieser Zeit.

Die Baugenossenschaften in der heutigen Zeit

Von Jakob Peter

Die Bau- und Wohngenossenschaften haben es unternommen, das Wohnungsproblem auf dem Wege genossenschaftlicher Selbsthilfe zu lösen. Über ihre bisherige Entwicklung, ihre gegenwärtigen Schwierigkeiten und ihre grundsätzlichen Aufgaben möchte ich im folgenden einen Überblick geben.

Seit einigen Jahren ist der *genossenschaftliche Wohnungsbau* völlig zum Stillstand gekommen. Während von 1926 bis 1932 jährlich 15—19 Prozent aller in der Schweiz neu erstellten Wohnungen von gemeinnützigen Genossenschaften erstellt wurden, sank dieser Prozentsatz in den Jahren 1933 bis 1937 auf 3 und 2 Prozent und später beinahe

auf Null. Die Ursachen dieser Stagnation sind bekannt. Der genossenschaftliche Wohnungsbau wurde in der Hauptsache zur Behebung der Wohnungsnot und zur Schaffung eines genügenden Leerwohnungsstandes in der Nachkriegszeit in Verbindung mit Gemeinde- und Kantonsbehörden ins Leben gerufen. Als die Mietzinssteigerungen ein unerträgliches Maß angenommen hatten und trotz Wohnungsmangel wegen der hohen Baukosten niemand bauen wollte, erfüllten die Baugenossenschaften die volkswirtschaftlich notwendige Aufgabe der Wohnungsbeschaffung. Als dann die Baukosten später ein normales Niveau erreichten und das Bauen rentabler erschien, setzte der private Wohnungsbau wieder ein und deckte fortan den Wohnungsbedarf, zeitweise sogar in übergenügendem Maße.

Diese Entwicklung der Verhältnisse erweckt nach außen den Anschein, als ob die Genossenschaften die Funktion der staatlichen Regulierung des Wohnungsmarktes auszuüben hätten, daß sie in Notzeiten mit staatlichen Subsidien die mangelnden Wohnungen zu beschaffen, in normalen Zeiten jedoch von jeglicher Bautätigkeit abzusehen hätten. Diese Betrachtungsweise ist nur zum Teil richtig. Die baugenossenschaftliche Bewegung ist eine Selbsthilfeaktion der Mieter, also eine selbständige Bewegung, deren Ziele auch erstrebenswert sind, wenn der Staat den Wohnungsbau nicht unterstützt. Die Baugenossenschaften sind entstanden aus dem Bestreben, den Wohnungsbedarf, *losgelöst von spekulativen Momenten,* rein nach sachlichen Gesichtspunkten und den Bedürfnissen der Mieter zu decken und die Verwaltung der Wohnungen für alle Zeiten auf genossenschaftlicher Grundlage zu behalten. Richtig ist, daß diese Bestrebungen in Zeiten der drückenden Wohnungsnot besonders stark waren und nur in Verbindung mit den Behörden des Staates und der Gemeinden realisiert werden konnten. Es trifft auch zu, daß manche Genossenschaften nach dem Aufhören der öffentlichen Unterstützung des Wohnungsbaues nicht mehr in der Lage gewesen wären, aus eigenen Kräften weitere Kolonien zu erstellen. Andere Genossenschaften wären aber hierzu zweifellos in der Lage gewesen. Wenn sie trotzdem ihre Bautätigkeit einstellten, so taten sie dies, weil sie als Genossenschafter auf dem Boden des *Bedarfsdeckungsprinzips* standen und nicht Wohnungen in einer Zeit erstellen wollten, da deren schon zur Genüge auf den Markt kamen. Hierin handelten sie in Übereinstimmung mit den öffentlichen Behörden, die im Interesse des Baugewerbes auf eine ausgeglichene Bautätigkeit Wert legten.

Durch ihren Verzicht auf den Wohnungsbau haben diese Genossenschaften gegenüber den Behörden und der Öffentlichkeit bemerkenswerte Disziplin und Verantwortungsbewußtsein gezeigt. Diese Zurückhaltung ist um so mehr anzuerkennen, als mancher Genossenschaft zum Ausgleich der infolge der hohen Baukosten schwer belasteten Bauetappen betrieblich günstigere Kolonien sehr gut getan hätten und manchenorts vorsorglich erworbenes Land zur Verfügung stand, das nun jahrelang mit seinen Zinslasten den genossenschaftlichen Haushalt drückt.

