

# Der Mietzinsabbau bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften

Autor(en): **Mangold, F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **8 (1933)**

Heft 10-11

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100844>

## **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.

immer sind Tausende und Tausende von Mietern nicht im Besitz einer anständigen Wohnung oder sie sind ausgeliefert den Tücken eines unfreundlichen Vermieters, deren es immer noch welche gibt. Unsere Baugenossenschaften werden also weiter arbeiten, weiter planen und weiter bauen.

Aber nicht weniger wichtig ist: die Genossenschaften sind in die Breite gewachsen, ihre Aufgabe ist heute, auch noch mehr in die Tiefe zu wachsen. Es ist selbstverständlich, dass manch einer ihrer Mieter, vielleicht ein ordentlicher Prozentsatz, einfach zu ihnen gelaufen ist, weil er eine schöne, billige Wohnung gesucht und sie da gefunden hat. Damit ist er noch nicht Genossenschafter! Er muss es erst werden. Ihn als Genossenschafter zu gewinnen, ist die Aufgabe der Genossenschaft, nachdem sie ihn als Mieter gewonnen hat. Und heute ist diese Aufgabe ganz besonders dringend. Die Genossenschaft als solche wird angezweifelt. Mit dem Nachlassen der Bautätigkeit lässt da und dort das genossenschaftliche Zusammengehörigkeitsgefühl nach. Die grosse Zahl anderer freistehender Wohnungen verlockt zum Vergleich und manch einem Hausmeister gelingt es, durch momentane Vorteile einen Mieter aus der Genossenschaft herauszuziehen. Die Vorteile der Genossenschaftswohnung sind, während man sie früher als wahre Wohltat empfunden hatte, zu einer Selbstverständlichkeit geworden. Man fängt an, die Genossenschaftswohnung und das Wohnen in der Genossenschaft wieder mit richtiger Eigenbrödelei zu beurteilen und vergisst etwa, wie froh und dankbar man war, hier unterkriechen zu können.

Da gilt es einzusetzen! Was in der ersten Zeit der angestrengtesten Arbeit im Bauen und Einrichten nicht möglich war, das soll heute an

die Hand genommen werden. Den Mieter zum Genossenschafter werden zu lassen, das muss das Ziel der Bemühungen unserer Genossenschaftsleiter heute sein.

Mit unserm « Wohnen » wollen wir in vermehrtem Masse diesem Ziele dienen. Es soll erzählen von den Freuden und Leiden, von den Licht- und den Schattenseiten unserer Arbeit, um Wege zum Bessermachen zu weisen. Es soll auf Fragen aus den Kreisen unserer Genossenschaften, ihrer Vorstände und ihrer Mieter Auskunft geben. Es soll erinnern an all das, was wir der Genossenschaft verdanken und was nur sie uns hat verschaffen können, damit wir Freude nicht nur an unserer Wohnung, sondern an der Genossenschaft und ihrer Arbeit bekommen. Es soll berichten von genossenschaftlicher Arbeit im kleinen und grossen, damit uns die Zusammenhänge klar werden und wir uns fühlen lernen als Glied einer grossen Bewegung, die über die ganze Erde hingeht.

Das ist unser Ziel. Und es scheint uns doppelt nötig, dafür einzustehen, wenn rings um uns her demokratische, genossenschaftliche Gebilde zusammenstürzen unter der Wucht des politischen Geschehens. Die Zeiten sind auch für uns Genossenschafter ernster als je. Aber wenn wir alle uns zur Verfügung stehenden Mittel – und dazu gehört in erster Linie auch unser « Wohnen » – zur Hand nehmen und ausnützen, dann müsste es mit merkwürdigen Dingen zugehen, sollten wir nicht von Jahrzehnt zu Jahrzehnt mit grösserer Freude und Zuversicht an unserer Arbeit stehen können. Sie noch bewusster als früher und mit dem grössten Gefühl der Verantwortung zu betreiben, das muss unser Anliegen sein, wenn wir die Arbeit unserer Pioniere in Ehren halten wollen.

