

Mietzinsgestaltung bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften

Autor(en): **Peter, J.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 7

PDF erstellt am: **21.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100729>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Millimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Verlag und Redaktion: NEULAND-VERLAG A.-G.
Zürich 4, Stauffacherstrasse 45

Mietzinsgestaltung bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften*

Von J. Peter

Der Ruf nach Mietzinsabbau, der auch in den Kreisen der Baugenossenschafter verständlicherweise Anklang findet, verpflichtet uns, der Mietzinsfrage unsere volle Aufmerksamkeit zu schenken, und ich begrüsse es deshalb, dass wir an unserer heutigen Tagung Gelegenheit haben, uns darüber auszusprechen.

Jede Diskussion über den Preisabbau bleibt unfruchtbar ohne nähere Untersuchung der Preisbildungsfaktoren. Wir bemerken aber sofort, dass die Mietzinsgestaltung wie jede andere Preisbildung nicht ein bloss rechnerisches Problem ist, sondern darüber hinaus ein Ausdruck des Wesens und Willens des Gestaltenden mit andern Worten: die Mietzinsgestaltung der gemeinnützigen Baugenossenschaften ist unlösbar verknüpft mit dem finanziellen Aufbau und der geistigen Struktur dieser Wirtschaftsform. Da nun der genossenschaftliche Wohnungsbau grundsätzlich andere Wege geht als der private, stellt sich für ihn auch das Mietzinsproblem wesentlich anders als für den privaten Bauherrn und Hausbesitzer. Während beim letztern die Wohnungsbeschaffung lediglich ein Mittel ist zum Zwecke einer vorteilhaften Kapitalanlage (Philantropen ausgenommen), wobei der Mieter als Objekt zur Erzielung eines ordentlichen Kapitalertrages in Frage kommt, ist bei der G. B. das Gewinnstreben statutarisch ausgeschlossen und ist der Mieter als Genossenschafter Subjekt des Geschehens, in allen Fragen des Genossenschaftshaushaltes mitbestimmendes, souveränes Glied der Gemeinschaft. Die Genossenschaft gleicht in ihrem Aufbau viel weniger dem Wohnungsvermieter als dem Einzelnen, dem Familienvater, der für seine eigenen Bedürfnisse ein Haus baut und dann selbst bewohnt. Für ihn erschöpft sich das ganze Mietzinsproblem in der Frage, auf welche längere oder kürzere Zeit er die Rückzahlung des Fremdkapitals verteilen will; d. h. es ist eine rein interne Frage, die nur ihn und die Geldgeber interessiert und in die kein Aussenstehender verwickelt ist. Ähnlich ist es bei den G. B.

Wenn heute Behörden und Vereinigungen den Appell an die Hausbesitzer richten, auf ihre Uebergewinne zu verzichten und Mietzinsreduktionen vorzunehmen, so ist es grundfalsch, diesen Appell auf die Baugenossenschaften abzuladen, in der Erwartung, dass sie mit dem guten Beispiel vorangehen. Die Genossenschaften müssen erklären, dass sie keine Objekte besitzen, an denen sie Gewinne erzielen, dass sie demzufolge auch nicht in der Lage sind, auf Gewinne und Uebergewinne zu verzichten. Für sie ist die Frage der Mietzinsgestaltung in erster Linie eine durch die Genossenschaft selbst zu entscheidende interne Frage, nämlich die Frage der

zeitlichen Lastenverteilung auf die heutigen und die zukünftigen Genossenschafter. Damit soll nicht gesagt sein, dass niemand etwas zur Finanzgebarung der Genossenschaften zu sagen habe. Die Behörden und Banken haben als Geldgeber ein eminentes Interesse an der Entwicklung der Genossenschaften. Es kann sein, dass da und dort an die Reduktion der Hypothekarzinsen gewisse Bedingungen geknüpft werden, die verbindlich sind. Darüber hinaus dürfen die Genossenschaften an eindeutigen und wiederholten Willenskundgebungen und Stimmungen der Öffentlichkeit nicht achtlos vorbeigehen, da ja der gemeinnützige Wohnungsbau durch den Willen der gesamten Aktivbürgerschaft erst ermöglicht wurde. Es ist im finanziellen Aufbau der Baugenossenschaften begründet, dass gerade sie, mehr als die privaten Hausbesitzer, sich in den öffentlichen Willen einzuordnen haben. Deshalb ist es anderseits notwendig, dass die gemeinnützigen Baugenossenschaften ihre Angelegenheiten wiederum der Öffentlichkeit unterbreiten.