Auf die Dauer kann der Zustand nicht befriedigen, daß die private Bautätigkeit sich in aller Freiheit und ohne Rücksicht auf allgemeine Interessen entwickelt, während die Genossenschaften warten, bis sie als Lückenbüßer wiederum gerufen werden. Die genossenschaftliche Wohnungsproduktion, die sich einzig in den Dienst der Mieter stellt, enthält Werte, die nicht verkümmern dürfen. Bei aller im Hinblick auf den jeweiligen Leerwohnungsbestand gebotenen Rücksicht darf daher der genossenschaftliche Wohnungsbau seinen Anteil an der Wohnungsproduktion auch in der Zukunft anmelden. Daß in normalen Zeiten eine öffentliche Unterstützung dieses Wohnungsbaues nicht verlangt werden kann, ist klar. Wo aber Genossenschaften aus eigener Kraft und ohne Schaden für andere Genossenschaften bauen wollen, soll ihnen freie Hand gewährt werden.

Die Bautätigkeit, wie sie sich in den letzten Jahren in unsern Städten gezeigt hat, ist auch vom volkswirtschaftlichen und kulturellen Standpunkt aus nicht restlos erfreulich. Gewiß wurden sehr schöne Wohnungen erstellt, die in Ausstattung und Bequemlichkeit weit über das hinausgehen, was die Genossenschaften gebaut haben. Aber es sind zumeist Klein- und Kleinstwohnungen, in der Regel von 2, höchstens 3 Zimmern zu Preisen, die einer Arbeiter- oder Angestelltenfamilie mit auch nur einem oder zwei Kindern unerschwinglich sind. Der Großteil dieser Wohnungen ist recht für kinderlose Ehepaare, von denen beide Teile auf den Verdienst ausgehen. Ich will nicht bestreiten, daß für diese Kleinwohnungen ein gewisses Bedürfnis besteht; aber es ist eine sehr einseitige Wohnungsbeschaffung und kein Zeichen eines gesunden Volkes. Da scheint es mir notwendig zu sein, daß als Gegengewicht auch wieder Siedelungen entstehen, *in denen Familien mit Kindern und mit kleinern Einkommen ein Heim finden,* möglichst naturverbunden, so wie sie die Genossenschaften in ihren besten Zeiten gebaut haben. Solche Siedelungen werden aber von der privaten Spekulation wegen ihrer bescheidenen Rendite nicht gebaut.

Ich möchte noch einen Schritt weiter gehen. Die Ansiedelung der städtischen Bevölkerung ist eine für die Lebenskraft des Volkes so wichtige Angelegenheit, daß sie in Zukunft unmöglich bloß dem Zufallsspiel der freien Kräfte und dem Anlagebedürfnis von Konsortien und Geldmagnaten, die der Allgemeinheit gegenüber keine Verantwortung tragen, überlassen werden darf. Wir haben in dieser Beziehung schon allzuviel durch Gewährenlassen gesündigt. Wenn irgendwo, so gilt es hier, daß nicht die Geldmacht, sondern die allgemeinen Interessen eines Volkes zu entscheiden haben, was zum Schutze der Familie und ihres Heimes vorzukehren ist. Ohne kräftige Eingriffe in die private Sphäre wird dies allerdings nicht abgehen. In einer planvollen Siedelungspolitik werden aber die Genossenschaften eine hervorragende Aufgabe haben, haben sie doch durch ihre bisherige Tätigkeit schon bewiesen, daß sie einzig dem gesunden Wohnungsbedürfnis der breiten Kreise des Volkes dienen wollen.

Da die Möglichkeit besteht, daß die Genossenschaften in Zukunft wieder in größerem Umfang zur Förderung des Wohnungsbaues berufen

werden, gilt es, sich hierfür zu rüsten. Vor allem ist aus gemachten Erfahrungen zu lernen. Es ist bekannt, daß aus den frühern, gelegentlich etwas überstürzten Aktionen nicht lauter optimale Leistungen geschaffen wurden. Das war auch gar nicht anders zu erwarten, wenn man berücksichtigt, wie laienhaft manchenorts Projekte lanciert wurden und Genossenschaften entstanden. Seither hat manche Genossenschaft an den begangenen Fehlern jahrelang schwer zu tragen gehabt, und mancher Vorstand hat kein beneidenswertes Erbe angetreten, wenn die Initianten im Hinblick auf die zu erwartenden Schwierigkeiten von der Bildfläche verschwanden. Es spricht aber für die gesunde Kraft der genossenschaftlichen Bewegung, daß sich immer wieder unverbrauchte Kräfte fanden, welche gewillt waren, auch unter wenig erfreulichen Umständen zu arbeiten.