## Der Mietzinsabbau bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften

Von Prof. F. Mangold

Vortrag auf Grund von Ergebnissen einer vom Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform veranstalteten Umfrage, gehalten an der Generalversammlung 1933 des Verbandes in Genf

### Die Durchführung der Umfrage

Ihr Vorstand hat seiner Zeit beschlossen, eine Umfrage über die Senkung der Mietpreise und das Verhalten der Genossenschaft in der Frage der Mietpreisreduktion durchzuführen. Er hat sich dabei von der Erwägung leiten lassen, dass die Krise mit der so überaus starken Arbeitslosigkeit, dem Lohnabbau und der infolgedessen verlangten Senkung der Preise, auch der Mietpreise, auf die Wohnbaugenossenschaften nicht ohne Einwirkung bleiben könne. Nicht, dass man an eine Gefährdung

gedacht hätte, aber ohne Zweifel haben Wohnbaugenossenschaften in Krisengebieten es weniger leicht als in grossen Städten mit einem viel reichern Erwerbsleben, wie auch Genossenschaften mit vielen in der Zeit teuren Bauens erstellten Wohnungen und geringen Amortisationen die Mietzinse nicht so leicht senken können, wie solche, die erst in den letzten sechs bis sieben Jahren gebaut haben. Die Wohnbaugenossenschaft hat immer mit der Konkurrenz der privaten Hausbesitzer zu rechnen und muss sich dementsprechend einrichten können.

Von etwa 100 gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften haben sich 56 an der Erhebung beteiligt. Die Arbeit war nicht sonderlich mühsam, um so

weniger erfreulich ist es, feststellen zu müssen, dass gegen 44 % der Genossenschaften nicht geantwortet haben. Das Ganze lässt erkennen, welcher starker Teil der Mitglieder Ihres Verbandes sich eigentlich um Anfragen des Vorstandes nicht kümmert. Der Vorstand selbst aber ist bei seiner Erhebung von der Erwägung ausgegangen, dass es sehr wünschenswert sei, in dieser Zeit der Krise festzustellen, wie die Wohnbaugenossenschaften von ihr betroffen werden, und zu ermitteln, wie sie sich in der Frage der Mietzinsreduktion verhalten. Ist doch zu gewärtigen, dass von Hausbesitzervereinen und von öffentlichen Verwaltungen den Genossenschaften vorgehalten werden wird, sie blieben mit Mietzinsherabsetzungen auch zurück.

### Die Ergebnisse

Die Ergebnisse zeigen zunächst, wie ausserordentlich mannigfaltig die Organisation ist, wie mannigfaltig Sitten und Gebräuche einwirken, wie mannigfaltig die Vorsorge der Genossenschaftsvorstände um die ihr anvertraute Schöpfung. Ganz verschieden zum Beispiel die Ansichten über die Pflicht, Anteilscheine zu übernehmen, verschieden auch die Ansichten über die Verwendung des aus einer Herabsetzung der Hypothekarzinsen sich ergebenden Betrages. Verschieden auch – wohl entsprechend wieder der Haltung der Mitglieder der Genossenschaften – die Ansicht über den Mietzinsabbau, die Stärkung der Reserven, die Amortisation der Schulden und die Durchführung von Verbesserungen.

Verschieden aber auch die wirtschaftlichen Verhältnisse in den Wohngebieten, anders in Basel und Zürich als etwa in St. Gallen und Biel. Verschieden die Nachfrage nach Wohnungen verschiedener Grösse. Verschieden die Ansichten und das genossenschaftliche Verhalten der Mitglieder der einzelnen Genossenschaften, wiewohl hier vielleicht beizufügen wäre, dass ein initiativer Vorstand die Mitglieder unter Umständen hinreissen kann.

Ich kann allem demzufolge auch nicht erklären, dass die Ergebnisse etwa auf eine gewisse Einheitlichkeit hinweisen, nein, es wirkt sich in jeder Genossenschaft ein besonderes Leben aus. Das ist gut so. Wenn Leben sich zeigt, so deutet es auf Gesundheit.

Endlich ein weiteres. Die Ergebnisse sind nicht für alle Ihrem Vorstand angeschlossenen Genossenschaften allgemein gültig. Wenn ich auch feststellen kann, dass die Krise den 56 an der Erhebung beteiligten Unternehmen anscheinend nichts hat anhaben können, dass bisher der Leerwohnungsbestand auf ein erträgliches Mass sich beschränkt und diese Genossenschaften offenbar nicht gefährdet hat, so kann ich über die fehlenden 44 oder 50 Genossenschaften nichts aussagen.