Ich komme damit zur Aufgabe, die Verhältnisse bei den Baugenossenschaften etwas näher zu betrachten und sie in Verbindung mit dem Mietzinsabbau zu bringen.

Es wurde einleitend erwähnt, dass die gemeinnützigen Baugenossenschaften im Gegensatz zum spekulativen Wohnungsbau nicht mit Gewinnstreben behaftet sind, sondern dass sie für ihre Mitglieder — und ihre Mitgliedschaft ist unbeschränkt — Wohngelegenheiten schaffen wollen. Die Erstellung von Wohnungen ist ihnen nicht bloss Mittel, sondern der eigentliche Zweck ihrer Tätigkeit. Solche Wohnungen zu schaffen ist dann nötig, wenn Mangel an den gewünschten Wohnungskategorien vorhanden ist. Es ergibt sich daraus, dass die gemeinnützigen Baugenossenschaften in erster Linie in Zeiten der Wohnungsknappheit, der Wohnungsnot sich entfalten. Es sind denn auch die meisten Baugenossenschaften während der Wohnungsnot ins Leben gerufen worden und zwar von den notleidenden Mietern selber, nicht von irgendwelchen interessierten Leuten, wie es gelegentlich später vorgekommen ist. Es darf nicht vergessen werden, dass die Zeit der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit zugleich eine Epoche der teuersten Baukosten war, da der Baukostenindex bis auf 500 gestiegen war. In dieser Zeit lag der private Wohnungsbau vollständig darnieder, weil kein Gewinn lockte, während die Mietzinsen unaufhörlich stiegen. Wir bewundern den Mut der Genossenschafter, die in jenen Jahren die Wohnungsspekulation und den Mietwucher durch eigenes Bauen bekämpfen wollten und bekämpften. Wenn ihnen auch Gemeinden, Kantone und Bund weitgehend an die Hand gingen, so entsprachen doch die öffentlichen Subventionen bei weitem nicht die Ueberteurung im Baugewerbe. Dabei war es diesen Pionieren nicht einfach darum zu tun, Wohnungen auf

*) Referat anlässlich der Jahresversammlung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform vom 4./5. Juni in Zürich.

den Markt zu werfen, sondern es sollten billige Wohnungen sein, Wohnungen für die unbemittelten Schichten der Bevölkerung, die am meisten unter der Wohnungsnot litten, Wohnungen, die womöglich billiger als die Vorkriegswohnungen sein sollten, und es mussten zudem gesunde und sonnenreiche Wohnungen sein. Mit der produktiven Bekämpfung der Wohnungsnot verbanden die Genossenschaften von Anfang die grosse Aufgabe der Hebung der allgemeinen Wohnkultur. Wenn wir heute die stolzen baugenossenschaftlichen Kolonien betrachten mit ihren Grünflächen, die unsere Städte zieren, so nehmen sich diese ersten Nachkriegsbauten schon recht bescheiden aus. Aber für die damaligen Verhältnisse waren es gewaltige Leistungen eines unerschütterlichen Kulturwillens. Finanziell sind aber diese Kolonien Sorgenkinder. Sie sind oft schlecht gebaut, und vor allem gegenüber den heutigen Baukosten überteuert. Die weitere günstige Entwicklung der betreffenden Baugenossenschaften hat sie verhindert, in grosse Schwierigkeiten zu geraten. Es ist aber ohne weiteres begreiflich, dass diese Bauten nur durch einen gewissen Ausgleich und durch namhafte Abschreibungen zu halten sind. Dabei sind gerade die Mietzinsen dieser ersten Bauten gelegentlich weniger kaufmännisch als vielmehr gefühlsmässig und vor allem äusserst tief bestimmt worden, und mussten oder müssten bei strenger Kritik nach oben korrigiert werden. Diese Bauten, die die erste Bresche in die Stagnation auf dem Wohnungsmarkt schlugen, dürfen heute nicht vergessen werden. Es kann, auch beim Sinken der Hypothekarzinsen, nicht einfach zum Mietzinsabbau geschritten werden; es müssen im Gegenteil die Ueberschüsse der unter günstigeren Bedingungen errichteten Bauten noch verwendet werden zu Abschreibungen auf diesen früheren Gebäuden.

