

Finanzielle Förderung der Wohnbautätigkeit in der Schweiz

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 1

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100670>

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

Abonnement: 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

Zum neuen Jahr

Allen unsern Lesern entbieten wir, wenn auch etwas verspätet, so doch nicht weniger herzlich, ein gutes neues Jahr. Hoffen wir, um auf unserm besondern Gebiete zu bleiben, dass es uns mehr und mehr gelingen werde, für die Masse der Mieterschaft durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau menschenwürdige Wohnungen mit auch in schwerer Zeit erträgliche Mieten zu schaffen und zugleich das Leben in unsern Kolonien und Häusern zu einem recht erfreulichen «Erlebnis» gestalten zu helfen. Hoffen wir auch, dass gerade jetzt Behörden und weitere Öffentlichkeit die ungemein wichtige Rolle, die das genossenschaftliche Bauen im Ganzen unserer Volkswirtschaft zu spielen berufen ist, wieder anerkennen und unsere Bestrebungen weiterhin unterstützen werden, trotz der Versuche, die uns diese Unterstützung da und dort streitig machen möchten. «Vorwärts» soll auch unsere Losung heissen.

Noch ein Wort zu unserer Zeitschrift: Sie erscheint in einem etwas neuen Gewande. Wir würden uns freuen, wenn unsere Leser daran Gefallen finden könnten. Auch der Mensch schlüpft von Zeit zu Zeit ganz gerne wieder in ein neues Kleid, und ganz gern sieht er auch die Dinge um ihn her gelegentlich wieder in einer neuen Aufmachung. Wir haben diesem begreiflichen Begehren Rechnung getragen. Möge das neue Gewand bald allen Lesern lieb und vertraut sein und möge es auch dazu beitragen, dass unser Blatt mit neuer Anziehungskraft ausgestattet wird für solche, die es noch nicht kennen sollten. Dass die innere Ausstattung weiterhin mit Sorgfalt bedacht werden soll, braucht nicht betont zu werden. Das neue Jahr wird uns in dieser Beziehung hoffentlich wieder recht viele gute Anregungen aus unserm Leserkreis und dem grossen Kreis unserer Genossenschafter bringen!

Redaktion und Verlag.

Finanzielle Förderung der Wohnbautätigkeit in der Schweiz

Anm. der Red.: Mit dem teilweisen Abdruck einer Arbeit des jetzigen Vorstehers des Eidgen. Statistischen Amtes Herrn Dr. h. c. Brüscheiler, möchten wir gerne einer Dankspflicht genügen. Herr Dr. Brüscheiler hat seinerzeit auf den Internat. Kongress für Wohnungswesen in Berlin hin, in der Kongresspublikation No. II eine grössere Arbeit, nämlich den Gesamtbericht über die Schweiz veröffentlicht. Die Arbeit, die im Auftrage des «Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform» zustande kam, geht weit über den Rahmen einer Kongresspublikation für unser verhältnismässig kleines Land hinaus. Sie darf die volle Aufmerksamkeit aller der Kreise beanspruchen, die sich mit der Frage des genossenschaftlichen Wohnungsbaues beschäftigen. Wir möchten durch deren teilweise Wiedergabe aufs Nachdrücklichste zum Studium der dort niedergelegten Untersuchungen angeregt haben.

Eine finanzielle Förderung des auf privatwirtschaftliche Rentabilität eingestellten Wohnungsbaues fand in der Schweiz eigentlich nur in den Krisenjahren der Nachkriegszeit statt, als es sich darum handelte, neben der Wohnungsnot auch der Arbeitslosigkeit zu steuern. Sie erfolgte durch Gewährung von Subventionen à fonds perdu und von niedrig verzins-

lichen Darlehen, doch hielt sich auch damals die Förderung der reinen Privatbautätigkeit in verhältnismässig engen Grenzen. Als Beispiel mag angeführt werden, dass der Kanton Zürich bis zum Jahre 1925 rund 3600 Wohnungen unterstützte, von denen 740 auf Privatbauten entfallen. In den letzten Jahren wurde der privatwirtschaftliche Wohnungsbau kaum mehr unterstützt.

Der kommunale Wohnungsbau hat in den letzten Jahren keinen nennenswerten Umfang angenommen. Als Beweis mag dienen, dass von den nahezu 60 000 Wohnungen, die von 1926 bis 1930 in den von der schweizerischen Baustatistik erfassten Gemeinden erstellt wurden, nur 800 von den Gemeinden selbst gebaut wurden.