Endlich: diese kleine Erhebung lässt noch keinen Einblick in die eigentliche finanzielle Lage der 56 Genossenschaften zu. Man erfährt lediglich, was am 1. Dezember an Wohnungen leergestanden hat, nicht aber wie lang diese Wohnungen nicht haben vermietet werden können, und nicht wie sich insgesamt Einnahmen und Ausgaben zueinander verhalten. Hierüber geben die Rechnungen Auskunft.

Es war auch nicht die Absicht des Vorstandes und daher nicht meine Aufgabe, über den finanziellen Stand, über die «Standfestigkeit» der Genossenschaften Bericht zu erstatten.

Selbstverständlich ist es auch nicht Aufgabe des Vorstandes, hierüber zu wachen, wiewohl es ihm nicht gleichgültig ist, ob Genossenschaften wohlfundiert sind oder Mühe haben, sich zu erhalten, schon deshalb, weil in Nottfällen – wie es auch schon dagewesen – die Bedrohten sich an den Vorstand um Rat und Hilfe wenden, sodann weil jede in der Öffentlichkeit bekannt werdende Gefährdung und jeder Zusammenbruch bei ungezählten Hausbesitzern, Hausbesitzervereinen und Genossenschaftsgegnern Freude auslöst.

Inwieweit gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften ihre finanziellen Verhältnisse durch Aussenstehende – z. B. Treuhänder – von Zeit zu Zeit begutachten lassen, entzieht sich meiner Kenntnis; ich möchte aber auf diese Möglichkeit hinweisen.

#### Frage 1 und 2:

Wie gross ist der Bestand an fertigen Wohnungen in Ihrer Genossenschaft (davon leer am 1. Dezember 1932, gekündigt auf 1. April 1933)?

Wie hoch war der Leerwohnungsbestand in Ihrer Gemeinde am 1. Dezember 1932?

Von 56 Genossenschaften haben 54 die Zahl ihrer Wohnungen genannt: 9054, davon wiesen am 1. Dezember 18 Genossenschaften 146 leerstehende Wohnungen auf, das sind zirka 1,5 %. Allein in 4 Genossenschaften lagen besondere Verhältnisse vor. Die eine weist 26, die andere 46 eben fertig gewordene und noch leerstehende Wohnungen auf, zusammen 72. Davon stehen heute noch 3 leer. Eine dritte zählt auf 453 Wohnungen 15, davon sind heute noch 9 leer, eine vierte auf 192 = 15 leere – die sind aber auf Anregung einer öffentlichen Verwaltung gebaut worden, noch leer geblieben, diese bezahlt dafür die Miete.

Infolgedessen wäre es nicht richtig, diese 46 und 26 Neubauwohnungen als leerstehend zu betrachten. Die Gesamtzahl darf mit etwa 80 angesetzt werden und beträgt dann nicht 1 % aller Wohnungen, für einzelne Genossenschaften allerdings 4–5 %.

Anders mit den auf den 1. April 1933 gekündigten Wohnungen. Es sind ihrer 237, doch sind davon viele inzwischen wieder vermietet worden. Es gibt da ja immer ein va-et-vient. Von Bedeutung ist lediglich, dass die Gehenden immer wieder durch Kommende ersetzt werden.

#### Frage 3 und 4:

Hat Ihre Genossenschaft einen Mietzinsabbau vorgenommen, wenn ja, in welcher Form?

Die Besetzung der genossenschaftlichen Wohnungen hängt u. a., wie bei allen Wohnungen, auch von der Höhe der Mieten ab. Stehen die genossenschaftlichen Wohnungen im Verhältnis zu andern Wohnungen zu hoch im Preise, so werden sie eher leer bleiben. Nun liegen die Dinge aber, wie bekannt, meist umgekehrt. – Erfolgt allgemein ein Mietzinsabbau, so liegt nahe, dass auch an die Genossenschaften gleiche Begehren gestellt werden, oder dass die Öffentlichkeit findet, die Genossenschaften sollten mit den Mieten auch heruntergehen.

Jedenfalls kann aus der Frage der Mietzinsreduktion für einzelne Genossenschaften ein schwieriges Problem entstehen.

Was hat die Enquete ergeben ?

Ein Drittel der Genossenschaften hat bisher eine Mietzinsreduktion nicht vorgenommen, zwei Drittel haben sie durchgeführt oder reduziert im laufenden Jahr, oder sie gewähren sonstige Vergünstigungen.

