

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 27 (1952)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Gemeinsame Ziele der Wohn- und Konsumgenossenschaften  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102433>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

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

die preisliche Zusammensetzung des Leerwohnungsbestandes als Kriterium dient. Den Richtsatz von 1 Prozent Leerwohnungen halten wir nach allen Erfahrungen als zu niedrig angesetzt.

\*

Diese Vorlage als befristeter Verfassungszusatz, über die am 23. November abgestimmt wird, ist auf 4 Jahre befristet, soll also eine vorübergehende Lösung sein. Das besagt gleichzeitig, daß offenbar der Großteil der National- und Ständeräte bestimmt damit rechnet, daß innert der Laufzeit von 4 Jahren die Verhältnisse sich derart gestalten werden, daß diese Ergänzung der Bundesverfassung und damit die Ermächtigung für den Bundesrat dahinfallen kann.

Es ist denkbar, daß diese Hoffnung in bezug auf die Einflußnahme auf die in der Vorlage umschriebenen Warenkategorien zutreffen kann. Undenkbar scheint es mir aber in bezug auf den Mieterschutz zu sein, insbesondere in bezug auf die Mietpreiskontrolle. In der Eintretensdebatte zu diesem Geschäft im Nationalrat wies ich denn auch in unmißverständlicher Weise auf diese Unmöglichkeit hin, unter Anführung der Gefahren, die sich ergeben müßten, einmal in bezug auf die Mieterschaft, dann auf die Volkswirtschaft, und hier besonders auf das Preis- und Lohngefüge. Es wäre überdies auch moralisch unverantwortlich, dem relativ kleinen Kreis der Besitzer von Altliegenschaften derart ungeheure Aufwertungsgewinne zuzuschancen, wie sie sich unfehlbar ergeben müßten. Es mildert weder die moralischen Einwände noch die sehr ernstesten wirtschaftlichen Auswirkungen, wenn etwa entgegnet wird, daß solche Gewinne ja dann versteuert werden müßten, so daß auch dem Staate zum Beispiel aus der «Fütterung» der Liegenschaftenspekulanten noch ein Gewinn entstehe.

Man kann die Frage prüfen, von welcher Seite man will, hat sie sehr weittragende, sozialpolitisch und wirtschaftlich tiefgreifende Aspekte. Daß zum Beispiel die Aufwertung des sehr großen Liegenschaftenbestandes (über eine Million Vorkriegswohnungen dürften in Frage kommen) der Vorkriegszeit nicht ohne sehr schwerwiegenden Einfluß auf den innern Wert unseres Schweizer Frankens sein könnte, daß damit seine bisherige Kaufwertstabilität nicht unberührt bleiben würde, ist wohl keine Frage mehr.

Man hat in letzter Zeit schon hie und da in Kreisen der gemeinnützigen Baugenossenschaften (beispielsweise auch an der vergangenen Delegiertenversammlung in Bern) die Meinung vertreten hören, daß die Fragen des Mieterschutzes unsere Kreise wenig oder nicht interessieren. Mit dem Kündigungsschutz

hatten auch einzelne Baugenossenschaften schon unliebsame Erfahrungen gemacht. Kann nun eine solche indifferente oder gar negative Haltung (Kündigungsschutz) in unseren Kreisen irgendwie gerechtfertigt werden? Ich glaube nicht, aus folgenden Gründen:

Wenn auch in einzelnen Fällen mit dem Kündigungsschutz Erfahrungen gemacht werden müßten, die uns vielleicht nicht gefielen, so liegt das sehr oft an der etwas zu lebensfremden Spruchpraxis einzelner Mietämter. Deswegen den ganzen Kündigungsschutz, der heute noch Hunderttausenden von Familien die Wohnung sichert, verwerfen — hieße wirklich das Kind mit dem Bad ausschütten.