Ein ausschlaggebender Punkt ist sodann die Art, wie die Mietzinsen bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften festgesetzt werden. Massgebend sind die Erstellungskosten einer Kolonie. Es kommt zwar in der Verteilung der Mietzinsen auf die einzelnen Lokale vor, dass allgemeine Erwägungen Platz greifen: So werden Parterre- und Dachstockwohnungen gewöhnlich ohne Rücksicht auf die Erstellungskosten etwas billiger vermietet; besonders sonnige Wohnungen werden gegenüber weniger begünstigten etwas erhöht, aber wesentlich ist, dass den Entlastungen auf der einen Seite Belastungen auf der andern und umgekehrt entsprechen, sodass im Gesamten ein Baublock doch entsprechend seinen Anlagekosten vermietet wird. Eine Ausnahme bilden einzig Ladenlokale, die als mit grösseren Risiken verbunden auch separat behandelt werden. Diese Lokale unterstehen jedoch auch nicht der öffentlichen Finanzierung.

Der für Genossenschaftswohnungen geltende Mietzinsfuss ist an allen Orten unseres Landes ungefähr gleich. Es bestehen meist behördliche Vorschriften über Mietzinsberechnungen, die oft detailliert sind, zumindestens aber eine obere Grenze bezeichnen. Immer ist dabei Ausgangspunkt die Selbstkosten und leitendes Prinzip die Selbsterhaltung. Die Mietzinsen sollen so berechnet werden, dass sie neben der Kapitalverzinsung ausreichen zur Bestreitung der öffentlichen Abgaben, der notwendigen Reparaturen und zu einer bescheidenen Amortisation. Die Stadt Zürich verlangt z. B., dass jährlich $\frac{1}{4}\%$ der Gebäudekosten zur Amortisation verwendet und dass ein gleich hoher Betrag in den Erneuerungsfonds gelegt wird. Man kommt auf diese Weise zu einem Mietzinsfuss, der sich zusammensetzt aus Kapitalverzinsung und 1,5 bis 2% für alle übrigen Aufwendungen. Es ist jedem Einsichtigen klar, dass bei dieser genossenschaftlichen Mietzinsgestaltung Reichtümer nicht zu holen und fette Jahre nicht zu erwarten sind. Selbst bei sorgfältigem Haushalt und normaler Entwicklung wachsen die Reserven äusserst langsam.

Der private Bauherr rechnet nicht auf dieser schmalen Basis. Es hätte keinen Reiz für ihn, sein Geld in ein Unternehmen zu riskieren, welches das Eigenkapital mit 4%, wie es bei Genossenschaftskapital üblich ist, verzinst. Es besteht also schon ein quantitativer Unterschied im Mietzinsfuss der Baugenossenschaften und der privaten Hausbesitzer, indem die letzteren eine Bruttoverzinsung von 6,5–7% als ungenügend betrachten. Dazu kommt nun aber die grundsätzlich andere Einstellung des Privaten, dessen Ziel nicht die Selbst-

erhaltung der Bauten, sondern die Erzielung eines Gewinnes ist. Der Private bleibt daher mit seinen Mietzinsen nicht bei den Selbstkosten, er nützt die Marktlage, die Verkehrsentwicklung und die Geldentwertung aus. Auf diese Weise kann die Bruttoverzinsung auf 8–10% und darüber steigen. Das ist vor allem bei den Vorkriegshäusern ganz offensichtlich in Erscheinung getreten. Wenn eine solche Wohnung Fr. 12000.— Erstellungskosten hatte, war ein Mietzins von 800–900 Fr. gegeben; das entsprach einer 7 prozentigen Verzinsung. Wäre das Selbstkostenprinzip massgebend, so würde diese Wohnung auch heute noch ungefähr soviel kosten; der Mietzins wäre vielleicht um etwa 100 Fr. höher, weil inzwischen die Abgaben sich erhöhten und die Reparaturkosten sich stark verteuerten. Ein Mietzins von Fr. 1000.— für diese Vorkriegswohnung wäre angemessen, nicht aber ein solcher von Fr. 1400–1600, wie er nun voraussichtlich bezogen wird, weil die Konjunktur soviel erlaubt und weil neue Wohnungen zu ihrer genügenden Verzinsung dies auch benötigen. Der über die Fr. 1000 hinaus gehende Betrag ist ein Uebergewinn des Besitzers, und dieser erreicht eine Nettoverzinsung seines Eigenkapitals je nach dessen Umfang von 15, 20, 25% oder mehr. Wenn allerdings das Haus seinen Besitzer gewechselt hat, erreicht der neue Besitzer diese hohe Rendite vielleicht nicht mehr, weil der frühere Besitzer durch einen einmaligen Kapital-Konjunkturgewinn seinem Nachfolger die jährliche Rendite in diesem Umfang geschmälert hat. Dies ändert natürlich am Wesen unserer Betrachtung nichts. Es ist notwendig, sich diese Verhältnisse vor Augen zu halten, weil gegenüber dieser Geldschwemme in Bescheidenheit des genossenschaftlichen Haushaltes erst recht in Erscheinung tritt.