Es zeigt sich hier die schon erwähnte Mannigfaltigkeit. Man reduziert für die Wohnungen bestimmter Bauetappen, z. B. solcher, da man teurer baute, man gewährt einen Bonus oder eine Rückvergütung am Ende des Jahres, z. B. Fr. 50. Man gleicht die Mietzinsdifferenzen namentlich zwischen Parterre- und Dachwohnungen einerseits und den I. und II. Stockwohnungen andererseits aus. Man reduziert die Gebühr für die Treppenhausbeleuchtung oder die « Finance pour l'appareil à eau chaude ». Man erlässt einen Teil der Zinse auf den nicht einbezahlten Pflichtanteilen.

Die eine Genossenschaft hat schon seit 1. Januar 1931 in drei Etappen bis heute die Mieten gesenkt (um 10,3%), die andere wartet noch ab, wie die Dinge sich entwickeln.

Man kommt in einzelnen Fällen von Arbeitslosigkeit entgegen.

Man erklärt, die Wohnungen stünden im Preise weit unter den übrigen Wohnungsmietpreisen, dass eine Reduktion nicht nötig sei.

Hier erklären die Genossenschaften, dass sie die Stärkung der Reserven vorziehen (das trifft wohl da zu, wo der Lohn noch intakt geblieben ist). Die Reduktionen bewegen sich zwischen 4 und 16%, am häufigsten betragen sie 4-6%, in absolutem Betrag Fr. 24-180 pro Wohnung, in vielen Fällen Fr. 60.

Frage 5 und 6:

Wieviel macht der Gesamtbetrag der Mindereinnahme für die im Jahre 1932 benützten Wohnungen aus ?

Wieviel wird die Mindereinnahme pro 1933 ausmachen ?

Der Ausfall an Mietzins ist für die grossen Genossenschaften beträchtlich, im Maximum für eine Genossenschaft pro 1932: rund Fr. 43 000 und pro 1933 Fr. 98 000, in andern Fällen um Fr. 20 000, Fr. 10 000 bis herunter auf etwa Fr. 1200, je nach der Anzahl der Wohnungen.

Frage 7 und 8:

Entspricht der Mietzinsabbau der Reduktion der Hypothekarzinse, oder ist diese Reduktion teilweise noch andern Zwecken dienstbar gemacht worden ?

Die Frage, ob der Mietzinsabbau der Reduktion der Hypothekarzinsen entspreche, wird von etwa 20 Genossenschaften mit Ja beantwortet. Wo eine Differenz zwischen Mietzinsabbau und Hypothekarzinsreduktion besteht, wird sie verwendet zur Stärkung der Reserven, zur Beschaffung neuer Gasherde, zu stärkern Amortisationen, zu vermehrten Reparaturen, zu Verbesserungen, auf Wunsch der Mieter, zur Erzielung einer nötigen bessern Rendite usw. Sie wissen übrigens aus Erfahrung, meine Herren, dass hier nicht Zug um Zug verrechnet werden kann.

Zum Teil sind das Antworten, die auch der private Hausbesitzer im gleichen Falle geben würde,

und es wird einem klar, dass auch er etwa in gleicher Lage sich befinden kann wie eine Genossenschaft, auch er also erst Reparaturen und Verbesserungen ausführen lassen muss, dass, mit andern Worten, nicht allgemein dem privaten Hausbesitzer ein Vorwurf gemacht werden darf, wenn er die Hypothekarzinsdifferenz nicht völlig dem Mieter zukommen lässt.

Frage 9:

Falls noch kein Abbau vorgenommen wurde, ist ein solcher für die nächste Zeit in Aussicht gestellt ?

Die Frage, ob ein Mietzinsabbau in Aussicht genommen sei, ist unter anderem folgendermassen beantwortet worden: Wenn der Prozess mit dem bauleitenden Architekten erledigt sei, wenn ein eidgenössischer Lohnabbau eintrete, ein Abbau werde nicht begehrt, Abbau abgelehnt, der Betrag der Hypothekarzinsreduktion werde verwendet für Neueinrichtungen und für arbeitslose Mieter, die Mieter wünschen lieber Verbesserungen, Abbau je nach Finanzlage,  $\frac{1}{2}$  an Mieter,  $\frac{1}{4}$  an Genossenschaft (von  $\frac{3}{4}$  % Zinsreduktion), kein Abbau, die Wohnungen seien schon billig.