In bezug auf die Mietpreiskontrolle ist neuerdings in Erinnerung zu rufen, daß sie nicht zu einseitig nur als Schutz der Mieter zu betrachten ist. Sie wurde seinerzeit (eigentlich schon vor dem Kriege im Zuge der Frankenabwertung) als Maßnahme gegen eine ungerechtfertigte Steigerung der Lebenshaltungskosten erlassen. Von diesem allgemeinen Gesichtspunkt aus erhält sie gerade heute eine noch ganz besondere Bedeutung. Wir Baugenossenschafter können in keiner Beziehung ein Interesse an einer weiteren Steigerung des Kostenindex haben, weder persönlich als Konsumenten noch vom Gesichtspunkt unserer Verwaltungsrechnungen aus.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist der der Solidarität. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften sind ihrem Ursprunge nach Teil des Abwehrkampfes der Gesamtmieterschaft gegen die Ausbeutung der privaten Wohnungswirtschaft. Das wird leider immer wieder zu leicht übersehen. Steht nun diese Mieterschaft in Abwehr gegen die weitere Verteuerung des Wohnens, gegen ungerechtfertigte Wohnungskündigungen, so ist es einfach eine moralische Pflicht der Baugenossenschafter, daß sie auf Seite der Mieterschaft in den Privatwohnungen mithelfen. Diese Pflicht ergibt sich auch aus einer gewissen Dankbarkeit heraus. Denn unter den heute bedrängten Privatmietern sind wohl Zehntausende von Stimmbürgern, die seinerzeit mitgeholfen haben, die öffentlichen Beiträge zu bewilligen, die unsere Baugenossenschaftsarbeit erst ermöglicht hat.

Um die Vorlage der Weiterführung der heute sehr eingeschränkten Preiskontrolle wird sich ein sehr breit geführter und harter Kampf ergeben. Unser persönliches, das heißt auch das genossenschaftliche Eigeninteresse, dann die Gefahren, die aus einer Ablehnung für unsere Wirtschaft entstehen würden, auferlegen uns die Pflicht — *alles zu tun, daß die Vorlage angenommen wird.*

## Gemeinsame Ziele der Wohn- und Konsumgenossenschaften

Untersucht man die Gründe für das Entstehen der Konsumgenossenschaften einerseits und der Wohn- und Baugenossenschaften andererseits, so wird man so-

fort feststellen können, daß sie sich bei beiden Formen der Genossenschaft weitgehend decken. Sie sind beide, wie die meisten echten genossenschaftlichen Gebilde,

entstanden aus einer bestimmten *Not* heraus und geschaffen worden durch den Zusammenschluß vieler einzelner schwacher Kräfte.

Die Großzahl der in der Schweiz bestehenden Bau- und Wohngenossenschaften ist erst in den Jahren nach dem Ersten Weltkriege entstanden. Nur wenige solcher Genossenschaften führen ihre Gründung zurück auf die Vorkriegszeit<sup>1</sup>. Auch wenn die Wohnungsverhältnisse damals vor allem in den Städten teilweise als ungünstig bezeichnet werden konnten, so lag andererseits nicht eine so überaus starke und empfindliche *Wohnungsnot* vor, wie sie sich im Laufe des letzten Weltkrieges zu entwickeln begann.

Es ist deshalb nur allzu verständlich, daß der Gedanke der *Selbsthilfe* in der *Mieterschaft* auftauchte. Dieser Gedanke erschien zunächst reichlich vermessen. Der Wohnungsbau benötigt, auch wenn er nur in geringem Maße betrieben werden soll, beträchtliche Mittel und bedeutende fachliche Kenntnisse. Es ist hier nicht der Ort, die Entwicklung der Baugenossenschaften aufzuzeigen. Aber eines darf festgestellt werden: was zunächst eine Sache von Schwärmern und Phantasten erscheinen mochte, es ist in schönster baugenossenschaftlicher Form, durch viele Kämpfe und Mißerfolge hindurch, begleitet von viel Spott und Zweifel, verwirklicht worden und hat heute noch Bestand. Die Baugenossenschaften haben es, vor allem in einzelnen Städten unseres Landes, erreicht, daß *die Lösung der Wohnungsfrage nicht mehr nur Sache der privaten Initiative geblieben, sondern bis zu einem guten Prozentsatz Angelegenheit der Mieterschaft selbst* geworden ist. Sie haben das erreicht am einen Ort unter verständnisvoller Mithilfe der *Behörden*, am andern Ort mit dem *Beistand befreundeter Genossenschaften*, aber sie haben es *erreicht*, und das Erreichte stellt ihrem unerschütterlichen Glauben an die Zukunft genossenschaftlicher Wirtschaftsreformen ein ehrenvolles Zeugnis aus.