Wenn man uns fragt, warum die gemeinnützigen Baugenossenschaften nicht sofort mit dem guten Beispiel des Mietzinsabbaues vorangehen, so müssen wir erklären: Die gemeinnützigen Baugenossenschaften haben am Mietzinsabbau ganz wesentlich mitgearbeitet. Sie halten ihre Mietzinsen von Anfang an so tief, dass eine spürbare Senkung ohne Preisgabe vorsichtiger Geschäftsführung gar nicht möglich ist. Sie beziehen für ihre nach modernen kulturellen Ansprüchen ausgestatteten Wohnungen Mietzinsen, die einige Hundert Franken tiefer stehen als diejenigen gleichwertiger Privatwohnungen und die oft sogar billiger sind als die Zinsen schlechter ausgestattete Vorkriegswohnungen. Herunter sollen alle jene, die so akrobatisch hoch geklettert sind. Die Genossenschaften haben so ein Beispiel gegeben, dessen moralische Wirkung auf die Bevölkerung nicht zu unterschätzen ist. Sie haben aber darüber hinaus mitgewirkt, die Wohnungsnot mit ihrer rücksichtslosen Ausbeutung der Mieterschaft zu überwinden und normale Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen nach dem Gesetze von Angebot und Nachfrage, welches allein mit der Zeit die Vermieterschaft zwingen wird, überhöhte Mietzinsen abzubauen. Wenn diese Auswirkung noch nicht eingetreten ist, so liegt das daran, dass an manchen Orten, wie z. B. in Zürich ein normaler Leerwohnungsbestand erst in jüngster Zeit teilweise eingetreten ist und dass die Hausbesitzer noch zögern und kraft ihrer grossen Reserven auch versuchen können, eine gewisse Verlustperiode zu überdauern. Es liegt aber in alter Erfahrung begründet, dass man sich wirtschaftlichen Gesetzen auf die Dauer nicht entziehen kann. Es ist uns aber klar, dass die gewünschte Auswirkung unserer Tätigkeit nur dann und nur da möglich ist, wo die Baugenossenschaftsbewegung einen prozentual erheblichen Einfluss hat auf den Wohnungsmarkt. Es ist gelegentlich vorgekommen, dass Mietervereine den Mietzinsabbau vor allem bei den Baugenossenschaften durchsetzen wollten. Es muss in diesem Zusammenhang jenen Mietervereinen gesagt werden, dass es gar nicht in ihrem Interesse liegt, Baugenossenschaften finanziell zu schwächen, im Gegenteil: Die beiden Organisationen verfolgen, wenn auch auf verschiedenen Wegen gleiche Ziele.

Ich komme nun zur Hauptfrage: Wie verhalten wir uns mit unsern Mietzinsen angesichts der sinkenden Hypothekarzinsen. Ein Aussenstehender kann uns fragen: Wenn ihr doch für das Selbstkostenprinzip seid, warum geht ihr jetzt nicht hinunter, wenn doch die Selbstkosten sinken? Die psychologische Wirkung dieser Argumentation, die auch in Genossenschaftskreisen mit steigender Krise sich mehr und