In der Hauptsache findet eine finanzielle Förderung der Wohnbautätigkeit durch Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften statt. Die Eidgenossenschaft hat in den Jahren 1919 bis 1926 rund 52,55 Millionen Franken Beiträge à fonds perdu ausbezahlt und für Darlehen 11,2 Millionen Franken aufgewendet. Da die Bundeshilfe an die Voraussetzung gleich hoher Leistungen der Kantone geknüpft war, belaufen sich die öffentlichen Gesamtaufwendungen für den Wohnungsbau in dieser Zeit auf nahezu 90 Millionen Franken. Es ist beizufügen, dass dieser Gesamtbetrag zum grössten Teil der Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit zugute kam. Mit dem Jahre 1926 stellte der Bund seine Leistungen

ein. Im gleichen Jahre wurden auch die Mieterschätzbestimmungen aufgehoben.

Dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform zur Verfügung gestellt wurde vom Bund der sogenannte Fonds de roulement im Betrage von 200000 Franken für Versuchsbauten. Aus ihm werden seit Jahren an gemeinnützige Baugenossenschaften zinslose Darlehen für Bauzwecke gewährt. Die Kredite sind nach Bauvollendung wieder an den Fonds zurückzuzahlen, um andern Baugenossenschaften mit Bauvorhaben zugeteilt zu werden.

Seit 1926 beschränkt sich die staatliche Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues auf einzelne wenige Kantone, unter denen Zürich eine vorherrschende Stellung einnimmt; entfallen doch von den 10000 Wohnungen, die nach der schweizerischen Baustatistik in den letzten fünf Jahren von gemeinnützigen Baugenossenschaften mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt wurden, nicht weniger als 7184 oder 72% auf den Kanton Zürich. Im Hinblick auf dieses Zahlenverhältnis können die zürcherischen Grundsätze als massgebend für die Schweiz betrachtet werden.

Die vom Regierungsrat des Kantons Zürich im Juni 1926 aufgestellten Vorschriften für die Förderung des Wohnungsbaues bestimmen, dass als Bauherren Gemeinden und gemeinnützige Baugenossenschaften bevorzugt werden, dass aber auch Private, die für die zweckentsprechende Verwendung der Subventionen Gewähr bieten, Berücksichtigung finden. Unterstützt werden nur billige Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern, Wohnungen mit mehr Zimmern nur dann, wenn sie für kinderreiche Familien bestimmt sind. Einfamilienhäuser werden berücksichtigt, wenn deren Mietzins nicht oder nicht wesentlich höher sind als diejenigen von gleichwertigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Beitrag des Kantons besteht in einem Darlehen zu 4% in der Höhe von 10—20% des Anlagewertes (Bauland und Gesamtbaukosten) der Bauten auf die Dauer von 15 Jahren mit nachheriger gegenseitiger halbjährlicher Kündigungsfrist. Von diesen 4% wird 1% zur Amortisation des Darlehens verwendet. In einzelnen Fällen kann das Darlehen zinslos gewährt werden mit einer Amortisation von 4% der anfänglichen Schuldsumme.

Statt eines Darlehens kann der Kanton einen einmaligen unverzinslichen Beitrag in der Höhe bis zu 10 Proz. des Anlagewertes ausrichten; in besonderen Fällen wie z. B. bei Wohnungen für kinderreiche Familien, kann der Barbeitrag bis auf 20 Proz. erhöht werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, im Grundbuch ein Grundpfand zugunsten des Kantons Zürich innerhalb 90 Proz. des Anlagewertes eintragen zu lassen; in besonderen Fällen kann die Belehnungsgrenze für gemeinnützige Baugenossenschaften bis auf 95 Proz. erhöht werden.

In den Jahren 1919 bis 1930 sind im Kanton Zürich 7200 Wohnungen mit einem Anlagewert von rund 155 Millionen Franken subventioniert worden. Daran leistete der Kanton 9,6 Millionen Franken Barbeiträge und 4,7 Millionen Franken Darlehen. Die Verbilligung der Wohnungen wurde also in erster Linie durch Beiträge à fonds perdu bezweckt. In neuerer Zeit werden Barbeiträge nur noch ausnahmsweise gewährt. Die Förderung des Wohnungsbaues beschränkt sich immer mehr auf die Gewährung von billigen Darlehen.