Für zukünftige Aufgaben werden die Genossenschaften besser gerüstet sein. Sie haben inzwischen erkannt, wie wichtig für eine lange Zukunft die rechtzeitige und allseitige Vorberatung eines Bauprojektes ist. Gewiß gibt es es kein Rezept für gute Siedelungen. Jedes neue Projekt muß aus den Gegebenheiten der Zeit und des Ortes erstehen. Aus den gemachten Erfahrungen können wir aber mindestens einige negative Feststellungen anbringen zur Vermeidung künftiger Fehlleistungen.

So scheint es mir wichtig zu sein, daß der Architekt der Fachmann, aber nicht der Initiant eines Projektes ist. Genossenschaftsgründungen, die nur dem Beschäftigungsbedürfnis eines Architekten entspringen, garantieren keine guten Dauerlösungen. *Was* gebaut wird, für *wen* und in welchem Umfang, sollte vom Genossenschaftsvorstand ausgehen. Dieser ist am besten in der Lage, über die Bedürfnisfrage zu entscheiden. Dann wird es auch nicht mehr vorkommen, daß für alle möglichen Experimente die Genossenschaft herhalten muß. Im Bestreben, vor allem den untersten sozialen Schichten zu dienen, haben Genossenschaften gelegentlich Wohnungen nur für kinderreiche Familien oder für Familien mit minimalen Einkommen gebaut. Es hat sich gezeigt, daß diese Schichtung nicht von Vorteil war. Es läßt sich durchaus denken, daß für solche Familien speziell niedrige Mietzinse angesetzt werden, sofern hierfür besondere öffentliche Leistungen zur Verfügung stehen, ohne daß diese Familien auch äußerlich abgesondert werden und dann bald in den Ruf einer Armenhauskolonie gelangen. In Genf zum Beispiel besteht eine große Genossenschaft, die nur vom Staate genehmigte Mieter mit minimalen Einkommen aufnehmen darf, ohne daß aber der Staat eine Mietzinsgarantie leistet. Infolge dieser Servitut ist die Genossenschaft in ständigen finanziellen Schwierigkeiten. In bezug auf den Preis hat sich gezeigt, daß die teuern Wohnungen riskanter waren als die Durchschnittswohnungen; anderseits haben die Genossenschaften es meines Erachtens mit Recht abgelehnt, in Wohnraum und Ausstattung unter gewisse Minima zu gehen.

Ich will nun auf die *Betriebsfragen* eintreten, die heute näher liegen als die Baufragen. Der Großteil der genossenschaftlichen Kolonien sieht auf ein Alter von 10—15 Jahren zurück, einige weitere sind 15—20

Jahre alt, und einige Eisenbahnergenossenschaften haben schon vor dem ersten Weltkrieg gebaut. Dieses für Immobilien nicht allzu große Alter der Siedelungen läßt doch etwelche Schlüsse zu auf die Bewährung der genossenschaftlichen Wohnungsverwaltung.

Die Gefahren, welche den genossenschaftlichen Bauten von Anfang an drohten, lagen vor allem auf finanziellem Gebiet. Wesentlich für den Betrieb von Immobilien sind die *Baukosten* und der *Kapitalzinsfuß*. Diese waren beim Bau der meisten genossenschaftlichen Kolonien außerordentlich hoch. Der Baukostenindex, wie er von der Stadt Zürich ermittelt wird, stand zum Beispiel 1922 auf 200,6, 1925 auf 172,8, 1930 auf 154. Er sank dann bis zum Jahre 1936 auf 131,2 Punkte. Seither bewegte er sich wieder in aufsteigender Linie. Die Kapitalzinsen standen bis nach dem Jahre 1932 auf 5½ bis 5¼ Prozent. Da anderseits die Genossenschaften als Mieterbaugenossenschaften den Mietzins möglichst tief ansetzten und den Bruttomietzins meist unter 7 Prozent der Anlagekosten festsetzten, war die finanzielle Basis am Anfang äußerst schmal.