mehr einleben wird, ist nicht zu unterschätzen. Wir wollen dieser Frage auch gar nicht ausweichen. Wir können aber antworten, dass auf alle Fälle die Erleichterungen in der Zinsenlast den Genossenschaftlern zugute kommen. Es ist eben, wie schon angeführt, nicht so, dass diese Einsparungen als Uebergewinne in fremde Taschen wandern. Wir sagen ganz einfach: Wir wollen die dauernde Entwicklung der Genossenschaft sichern, bevor wir momentane Erleichterungen uns zukommen lassen. Wir wollen unsere Reserven stärken. Es besteht doch weit herum in Genossenschaftskreisen die Ansicht, dass die in unsern Mietzinsen eingesetzten Quoten für Rückstellungen zu schwach sind. Wir legen z. B. ein viertel Prozent der Gebäudekosten in den Erneuerungsfonds. Die meisten Genossenschaftswohnungen sind noch so jung, dass grössere Erneuerungen noch nicht in Frage kommen. Da haben wir noch gar keine Erfahrungen, ob diese Rückstellungen genügend sind. Der Liegenschaftenverwalter der Stadt Zürich sagte mir, dass die Stadt bei ihren ältern Bauten die Erfahrung gemacht habe, dass diese Rückstellungen zu klein seien und dass er deshalb darauf tendiere, jährlich mehr als dieses Minimum zurückzustellen. Ähnlich verhält es sich mit den Amortisationen. Der ursprüngliche Stadtratsbeschluss sah vor, dass die in der Annuität an der 2. Hypothek enthaltene Amortisationsquote genüge. Das neuerlich für Baugenossenschaften herausgegebene städtische Reglement sieht aber neben dieser noch eine besondere Einlage in Amortisationskonto vor, ein Zeichen, dass man an zuständiger Stelle eine etwas verstärkte Amortisation als notwendig erachtet. Dies gilt vor allem für die ältern überteuerten Kolonien. All dies zeigt uns, dass die Genossenschaften in ihrer finanziellen Fundierung noch recht schwach sind. Das sagen auch unsere Gegner, Dr. Brunner. Wir müssen entschieden dafür eintreten, dass, solange es geht, wir unser finanzielles Fundament stärken. Glücklicherweise laufen die Interessen der Genossenschaftler und der Geldgeber hier parallel. In erster Linie sichern wir mit einer Stärkung der Reserven die eigenen Genossenschaftsanteile. Es wäre gerade für krisengeschwächte Familien besonders empfindlich, wenn sie die letzten Ersparnisse verlieren müssten. Aber auch die öffentlichen Gelder werden dadurch gesichert. Dazu kommt, dass eine frühe und kräftige Amortisation das wirksamste Mittel ist, um die Genossenschaftler von spätern Zinsenlasten zu befreien. Jede Kapitalabzahlung bedeutet dauernde Befreiung, jeder Mietzinsabschlag dagegen momentane Entlastung unter Beibehaltung der dauernden Last. Je länger wir aber bei vollen Mietzinsen die Rückstellungen verstärken, um so wirksamer kann eine spätere Entlastung werden.

Dieser Gesichtspunkt ist gerade heute ausserordentlich wichtig.

Wir wissen nicht, in welchem Umfange wir noch von der Krise erfasst werden. Wenn wir aber in den Strudel der Weltwirtschaftskrise hineingerissen würden mit den Löhnen unserer Nachbarländer dann könnten unsere Genossenschaftler unmöglich die notwendigen Mietzinsen bezahlen. Wenn aber schon heute, da an vielen Orten der Grossteil der Mieter noch nicht vom Lohnabbau erfasst worden ist, schon Mietzinsabbau vornehmen und sich die Leute daran gewöhnen, dann können wir, wenn der allgemeine und grosse Abbau der Löhne eintritt nur noch verhältnismässig wenig hinhinuntergehen; wenn wir dagegen, solange es geht, die heutigen Mietzinsen halten, dann können wir, entsprechend dem Lohn-

abbau eine solche spürbare Reduktion vornehmen, die vielleicht vieles zusammenhält, was sonst auseinanderfällt.