Die Bewilligung von staatlichen Beiträgen hat die finanzielle Beteiligung der Gemeinde zur Voraussetzung, deren Leistungen denjenigen des Kantons ungefähr entsprechen sollen; finanzschwachen Gemeinden können Ausnahmen zubilligt werden. Die Mittel zur Unterstützung des Wohnungsbaues bringt der Staat ohne Zwecksteuern oder andere besondere Fiskalmassnahmen auf.

In noch weitergehendem Masse unterstützt die Stadt Zürich den gemeinnützigen Wohnungsbau. Nach den vom Grossen Stadtrat im Juli 1924 aufgestellten Grundsätzen geschieht die Unterstützung:

1. Durch Verkauf von Baugelände oder durch Bestellung von Baurechten; 2. durch Gewährung von Darlehen; 3. durch

Uebernahme von Anteilen am Genossenschaftskapital. — Der Verkauf von Baugelände erfolgt zum mässig angesetzten Verkehrswerte und unter Sicherung des Rückkaufsrechtes für den Fall der Wiederveräusserung oder einer vertragswidrigen Verwendung. Darlehen werden gewährt gegen grundpfändliche Sicherstellung auf nachgehende Hypotheken bis zu 94% der ausgewiesenen Anlagekosten zum jeweiligen Zinsfuss, den die Züricher Kantonalbank für die erste Hypothek auf Liegenschaften in der Stadt Zürich fordert. Vom Genossenschaftskapital übernimmt die Stadt höchstens 10 Prozent.

Die Gewährung der städtischen Hilfeleistung ist von der Erfüllung folgender Bedingungen abhängig:

Der Verkauf des Landes erfolgt nur gegen eine mindestens 6 Proz. des Kaufpreises betragende Anzahlung und gegen grundpfändliche Versicherung des Kaufrestes. Die zu erstellenden Gebäude sollen solid und zweckmässig sein und ein gefälliges Aussehen haben. Die Pläne und der Kostenvoranschlag unterliegen der Genehmigung des Stadtrates. Die Häuser sind sorgfältig zu unterhalten. Der Stadt ist das Recht der Aufsicht über die Arbeitsvergebungen, den Bau und den Unterhalt der Gebäude und über die Geschäfts- und Rechnungsführung der Genossenschaft einzuräumen. Die mit Hilfe der Stadt erstellten Gebäude sind unverkäuflich. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist nur für Einfamilienhäuser zulässig und unter Bedingungen die die Erzielung jeglichen Spekulationsgewinnes ausschliessen; dabei hat sich die Genossenschaft das Vorkaufsrecht und für den Fall ihrer Auflösung der Gemeinde das Eintrittsrecht zu sichern, das bei jeder Eigentumsübertragung wirksam wird. Für den Fall ihrer Auflösung hat die Genossenschaft auf Verlangen der Gemeinde dieser die mit Gemeindehilfe erstellten Häuser zu übertragen. Die Gemeinde vergütet den Ankaufspreis des Landes (ohne Zinsen) und den bei der Uebergabe noch vorhandenen Bauwert der Häuser. Der Bauwert darf dabei keinesfalls höher berechnet werden als auf die aufgewendeten Erstellungskosten abzüglich des Minderwertes zufolge Abnutzung. Die Genossenschaft, die auf städtische Beihilfe Anspruch erhebt, hat ihre Statuten dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen und dem letzteren eine Vertretung im Vorstand und in der Kontrollstelle einzuräumen. Auch Statutenänderungen grundsätzlicher Natur unterliegen der Genehmigung des Stadtrates.

Die Unterstützung des Wohnungsbaues durch die Stadt Zürich begann im Jahre 1910. Doch hielt sie sich anfänglich noch in bescheidenen Grenzen. Die höchsten Leistungen entfallen auf die Jahre 1928/30, in denen die Gemeinde durchschnittlich etwa 9,5 Millionen Franken für die Unterstützung des Wohnungsbaues aufgewendet hat, wozu dann noch die Aufwendungen für den Kommunalbau kommen. In den letzten 20 Jahren (1910 bis 1930) hat die Stadt Zürich im ganzen 8486 Wohnungen im Anlagewert von 185 Millionen Franken mit 55 Millionen Franken unterstützt. Von der Gesamtunterstützung entfallen 48,5 Millionen auf Darlehen, 3,5 Millionen auf Beiträge à fonds perdu und 1 Million auf Beteiligung am Genossenschaftskapital. Mit den für 1931 zugesicherten Beiträgen beläuft sich die Gesamtunterstützung der Stadt Zürich für rund 10000 Wohnungen auf etwa 60 Millionen Franken. Zahlenmässig nicht erfassbar ist die Unterstützung durch Abgabe von billigen Bauland.