Im Hinblick auf diesen ungünstigen Ausgangspunkt dürfen wir heute mit Genugtuung feststellen, daß die weitere Entwicklung der Genossenschaften günstiger verlaufen ist, als man ursprünglich hätte annehmen können. Zwar haben die Krisenjahre nach 1934 auch vor den Genossenschaften nicht haltgemacht. Der übertriebene private Wohnungsbau brachte in manchen Städten einen übergroßen Leerwohnungsvorrat, der auch die Genossenschaften nicht verschonte. Ob diese dann zur bessern Vermietung die Mietzinse über Gebühr senkten oder an ihren Mietzinsen festhielten und einen größeren Mietzinsausfall in Kauf nahmen, das Ergebnis war das gleiche: eine ungenügende Bruttoverzinsung. So besteht seit Jahren eine Anzahl Genossenschaften, welche ihren Bruttomietzinsfuß unter 6 Prozent senken mußten oder bei denen infolge der Mietzinsausfälle die Bruttorendite zum Teil wesentlich unter 6 Prozent der ursprünglichen Anlagekosten gesunken ist. Da in diesem Falle die Anteilgelder der Genossenschafter entwertet waren und nicht mehr verzinst werden konnten, war es da und dort auch um die genossenschaftliche Treue der Mitglieder nicht am besten bestellt. Anderseits hat die nach 1930 einsetzende Senkung der Kapitalzinsfüße die finanzielle Grundlage der allermeisten Genossenschaften gegenüber den ersten Jahren ganz wesentlich verstärkt. Sie hat ihnen erlaubt, die Abschreibungen und Kapitalabzahlungen gegenüber früher zu verstärken und damit auch bei den Genossenschaftern das Vertrauen in den genossenschaftlichen Haushalt zu festigen.

Die Durchsicht der Jahresrechnungen der Genossenschaften zeigt, daß diese sich durchweg ihrer finanziellen Verantwortung bewußt sind. Bei einer Kapitalverzinsung von 3¾ bis 4 Prozent bewegt sich der Bruttomietzinsfuß bei den meisten Genossenschaften zwischen 6 und 6,5 Prozent. Damit bleibt für Steuern, Abgaben, Liegenschaftenunterhalt, Unkosten und Abschreibungen eine Marge, die meist über 2 Prozent der Anlagekosten beträgt und höher ist als in den ersten Zeiten. Es können daher die meisten Genossenschaften jährlich etwa 1 Prozent

des ursprünglichen Liegenschaftenwertes zu Abschreibungen verwenden, bzw. in ein Amortisationskonto anlegen, während diese Quote anfänglich nur 0,5 Prozent betrug. An diesem höhern Satz sollte auch in Zukunft festgehalten werden können. Mit Recht hat Herr Zulauf in seiner Broschüre über das Rechnungswesen bei Wohngenossenschaften darauf hingewiesen, daß eine ½prozentige Abschreibung zu knapp sei und daß diese bei stark beanspruchten Wohnungen für kinderreiche Familien eigentlich höher als 1 Prozent sein sollte. Es ist übrigens zu sagen, daß am Anfang nicht nur die Genossenschaftsvorstände, sondern auch die Behörden der genügenden Bruttorendite zuwenig Aufmerksamkeit schenkten. Offenbar fürchtete man anfänglich, die Genossenschaften könnten versucht sein, die Mietzinse zu hoch anzusetzen.

Bei den meisten Genossenschaften entspricht die Summe der Abschreibungen und übrigen Reserven heute in Prozenten des Anlagewertes ausgedrückt ungefähr dem durchschnittlichen Alter der Kolonien. Eine Genossenschaft, deren Kolonien durchschnittlich 10 Jahre alt sind, befindet sich in guter Gesellschaft, wenn ihre Abschreibungen und Reserven etwa 10 Prozent des ursprünglichen Anlagewertes betragen. Der Großteil der durch die Abschreibung liquid werdenden Gelder wird zur Abzahlung an den hintern Hypotheken benützt, immerhin nicht in vollem Umfang. Dadurch ist die Hypothekarbelastung, die anfänglich 94 Prozent und teilweise darüber war, auf einen Stand von durchschnittlich etwa 85 Prozent der ursprünglichen Anlagekosten gesunken. Diese Belastung ist immer noch hoch, und es muß das Bestreben der Genossenschaften sein, in der Schuldenabtragung kräftig fortzufahren.