Im Vorhergehenden wurde bereits auf die Ähnlichkeit der Entstehungsgründe und der Zielsetzung für die Arbeit der Konsumgenossenschaften einerseits und der Baugenossenschaften andererseits hingewiesen. Die Berührungspunkte erweisen sich um so zahlreicher, je tiefer man in die bisherige Entwicklung der beidseitigen Bewegungen eindringt.

Für die Mehrheit der gutentwickelten Genossenschaften gilt heute noch der Grundsatz, daß *keine Wohnung ohne Zeichnung von Anteilscheinkapital* und damit ohne den Erwerb der Mitgliedschaft bei der betreffenden Genossenschaft abgegeben wird. Damit haben diese Wohn- und Baugenossenschaften einen Grundsatz rein erhalten, der auch für die Konsumgenossenschaften in der Frühzeit ihres Bestehens strikte Beachtung erfuhr und erst verlassen wurde, als die Konsumgenossenschaft gleichsam ins öffentliche Leben eintrat.

<sup>1</sup> Siehe Dr. W. Ruf: Die Gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz. Zürich 1929.

Auf einem weitem Gebiet sind die echten Baugenossenschaften bis heute den rein genossenschaftlichen Prinzipien treu geblieben. Sie haben ihre Wohnungen von jeher zum *Selbstkostenpreis* abgegeben und geben sie heute noch so ab. Diese Tatsache war vor allem, und damit treffen sich die Bestrebungen der Baugenossenschaften wiederum mit denjenigen der Konsumgenossenschaften, von großer Bedeutung in den Anfangszeiten. Wie leicht wäre es, abgesehen von vielleicht behördlichen einschränkenden Vorschriften, mancher Genossenschaft in den Jahren des Wohnungsmangels gefallen, ihre neuen, gut eingerichteten und bevorzugten Wohnungen zu einem erheblich über den Selbstkosten liegenden Preis zu vermieten. Die Baugenossenschaften sind weiter gegangen. In den Jahren des sinkenden Zinses, also auch des fallenden Hypothekenzinses, haben ihrer nicht wenige die Mietzinse reduziert und an dieser Reduktion festgehalten. Die Genossenschaften haben mit diesen beiden Maßnahmen: Abgabe der Wohnungen zu Selbstkostenpreisen und Reduktion der Mietzinse, *regulierend auf den allgemeinen Stand des Wohnungszinses* eingewirkt, wie das auch von Anfang an ihre Absicht war. Es ist von Kennern des Wohnungsmarktes zugegeben, daß die Mietzinse zum Beispiel der zürcherischen Baugenossenschaften vor dem Krieg durchschnittlich 100 bis 200 Franken, in einzelnen Fällen sogar noch mehr, unter den im allgemeinen in privaten Wohnungen gleicher Qualität verlangten Mietzinsen lagen. Die Erstellung von Wohnräumen auf genossenschaftlicher Grundlage hat schon damals dem Mieter ganz erhebliche Erleichterungen gebracht.

Wenden wir uns der *Praxis in der Verwaltung* der Bau- und Wohngenossenschaften zu, so fallen auch hier die Berührungspunkte mit der Arbeit der Konsumgenossenschaften auf. Eine Reihe von Baugenossenschaften richten Rückvergütungen aus, die, einem alten genossenschaftlichen Prinzip folgend, nach Maßgabe des «Bezuges» abgestuft sind, nämlich in Prozenten des Wohnungszinses, eventuell sogar mit Zuschlag für langjährige Mietverhältnisse gewährt werden. Weiter: wo immer es möglich ist, werden auch von den Baugenossenschaften, zur Sicherstellung der Anteilschein- und sonstiger Mitgliedergelder, aus dem Jahresergebnis, sei es nach bestimmten statutarischen Vorschriften, sei es nach jeweiligem Beschluß der Generalversammlung, die Reserven dotiert. Für die Äufnung eines *Sozialkapitals* haben die Bau- und Wohngenossenschaften alles Verständnis aufgebracht, und sie ist da, wo die genossenschaftliche Bautätigkeit schon seit Jahren im Gange ist, auch recht erfreulich weit gediehen.