Gesetzliche Bestimmungen zur Erleichterung von Baulandbeschaffung für den Wohnungsneubau bestehen in der Schweiz nicht. Im Vorentwurf für ein neues Baugesetz des Kantons Zürich findet sich folgende Bestimmung: «Für die Erwerbung von Baugelände im öffentlichen Interesse ist den Gemeinden auf ihr Verlangen das Expropriationsrecht zu erteilen, wenn Garantien dafür geboten werden, dass das zu expropriierende Gebiet ausschliesslich für die kommunale Wohnungsfürsorge verwendet wird, sei es zum Eigenbau der Gemeinde, sei es zur Abgabe von Gelände zu Eigentum oder in Pacht unter Einräumung von Baurechten an gemeinnützige auf Gewinn verzichtende Baugesellschaften, Vereine und Stiftungen, und dass für dieses Gebiet die Möglichkeit jeglicher Spekulation ausgeschlossen ist».

Wie Stadtpräsident Dr. Klöti in dem eingangs erwähnten Bericht ausführt, ist die Beschaffung geeigneten Baulandes

ausschliesslich Aufgabe der Gemeinden. «Die grösseren Gemeinden der deutschen Schweiz betreiben eine weitsichtige Bodenpolitik und sind Eigentümer grosser Teile des Gemeindegebietes. Sie sind daher meistens in der Lage, für genossenschaftliche Wohnkolonien das geeignete Gelände zur Verfügung zu stellen, sei es durch Verkauf, sei es durch Einräumung von Baurechten (Erbbaurecht). Der Kanton Basel-Stadt stellte den gemeinnützigen Baugenossenschaften rund 60 000 m² Staatsland im Werte von rund 2 Millionen Franken durch Bestellung von Baurechten zur Verfügung, die Stadt Bern rund 150 000 m². Die Ordnung des Baurechtes im schweizerischen Zivilgesetzbuch ist jedoch so dürftig, dass eine ausgedehnte Anwendung desselben grossen Hindernissen begegnet./ Die Stadt Bern sieht daher seit 1926 von der Bestellung von Baurechten ab. Zürich hat aus den gleichen Gründen von jeher auf die Hingabe von Land im Baurecht verzichtet».

Massnahmen, die der Steigerung der Bodenpreise entgegenwirken, kennt die Schweiz nicht, es sei denn, man wolle die Zonenbauordnungen und die Besteuerung der Grundstücksgewinne als solche Massnahmen ansehen.

Steuernachlässe: In Zürich sind die kommunalen Wohnungen steuerfrei. Die «auf Selbsthilfe beruhenden Genossenschaften», also auch die gemeinnützigen Baugenossenschaften, werden wie natürliche Personen, aber ohne Abzug des steuerfreien Betrages, besteuert. Die Sonderstellung, die ihnen dadurch gegenüber andern Genossenschaften und Aktiengesellschaften zukommt, fällt aber für den Steuerbetrag kaum ins Gewicht. So hat die «auf Selbsthilfe beruhende Genossenschaft» bei einem steuerpflichtigen Ertrag von 5000 Franken und einem Kapital von 100 000 Franken an Staatssteuer 260 Franken, eine andere Genossenschaft 275 Franken zu bezahlen. Wohl sieht § 3 des zürcherischen Steuergesetzes vor, dass juristische Personen die nach ihren Statuten gemeinnützige Zwecke verfolgen, durch den Regierungsrat von der Steuerpflicht ganz oder teilweise befreit werden können; doch findet nach der bestehenden Praxis diese Bestimmung keine Anwendung auf die gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Der Begriff der Gemeinnützigkeit

Nach dem im Jahre 1927 revidierten Bundesgesetz über die Stempelabgabe, das den gemeinnützigen Baugenossenschaften die Stempelsteuerfreiheit für Stammkapitalanleihen brachte ist Voraussetzung der Steuerfreiheit:

- a) die Absicht der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen;
- b) Ausschluss jedes Erwerbszweckes;
- c) Beschränkung der Verzinsung des Anteilscheinkapitals auf höchstens 5 Prozent;
- d) Ausschluss der Gewährung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane;
- e) Bestimmung in den Statuten, dass bei Auflösung der Genossenschaft das nach Rückzahlung des Anteilscheinkapitals verbleibende Genossenschaftsvermögen auch wieder der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen zugewendet werden müsse.

Unter den gleichen Voraussetzungen sind von der Stempelabgabe auch jene gemeinnützigen Baugesellschaften befreit, die die Rechtsform einer Aktiengesellschaft angenommen haben.