Als auffallendes und positives Merkmal darf verzeichnet werden, daß Verluste der Hypothekargläubiger oder anderer Gläubiger an Baugenossenschaften zu den seltensten Ausnahmen gehören. Wenn man bedenkt, wie anderseits viele der in den Jahren 1925—1932 gebauten privaten Häuser in den spätern Krisenjahren in Konkurs gekommen sind und wie viele Unternehmer und andere Gläubiger dadurch zu Schaden kamen, so bedeutet dies *ein glänzendes Zeugnis für die gesunde Wirtschaft der Baugenossenschaften.* Die Stadt Zürich hat bis heute an ihren Forderungen an Baugenossenschaften 615 000 Franken abschreiben müssen. Davon betreffen aber mehr als 400 000 Franken eine Handwerker- und Unternehmergenossenschaft. Die Verluste an den gemeinnützigen Baugenossenschaften betragen weniger als ¼ Prozent des gesamten Darlehensbestandes.

Bis Ende 1939 sind von den Baugenossenschaften der Stadt Zürich an den 2. Hypotheken der Stadt Zürich rund 16,5 Millionen Franken abbezahlt worden, wodurch sich die ursprüngliche Darlehensschuld von 71,7 Millionen Franken auf 55,3 Millionen Franken oder 77,1 Prozent ihres ursprünglichen Bestandes reduzierte. In ähnlichem Umfange gehen die Abzahlungen der Baugenossenschaften in andern Städten vor sich.

Im Jahre 1939 ist auch der *Leerwohnungsbestand* der Baugenossenschaften gegenüber früheren Jahren im allgemeinen zurückgegangen. Soweit die Jahresberichte darüber Aufschluß geben, sind die Mietzins-

ausfälle der Genossenschaften unter dem allgemeinen Durchschnitt. Immerhin gibt es vereinzelte Genossenschaften, besonders in der Westschweiz, die unter sehr starken Ausfällen bis zu 6 oder 7 Prozent der vollen Einnahmen leiden. Der Gesamtausfall der stadtzürcherischen Baugenossenschaften betrug 1939 355 000 Franken oder 2,42 Prozent der vollen Mietzinseinnahmen (1936: 4,16 Prozent). Seit Kriegsbeginn macht sich eine merkliche Abwanderung von den teurern in billigere Wohnungen bemerkbar.

Unter den Tagesproblemen der Baugenossenschaften steht an erster Stelle die Frage des *Kapitalzinsfußes*. Seine Bedeutung für den Genossenschaftshaushalt ist überragend. Ein Viertel Prozent Erhöhung des Kapitalzinses belastet die Wohnung durchschnittlich mit 50 Franken. Es ist verständlich, daß die Genossenschaften, die ihre Wohnungen nach den Selbstkosten vermieten, sich gegen eine Erhöhung desselben zur Wehr setzen. Zurzeit stehen auch der Bundesrat und die Nationalbank auf dem gleichen Standpunkt, und es dürfte nicht zuletzt der Intervention der letztern zuzuschreiben sein, daß der Hypothekarzinsfuß noch nicht in Bewegung gekommen ist. Zwar sind bereits einige Versicherungsinstitute und vereinzelte Banken zum 4prozentigen Zinsfuß übergegangen, und es war zu befürchten, daß auf 1. Oktober 1940 eine allgemeine Erhöhung auf diesen Typus folgen würde. Ob die Kantonalbanken von dieser Maßnahme in Zukunft Abstand nehmen können, hängt mit der weitern Entwicklung der Passivzinsfüße der Banken zusammen. Der Umstand, daß Obligationen unter 4 Prozent fast keine Abnehmer mehr finden und daß auch der Sparkassenzinsfuß um ½ Prozent erhöht werden mußte, läßt befürchten, daß der entsprechende Schritt bei den Hypothekarzinsen nur aufgeschoben und nicht aufgehoben ist. Die großen Abhebungen bei den Banken in den kritischen Monaten und das allzu langsame Zurückfließen dieser Gelder können die Banken zu dem unangenehmen Schritt zwingen; dazu kommt, daß die vielen Pensionskassen und Versicherungsanstalten am 4prozentigen Typus interessiert sind, beruhen doch vielfach die versicherungstechnischen Berechnungen dieser Institute auf der Annahme eines durchschnittlichen Aktivzinsfußes von 4 Prozent. Wenn den Genossenschaften nicht anderweitig große Lasten bevorstehen würden, wäre der Schritt von 3¾ Prozent auf 4 Prozent auch erträglich; denn es wurde bei den Mietzinsberechnungen immer darauf aufmerksam gemacht, daß ein Zinsfuß unter 4 Prozent nicht für dauernd angenommen werden dürfe. Wer garantiert uns aber, daß es mit einer Erhöhung auf 4 Prozent sein Bewenden hat? Die Bewegung des Hypothekarzinsfußes hängt mit der Bewegung der übrigen Lebenskosten eng zusammen. Sollte der Zins später auf 4½ oder auf 5 Prozent hinaufsteigen, so könnte ein Verbot der Mietzinserhöhung nicht mehr eingehalten werden.