Damit ist natürlich nicht gesagt, dass wir dieses Prinzip der Reservestellung verewigen wollen. Wenn die finanzielle Lage einer Genossenschaft gut ist, ordentliche Rückstellungen und Abschreibungen erfolgt sind, haben wir keinen Grund, die heutigen Genossenschaftler zugunsten der zukünftigen über Gebühr zu belasten. Es besteht auch keine Gefahr, dass Genossenschaften in der Anhäufung von Reserven zu weit gehen; denn die Genossenschaftler werden sich schon wehren; es gibt ja heute schon solche, die glauben, die Vorstände hätten die Mentalität der Millionäre angenommen, wenn die Reservefonds Zahlen aufweisen, die über Zehntausend hinausgehen. Es wird kaum die Lage auf dem Wohnungsmarkt die Genossenschaften zur Zinssenkung bewegen, da ihre Wohnungen zum Teil wesentlich billiger sind als die privaten. Es wird eher die steigende Notlage der Mieter die Veranlassung hiezu geben. Wenn der Grossteil der Mieter vom Lohnabbau betroffen wird, kommen die Baugenossenschaften um eine Reduktion der Mietzinsen nicht herum; es ist klar, dass alle Baugenossenschaftler mit Rücksicht auf die Festigung ihrer Genossenschaften ein eminentes Interesse an der Haltung ihrer bisherigen Löhne haben. Die Frage, wann und in welchem Umfang eine Mietzinsreduktion eintreten kann, ist in erster Linie eine Angelegenheit der Genossenschaft selber. Sie trägt die Verantwortung über ihr Tun und Lassen, und sie kann nur entscheiden auf Grund ihrer Betriebsrechnung und Bilanz und der besondern Verhältnisse, in denen sie wirkt.

Die Frage, ob ein Mietzinsabbau über das Sinken der Hypothekarzinsen hinaus zu empfehlen ist, möchte ich verneinen. Auch wenn schwere Situationen eintreten, sollten ordnungsgemäss Rückstellungen in den Erneuerungsfonds gemacht werden, und es sollte auch die im Mietzins enthaltene Reparaturquote nicht beschnitten werden. Die Genossenschaftswohnungen sollen auch in schlimmen Zeiten wohnlich sein, ist doch die Förderung der Wohnkultur eine unserer vornehmsten Aufgaben. Es darf uns nicht der Vorwurf gemacht werden können, wir lassen die Wohnungen verlottern. Es wäre auch am falschen Orte gespart, weil eine Einschränkung der ordentlichen Reparaturen Vergrösserung der Arbeitslosigkeit gerade wieder für jene bedeutet, die durch das Zurückgehen der Bautätigkeit ohnehin schwer betroffen werden.

Die vorstehenden Ausführungen gelten für unsere heutige Lage und Haltung. Es ist wohl möglich, dass neue schwierigeren Situationen das Problem wieder zur Diskussion stellen. Wir haben aber keinen Grund, irgendwelche Panikstimmung zu nähren. Wir müssen nur unserer Verantwortung uns bewusst sein, da wir über grosse Gelder zu wachen haben. Vor allem dürfen wir uns nicht durch Gefühlsargumente zu unüberlegten Schritten bewegen lassen. Die Vorstände müssen kühle Rechner sein, die, das Ganze im Auge behalten und auch in schwierigen Stunden fest bleiben. Dann kann uns nicht bange sein um die Zukunft unseres schönen Werkes. Wir vertrauen als Genossenschaftler darauf, dass unsere Bewegung genügend lebensbejahende Kräfte enthält, die Schwierigkeiten zu überwinden. Wir dienen einer gesunden Idee, die in der Bevölkerung verwurzelt ist, und diese Idee wird, hoffen wir, fortschreitend sich realisieren, auch wenn vieles um uns fällt.

Verbandstagung vom 4./5. Juni 1932 in Zürich.

Die diesjährige von über 200 Personen besuchte Tagung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform wurde am Samstag, den 4. Juni 1932 im grossen Saale des Kirchgemeindehauses Wipkingen, Zürich 6, durch den Präsidenten, Herrn Dr. Peter, Zürich, eröffnet. Er begrüsst die Vertreter von Bund, Kantonen, Gemeinden, die Vertreter der Presse, der Verbände, der Bau- und Wohn-genossenschaften aus allen Teilen der Schweiz, insbesondere die Gesinnungsgenossen aus der welschen Schweiz und die

übrigen Mitglieder. Einleitend weist er auf die krassen Verhältnisse hin, wirft die Frage auf, ob nicht noch billiger gebaut werden sollte, und hofft auf die Zusammenarbeit aller interessierten Kreise, um positive Arbeit für Volk und Staat zu leisten.

Herr Prof. Dr. Mangold, Basel, der Vertreter des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit, stellt nach einem kurzen geschichtlichen Rückblick auf die Entwicklung des Wohnungswesens mit Freuden fest, dass der Zentralvorstand