Klar und scharf umschrieben ist der Begriff der Gemeinnützigkeit in den stadtzürcherischen Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues vom 9. Juli 1924. Danach werden als gemeinnützige Baugenossenschaften nur solche anerkannt, die in den Statuten festgelegt haben:

- a) dass eine Dividende nur unter der Voraussetzung angemessener Abschreibungen und Reservestellungen verteilt werden darf;

Nach dem eidgenössischen Stempelsteuergesetz vom Jahre 1917 hatten die gemeinnützigen Baugenossenschaften eine Emissionsabgabe von 1½ % des Anteilscheinkapitals zu entrichten. Den Bemühungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform gelang es, bei der Revision des Gesetzes im Jahre 1927 die gemeinnützigen Baugenossenschaften von dieser Abgabe zu befreien. Für eine Baugenossenschaft mit einem Anteilscheinkapital von 100 000 Franken ergibt sich daraus eine einmalige Einsparung von 1500 Franken.

Die Verbilligung der Wohnungen durch Zuschüsse zur Miete wird einzig im Kanton Basel-Stadt praktiziert. Das im Jahre 1926 erlassene «Gesetz betreffend die Ausrichtung von Beiträgen an die Wohnungsauslagen kinderreicher Familien» sieht folgende Beitragsleistungen vor:

1. Bei einem jährlichen Gesamteinkommen bis 2500 Franken 30 Proz. der Jahresmiete, höchstens 350 Franken;
2. bei einem jährlichen Gesamteinkommen von 2501 bis 3500 Franken 20 Proz. der Jahresmiete, höchstens 200 Franken;
3. bei einem jährlichen Gesamteinkommen von 3501 bis 4500 Franken 10 Proz. der Jahresmiete, höchstens 100 Franken.

Als jährliches Gesamteinkommen gilt das steuerbare Einkommen nach Abzug eines Betrages von 500 Franken für jedes minderjährige Kind. Bezugsberechtigt sind Familien mit mindestens vier minderjährigen Kindern, deren Oberhaupt seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen im Kanton niedergelassen ist. (In Zürich gelten schon Familien mit drei Kindern als kinderreich). Das Gesetz sollte ursprünglich Ende 1929 ausser Wirksamkeit treten; seine Rechtskraft wurde dann aber ohne Befristung verlängert; gleichzeitig wurde die Karenzzeit auf drei Jahre herabgesetzt.

In den Jahren 1926 bis 1929 wurden im ganzen an 1623 Familien rund 340 000 Franken Wohnungsbeiträge ausgerichtet. Je etwa jede zehnte Familie hat den Zuschuss dazu benützt, um ihre Wohnungsverhältnisse durch das Mieten einer grösseren Wohnung zu verbessern.

- b) dass die Dividende nicht höher sein dürfe, als der Zinsfuss des städtischen Darlehens;

- c) dass der Vorstand oder die Generalversammlung der Genossenschaft befugt sein soll, die Rückzahlung der Anteile an Bedingungen zu knüpfen oder zu befristen;

- d) dass die Mietpreise nach den Selbstkosten festzusetzen sind und Untermiete nur mit Genehmigung des Vorstandes zu gestatten ist;

- e) dass im Liquidationsfalle das nach Deckung des Nennwertes der Gesellschaftsanteile übrig bleibende Vermögen der Gemeinde für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen ist.

Weiteren Einfluss zur Wahrung des gemeinnützigen Charakters hat sich der Zürcher Stadtrat gesichert durch die Bestimmung, dass die mit Hilfe der Gemeinden erstellten Häuser unverkäuflich sind; eine Abweichung von diesem Grundsatz ist unter zu vereinbarenden die Erzielung jeglichen Spekulationsgewinnes ausschliessenden Bedingungen nur für Einfamilienhäuser zulässig. Für den Fall ihrer Auflösung hat die Genossenschaft auf Verlangen der Gemeinde die mit Gemeindehilfe erstellten Häuser der Stadt zu übertragen, wobei der Genossenschaft der Ankaufspreis des Landes (ohne Zinsen) und der bei der Uebergabe noch vorhandene Bauwert der Häuser vergütet wird. Auch die Vorschrift dass die Statuten dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen sind und Statutenänderungen grundsätzlicher Natur erst nach Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft treten, dient zur Wahrung des gemeinnützigen Charakters der von der Stadt unterstützten Baugenossenschaften. So verlangt die Stadt neben