Eine weitere neue Belastung liegt in den *Steuern*. Die bisherige Belastung der Genossenschaften mit Steuern (Staats- und Gemeindesteuern, 1 Jahr Krisenabgabe, eventuell kantonale Krisensteuer und eventuell Liegenschaftensteuer) weist große Unterschiede auf. Es lassen sich deutlich drei Gruppen unterscheiden. Zunächst die Basler Wohn-

genossenschaften, die an Steuern durchschnittlich knapp 1 Prozent der Mietzinse oder etwa 10 Franken pro Wohnung bezahlen. Dann eine zweite Gruppe, zu der die Baugenossenschaften des Kantons Zürich, der Ostschweiz und der Zentralschweiz gehören. Ihre Steuerbelastung beträgt 2—3 Prozent, in vereinzelten Fällen bis gegen 4 Prozent der Mietzinseinnahmen oder pro Wohnung 28—40 Franken, in einem Fall 46 Franken! Die dritte Gruppe bilden die Baugenossenschaften von Bern und Biel, die 8—11 Prozent ihrer Mietzinseinnahmen oder pro Wohnung 110—156 Franken an Steuern ablieferten. Den Jahresrechnungen der Genossenschaften der Westschweiz habe ich leider keine spezifizierten Angaben entnehmen können.

Die neuen eidgenössischen Steuern, das *Wehropfer* und die *Wehrsteuer*, werden den Genossenschaften neue Lasten bringen. Ihre Veranlagung erfolgt nach den Grundsätzen der bisherigen eidgenössischen Krisenabgabe. Wichtig ist hierbei besonders für die Größe des Wehropfers die Bewertung der Liegenschaften. Da manche Genossenschaften aus Kreditgründen hohe, zum Teil über dem Anlagewert stehende Brandschatzungen und Liegenschaftensteuer-Taxationen angestrebt haben, können ihnen hieraus bei der Bewertung der Liegenschaften für die neuen eidgenössischen Steuern erhebliche Nachteile erwachsen. Die beiden neuen Steuern werden die Wohnung durchschnittlich mit 10—20 Franken belasten, wodurch sich insgesamt eine ganz ansehnliche Steuerleistung der Genossenschaften ergibt.

Die Erhaltung eines *guten Verhältnisses zwischen Vorstand und Verwaltung und den übrigen Genossenschaftern* ist in diesen Zeiten besonders wichtig. Manche Mieter sind durch die Ereignisse beunruhigt, andere haben Sorgen, die sie früher nicht kannten. Ich denke hier besonders an die Wehrmannsfamilien. In solchen Zeiten sind viele Leute auch besonders empfindsam, woraus sich Mieterdifferenzen mehr als gewöhnlich entwickeln. Anderseits erwachsen den Vorständen und Verwaltern durch die oben geschilderten Aufgaben Mehrarbeiten, wozu noch die vermehrten Mahnungen an säumige Mieter kommen. Da braucht es seitens der Organe einer Genossenschaft viel Hingabe und Takt, um all diese Arbeiten zu erledigen und doch im Kleinkram des Alltags nicht zu versinken. Es ist aber psychologisch äußerst wichtig, daß gerade in der heutigen Zeit zwischen Vorstand und den Mietern ein lebendiger Kontakt besteht. Diese menschlichen Berührungspunkte dürfen nicht vernachlässigt werden. Ich habe immer das Reden mit den Leuten dem Schreiben vorgezogen. Ich finde darin geradezu einen Reiz der genossenschaftlichen Arbeit. Mit Mahnbriefen, Kündigungsandrohungen und Betreibungen ist es nicht getan. Wenn der Vorstand eine Reklamation oder eine Mahnung anzubringen hat, sollte er den Mut haben, dies durch einen Funktionär persönlich zu tun. Anderseits ist es etwas Schönes, wenn die Genossenschafter zum Vorstand Vertrauen haben und dem Präsidenten, dem Kassier oder Verwalter oder einem andern Funktionär ein Anliegen unterbreiten können.