Daß andererseits die Mieter als Anteilscheininhaber einen *bescheidenen Zins* für ihre Anteile genießen, ist wohl selbstverständlich — manch ein Mieter hat seinen Anteilscheinbetrag selbst wieder irgendwo entleihen müssen —, aber hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Tatsache, daß man in der Verzinsung unter dem landesüblichen Satz bleibt und da-

mit wiederum jeglichen spekulativen Anreiz auf die Erwerbung der Mitgliedschaft ausschließt.

Ein weiterer wichtiger genossenschaftlicher Grundsatz wird aber ebenfalls von den Baugenossenschaften hochgehalten: der *Mitgliederkreis bleibt offen*, und es wird lediglich auf die Bereitwilligkeit zur Mitgliedschaft, nicht aber auf konfessionelle oder parteipolitische Bekenntnisse abgestellt. Diese grundsätzlich genossenschaftliche Einstellung haben die Baugenossenschaften wiederum mit den echten Konsumgenossenschaften gemeinsam. Sie wird bedeutsam vor allem dann, wenn eine Baugenossenschaft sich so weit konsolidiert hat, daß eine weitere Äufnung ihrer Mitgliedergerlder nicht mehr unbedingtes Erfordernis ist und der äußere Zwang zur Aufnahme neuer Mitglieder nicht mehr besteht.

Eines der wichtigsten Arbeitsgebiete, und damit kommen wir zu den besonders engen Berührungspunkten mit den Konsumgenossenschaften, ist im weiteren die *Erziehung zu genossenschaftlichem Denken und Handeln*. So wenig wie der Konsumgenossenschaftler ist der «Wohngenossenschaftler» schon an und für sich ein überzeugter Genossenschaftler. Es gilt daher, die Mieter zu wirklichen Genossenschaftlern erst zu gewinnen. Die dahin gerichtete Tätigkeit der Wohn- und Baugenossenschaften ist denn auch je länger je intensiver geworden. Waren es früher die Fragen der Finanzierung des Baues und der Verwaltung, die die Genossenschaften vornehmlich beschäftigen mußten, so sind es heute gerade die Fragen genossenschaftlicher Erziehung, die im Vordergrund stehen.

Die genossenschaftliche Erziehung beginnt bei den Baugenossenschaften schon sehr frühe. Die Mobilisation der Kräfte, wobei gelegentlich ungeahnte Fähigkeiten ans Tageslicht treten, ist der erste Schritt. Fragen der Finanzierung und der Verwaltung nach und nach bewältigen zu lernen, bedeutet für manche Mitglieder genossenschaftlicher Organe bereits ein nicht geringes Maß der *Selbstbildung und Selbstdisziplin*. Daß das genossenschaftliche Bauen und Wohnen in manchen Städten und Ortschaften unseres Landes mit so gutem Erfolg betrieben und betätigt wird, legt Zeugnis ab nicht nur von dem guten Willen der beteiligten Kreise, sondern auch von den vorhandenen und geweckten Fähigkeiten.

Aber auch der Mieter der Genossenschaft muß genossenschaftlich denken lernen. Es sind seine eigenen Liegenschaften, die er bewohnt; was er ihnen zuleide tut, tut er sich zuleide. Wenn er sie schont, schont er sich selbst. Wenn er den Nebenmieter ärgert, ärgert er den Mitgenossenschaftler, nicht einen x-beliebigen Fremden, sondern den Mitmieter, mit dessen Wohlergehen das seine durch das Band der Genossenschaft verbunden ist. Diese Einsicht den Mietern nahe-zulegen, ist kein leichtes Unterfangen. Zu sehr sind oft die rein egoistischen und individualistischen Triebe im Menschen verwurzelt.

Es ist recht interessant, festzustellen, auf welchem Wege die einzelnen Wohn- und Baugenossenschaften dem Ziel, wirkliches *genossenschaftliches Handeln zu fördern*, näher zu kommen suchen, und es ist lehrreich, wieder zu sehen, daß es teilweise die gleichen Mittel sind, die auch in der Konsumgenossenschaft angewendet werden. Aufs beste hat sich dabei bewährt, den Mietern in regelmäßigen Zeitabständen Gelegenheit zu geben, sich näher kennen, sich verstehen und vielleicht sogar, bei aller Verschiedenheit, auch schätzen zu lernen. Das geschieht in *Mitglieder- oder Kolonieversammlungen*, auch außerhalb der statutarischen Generalversammlung, bei gemeinsamen Ausflügen, an Festen und Feiern, zum Klausstag oder zu Weihnacht, und das geschieht vor allem auch am *Internationalen Genossenschaftstag*, der in einzelnen Städten unseres Landes mit vollem Bewußtsein in eindrücklichster Form gemeinsam unter den verschiedenen Formen der Genossenschaften gefeiert wird. Aber auch scheinbar bescheidene Mittel tragen zur Förderung genossenschaftlichen Geistes bei, und wäre es auch nur ein Einlageheft bei der Geburt in einer Mitgliederfamilie, gestiftet von der Genossenschaft oder der betreffenden Koloniekasse, der Blumenstrauß an ein Hochzeitspaar oder die Gratulation für einen betagten Genossenschaftler.

Die genossenschaftliche Erziehung geht aber auch auf *nüchterne Dinge* aus. Es gehören zu ihnen: das richtige Heizen und Lüften, die Kehrordnung, die Wohnungsreinigung, der Gebrauch des Radios. Alle diese scheinbaren Kleinigkeiten können sich zu Konfliktstoffen auswachsen, wenn ihnen nicht die nötige Aufmerksamkeit geschenkt wird. Die Genossenschaftsleitungen bemühen sich, das zu erreichen, und gerade damit erziehen sie den Mieter erst eigentlich zum Genossenschaftler. *Denn wer in kleinen Dingen genossenschaftlich handelt, wird es auch in großen Dingen so halten.*

Schon mit dieser genossenschaftlichen Beeinflussung, aber auch bewußt durch weitere *Aufklärung* geben die Genossenschaftsbehörden zugleich den Hinweis darauf, daß genossenschaftliches Handeln sich nicht auf einen Teil des täglichen Lebens, nämlich nur auf das Wohnen beschränken darf, sondern daß es gilt, die mannigfachsten Lebensbeziehungen überhaupt im Sinne der genossenschaftlichen Einstellung zu ordnen. Damit aber bahnen sie ihren Mietern den Weg zur Konsumgenossenschaft. Der Kreis schließt sich. Genossenschaftliches Denken und Handeln kann nicht haltmachen nur beim Wohnen oder lediglich bei der täglichen Bedarfsdeckung. Gelingt es den Wohngenossenschaften, ihre Mieter in genossenschaftlichem Geiste zu beeinflussen, so haben sie diese Mieter schon damit auch gewonnen für die Konsumgenossenschaften. Und umgekehrt: bemüht sich eine Konsumgenossenschaft mit Erfolg um die genossenschaftliche Denkweise ihrer Mitglieder, so weckt sie damit notwendigerweise auch das Verständnis für genossenschaftliches

Wohnen. Menschliches Empfinden und Handeln müssen als eine Einheit aufgefaßt werden. Es ist kaum denkbar, daß der einzelne auf einem einzelnen Gebiet überzeugter Genossenschafter, auf einem andern aber ebenso überzeugter Individualist und Egoist bleibt. Wenn ihm das genossenschaftliche Wohnen einmal zum Erlebnis geworden ist, wird er sich auch für die genossenschaftliche Bedarfsdeckung zu erwärmen beginnen und umgekehrt. Wenn er Freude bekommen hat am Gedanken, daß er einen wichtigen Teil seiner Lebensbedingungen im Wohnen selbst formen hilft, wird er ein Gleiches auch in der Konsumgenossenschaft suchen. Wenn er gewonnen ist für den Gedanken der gegenseitigen Hilfe, des Zusammenstehens von Schwachen und Starken zu gemeinsamem Tun in der Wohn-

genossenschaft, wird er gewonnen werden können auch für den gleichen Gedanken in der Konsumgenossenschaft.

*Konsum- und Wohngenossenschaft umfassen, wenn sie richtig geführt und voll entwickelt sind, wohl fast den ganzen Lebensumkreis eines Menschen. Es ist also natürlich, daß sich beide Formen genossenschaftlichen Handelns, die sich so vollkommen ergänzen können, auch in möglichst vollkommener Form verstehen und unterstützen lernen. Das ist an manchen Orten geschehen. Je mehr man sich gegenseitig dazu bereit findet, desto mehr wird die Genossenschaftsidee allgemein, und desto mehr wird damit jede dieser Genossenschaftsformen für sich selbst gewinnen können.*

*Str.*

## Studienreise nach Süddeutschland

Zu wiederholten Malen kamen Behördemitglieder und Vorstände von Baugenossenschaften aus deutschen Städten zu uns, um unsere Kolonien zu besichtigen. Beim Gedankenaustausch über das Gesehene erhielten wir den Eindruck, daß wir bei einem Besuch in deutschen Städten auch einiges lernen könnten, insbesondere über den Bau einfacher Wohnungen. Da der Zentralvorstand die Frage der Erstellung einfacher und billiger Wohnungen wiederholt besprochen hatte, beschloß er, eine Studienfahrt nach München, Nürnberg, Stuttgart, Eßlingen und Ulm zu unternehmen und diesem Problem seine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Reise wurde in den Tagen vom 27. bis 31. August durchgeführt. Es waren fünf vom schönsten Wetter begünstigte strenge Tage, welche die 14 Teilnehmer vollauf befriedigten. An den Nachmittagen siedelten wir von einer Stadt zur andern über, am Abend wurden wir über die Verhältnisse in der besuchten Stadt orientiert, und an den folgenden Vormittagen fanden die Besichtigungen statt. Die zuständigen Gemeindevertreter und die leitenden Männer der gemeinnützigen Wohnungsbaueinigungen informierten uns eingehend, verschafften uns die nötigen schriftlichen Unterlagen und führten uns in die verschiedenartigen neuen Wohnanlagen. Wir danken ihnen hiefür bestens, sowohl den Wiederaufbaureferenten der einzelnen Städte wie auch besonders den Vorsitzenden des Bayrischen Verbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmungen und des entsprechenden württembergischen Verbandes, den Herren Direktor Wilhelm Glade in München und Albert Brauch in Stuttgart.

Ohne den nachfolgenden Einzelberichten vorzugreifen, will ich einige allgemeine Eindrücke wiedergeben. Wir fanden überall den zähen Willen, die schwierigen Wohnungsprobleme zu meistern, und wir sahen überall Leistungen, die uns mit Achtung erfüllten. Dabei ist die Beschaffung von neuem Wohnraum ja nur eine von vielen öffentlichen Aufgaben. Der

Wiederaufbau der Städte, der Brücken usw. und der Neubau von Schulhäusern gehen nebenher. In der Regel geht der Wiederaufbau der Stadtzentren langsamer vor sich, während an den Stadträndern neue Wohnsiedelungen in großer Eile aufgebaut werden. Interessant ist, daß wie in England, Holland usw. von den tragbaren Mietzinsen der breiten Bevölkerung ausgegangen wird. Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau, der weit überwiegt, darf der monatliche Mietzins auf Grund eines Bundesgesetzes 115 Pfennige pro Quadratmeter Wohnraum nicht übersteigen. Bei den meisten von uns besichtigten Neubauwohnungen war die Miete zwischen 90 und 110 Pfennigen pro Quadratmeter oder pro Wohnung zwischen 40 und 55 DM. Die technische und finanzielle Gestaltung des Projektes hat sich darnach zu richten. Es ist verständlich, daß bei den sogenannten Schlichtwohnungen der Ausbau der Wohnungen, die Umgebung und die Zufahrten sich nicht mit unsern Verhältnissen messen können. Die einfachsten Wohnungen werden in der Regel von den Gemeinden selber erstellt oder von Gesellschaften, in welchen die Gemeinde die Aktienmehrheit hat. Die Mieterbaugenossenschaften in unserm Sinne steigen gewöhnlich nicht auf das tiefste Niveau hinunter.

Die Finanzierung des Wohnungsbaues ist bei weitem schwieriger als bei uns. Erste Hypotheken sind nur in geringerem Umfang aufzutreiben, höchstens bis zu 35 Prozent und fast doppelt so teuer als bei uns. Daneben müssen billige Staatsdarlehen, Flüchtlingshilfen, Marshall-Hilfen, Mitgliedergelder, steuerbegünstigte Gelder der Industrie, Zuschläge auf Theaterbilletten und gar Sammlungen die Finanzierung vervollständigen. Die Bilanzen der Wohnbaugesellschaften sind komplizierter als bei uns und zeigen ein buntes Bild in bezug auf die Herkunft und Verzinsung der Gelder.

Die Vermietung der Wohnungen, die auch uns vor nicht leichte Probleme stellt, ist in den deutschen Städ-