Frage 10:

Was würden Sie, falls Sie keinen Mietzinsabbau durchgeführt haben, nicht durchführen können oder wollen, einem Wunsche nach Mietzinsabbau entgegenhalten, wenn er an der Öffentlichkeit oder von Ihren Mietern geäussert würde.

Auch hier bewegen sich die Antworten von einem Extrem zum andern. (23 Genossenschaften beantworteten die Frage nicht.) Kein Abbau möglich wegen finanzieller Verhältnisse! Die Bruttoverzinsung ist sehr bescheiden, daher Abbau unmöglich! Solang kein Lohnabbau, solange kein Mietzinsabbau! Abbau nur möglich, wenn der Hypothekarzins sinkt und nur soweit möglich, als die finanziellen Verpflichtungen erfüllt und Rücklagen gemacht werden können! Eine Genossenschaft wird ein Defizit erst nach 12 Jahren gedeckt haben und kann solange mit den Mieten nicht herunter.

Etwa zwölfmal wird darauf hingewiesen, dass die genossenschaftlichen Wohnungen billiger, zum Teil wesentlich billiger seien als andere Wohnungen.

Wiederholt wird erklärt, dass die Genossenschaften mehr Wert auf Abschreibungen und Reservenbildung legen.

Oder: die Mieter wollen bessere Einrichtungen und nicht Abbau. - Der Abbau ist nur von einzelnen Mietern verlangt worden. Die Genossenschafter wünschen stärkere Abschreibungen und Amortisationen der 3. Hypothek. Statt des Abbaus werden die Waschküchen mit Schwingmaschinen versehen. Oder: die Kolonie wird ausgebaut, die Strassen werden korrigiert, Zentralheizungen erstellt, in den Waschküchen der mechanische Betrieb eingeführt.

Weiter: es seien noch mehr Reduktionen nötig für jene Wohnungen, die bei höhern Gestehungskosten relativ teurer sind.

Der Mietzinsabbau sei eine interne Frage der Genossenschaften, die je nach deren besondern Verhältnissen und den Einkommensverhältnissen der Genossenschafter von diesen selbst entschieden wird - oder: der Mietzinsabbau sollte nur als Rückerstattung erfolgen, noch nicht durch Abänderung der Miete, es sei denn, dass es sich um einen Mietausgleich handle.



Das ist ein Gedanke, der in der Tat geprüft zu werden verdient, er lehnt an das im Konsumgenossenschaftswesen übliche an.

Insgesamt mögen diese Antworten Sie erkennen lassen, wie sehr in der Tat die Ansichten auseinandergehen.

Frage 11:

Haben Sie gegenwärtig leicht oder schwer, Ihre Wohnungen zu vermieten?

Die Antworten deuten wieder auf die Verschiedenheit der Verhältnisse. Hier gehen 4-Zimmerwohnungen schlecht weg, dort gut. Da ist im allgemeinen leicht zu vermieten, dort schwer.

Wir vernehmen unter anderem:

Im Stadtgebiet sei leichter zu vermieten, an der Peripherie schwieriger wegen der Tramausgaben! Die grossen Wohnungen werden im Preise von den Privaten unterboten! Wohnungen in Einfamilienhäusern gehen leichter weg. Die Vermietung gestaltet sich einfacher, weil die Genossenschaft alles mögliche auf sich nimmt (Reinigen der Ofen, Unterhalt der Nutzräume, die Gebühr für erhöhten Wasserverbrauch).

Da und dort wird geklagt, die Krise mache das Vermieten schwieriger. In einigen Gemeinden ist die Nachfrage nach Wohnungen stets grösser als das Angebot.

Eine Genossenschaft hat schwerer zu vermieten, weil die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen und modern sind.

Wiederholt wird mitgeteilt, dass die Erwerbung eines Pflichtanteils die Vermietbarkeit erschwere.

Im ganzen ergibt sich das Selbstverständliche: dass billige Wohnungen leichter an den Mann gebracht werden können als teure, dass allgemeiner Wohnungsüberfluss auch Genossenschaften schädigen kann, dass die Krise und Arbeitslosigkeit, falls sie anhalten, da und dort die Vermietbarkeit erschweren.

Einzelne Antworten lassen erkennen, dass die Genossenschaftsvorstände gut tun, da, wo sie dergleichen zu beobachten beginnen, sich über die zu treffenden Massnahmen zu besinnen.

Frage 12:

Haben Sie besondere Vorkehrungen getroffen, um die Vermietung flüssiger zu gestalten?

Hier wird oft geantwortet: Vermehrte Insertion, Zirkulare an Mieter, Zeitungsartikel, Versenden von Listen an Vertrauensleute. Beantwortung von Mietgesuchen in der Presse mit Propagandamaterial. Prämie von Fr. 100 für Vermietung einer Wohnung. Dann: Untermiete bei 4-Zimmerwohnungen zugelassen. Vermehrte Berücksichtigung der Wünsche der Mieter (eventuell verzinst der Mieter erheb-

liche Mehrkosten). Bei 4-Zimmerwohnungen Herabsetzung der Miete.

Am bedeutendsten wirkt hier die Frage der Anteilscheine, und da gibt's Genossenschaften, die den Zwang gänzlich aufheben und solche, die grundsätzlich und praktisch am Anteilschein festhalten. Dazwischen alle Arten von Modifikationen: Stundung bei der Einzahlung. Erleichterung bei den Zahlungen. Stundungen. Anzahlung von Fr. 100, Rest nach und nach. Gewisse Sicherung: ein Mietzinsrückstand von 3 Monaten muss im Anteilschein vorhanden sein. Verzicht, aber höhere Miete. Verzicht, wenn nicht anders möglich, bei soliden Mietern. Teilweise Herabsetzung der Anteilscheine. Monatliche Liberierung in Beträgen von Fr. 5. Einzahlungen für mehrfach gezeichnete Scheine werden ganz niedrig angesetzt (Fr. 5-10 monatlich).

Glücklich jene Genossenschaften, die erklären können, seit 1919 nie haben inserieren zu müssen und nicht die geringste Propaganda gemacht zu haben. Oder: «Seit Jahren wegen der vermuteten Überproduktion nicht mehr gebaut.»

Meine Damen und Herren! Mir scheint, in diesen Antworten zeigt sich doch zum Teil, was die andern Antworten nicht gegeben haben, nämlich da und dort eine gewisse Beeinflussung durch die Krise und vor allem die Bedeutung der Anteilscheine. Ohne Anteilschein ist einer eben nicht Mitglied der Genossenschaft, und ich verstehe es, wenn die Meinung geäussert wird, die Anteilscheine müssten unbedingt beibehalten werden. Ohne sie werden die Genossenschaften schliesslich reine Hausbesitzer und Vermieter, und die anteilscheinlosen Mieter bleiben Fremdkörper im ganzen genossenschaftlichen Gebilde.

### Schlussbetrachtung

Die Enquete ergibt für die an ihr beteiligten Genossenschaften nichts Beunruhigendes. Immerhin sei, wie schon erwähnt, damit kein Urteil über die Gesamtlage der einzelnen Genossenschaften gefällt. Die Antworten mögen Sie darüber orientiert haben, wie man anderswo über die behandelten Fragen denkt. Vielleicht regen sie Sie an, sich mit diesen Fragen im Kreis Ihrer Genossenschafter darüber aufs neue zu beschäftigen, wenigstens da, wo man weiss, dass eine Gefahr sich nähern könnte. Treffen Sie Ihre Massnahmen in Kenntnis der finanziellen Lage Ihrer Genossenschaft, Ihrer Mieter und des ganzen Wohnungsmarktes. Nehmen Sie an, die Krise gehe nicht so rasch vorbei. Sehen Sie sich vor, denn auch in Ihrer Verwaltungstätigkeit mag gelten: *Gouverner, c'est prévoir.*

## Spielgelegenheiten in Genossenschaftsbauten für Kinder

Ein Wettbewerb für die Leser des «Wohnen»

Die Frage der Spielgelegenheiten für Kinder ist ausserordentlich wichtig. Es wird ihr leider nicht immer die nötige Beachtung geschenkt. Wenn keine richtigen Spielplätze und Spielgelegenheiten vorhanden sind, so leiden unter diesem Uebelstand nicht nur die Kinder selbst,

sondern der ganze Wohnbetrieb wird in Mitleidenschaft gezogen, indem dann die Kinder an Orten spielen, welche für diesen Zweck nicht bestimmt sind.

Wir bitten Sie deshalb, sich zu dieser wichtigen Rundfrage zu äussern: