

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 4 (1929)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Wohnkultur  
**Autor:** Staub, Hans  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100396>

### **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:** 22.07.2025

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

anteile) mit Fr. 793,281.— eine solche von 22,8% auf. Die Reservefonds betragen Fr. 122,391.—, das Amortisationskonto für Liegenschaften Fr. 449,773.—. Diese beiden Posten haben sich um 35,9% bzw. 42,7% vermehrt. Ein ebenfalls sehr günstiges Ergebnis ergab das Konto Pflichtanteile, das mit einer Zunahme von Fr. 27,144.— die bisher höchste Steigerung um 17,11% erreichte. Dank der von einigen Gruppen mit Freude und Eifer betriebenen Werbetätigkeit konnte die A. B. Z. anfangs Januar 1929 das 10,000ste Mitglied verzeichnen, wovon 5770 den einmaligen Mitgliederbeitrag von 25 Fr. volleinzahlt haben. Dieser Erfolg ist deshalb ausserordentlich erfreulich, weil damit bewiesen wird, dass die Mieter Zürichs in grosser Zahl bereit sind, die Bestrebungen des gemeinnützigen Wohnungsbaues tatkräftig zu fördern. Ausserlich findet das seinen Ausdruck in dem steten Wachsen des gemeinnützigenossenschaftlichen Grund- und Hausbesitzes.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schliesst nach den reglementarischen Rückstellungen auf Amortisationsfonds und nach Verzinsung der Anteilscheine mit 4% mit einem Gewinnsaldo von Fr. 42,480.— ab, welcher verwendet wird für Abschreibungen im Betrage von Fr. 13,563.—, Fr. 5194.— für Zuweisungen an den Fonds für Mietzinsverluste, Fr. 15,904 an den Reservefonds, Fr. 6000.— als erstmalige Einlage in einen Pensionsfonds für die Genossenschaftsangestellten und Fr. 2000.— in den «Hintermeisterfonds», womit diese Stiftung auf 10,000 Fr. angewachsen ist und nunmehr ihren wohltätigen Zweck, aus den Zinsen des Kapitals unverschuldet in Not geratene Mieter der A. B. Z.

mit bescheidenen einmaligen Beiträgen zu unterstützen, wenn auch vorerst in bescheidenem Masse erfüllen kann.

Die Liquidität oder Zahlungsbereitschaft war während des ganzen Geschäftsjahres eine andauernd gute. Zum gleichen Ergebnis kommt die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission der A. B. Z. inbezug auf die Liquidität der Bilanz. Mit Genugtuung stellt diese Kommission fest, dass die restlos gute organisatorische Durchbildung des Rechnungswesens Gegenstand fortwährenden ernstlichen Studiums der verantwortlichen Organe der Genossenschaft bildet. Auf Grund der Jahresrechnung darf das Urteil dahin zusammengefasst werden, dass die Genossenschaft finanziell auf einer durchaus gesunden Basis steht, dass sie nicht nur äusserlich sondern auch innerlich gewachsen ist, dass das Anwachsen der Reserven, der andern Eigenkapitalien, die Erweiterung des Sozialkapitals mit dem äusseren Wachsen der Genossenschaft und ihrer Verpflichtungen gut Schritt hält. Die Genossenschaft rechtfertigt das von den Mitgliedern und auch Aussenstehenden ihr entgegengebrachte Vertrauen vollauf. Den Mietern, als den namhaftesten unversicherten Kreditoren der Genossenschaft, ist es in die Hand gegeben, durch sorgfältige Behandlung ihrer Wohnungen und treue Mithilfe in Verwaltung und Agitation, zu helfen, auch in Zukunft gute Rechnungsabschlüsse und richtige Reservestellungen zu ermöglichen und so auch die Sicherheit ihrer Einlagen zu erhöhen. Damit wird zugleich auch erreicht werden, dass es der A. B. Z. möglich sein wird, in Zukunft mit Erfolg die Wohnungsbeschaffung für Minderbemittelte weiter zu fördern. HH.

## Wohnkultur

Von Hans Staub, Zürich

Unter Wohnkultur verstehen viele Menschen Luxus, den sich nur der Wohlhabende leisten kann. Je phantastischer und pomphafter das Ameublement, je vollgepfropfter die Wohnung, desto höher die «Kultur». Glücklicherweise besitzen lange nicht alle Reichen Wohnkultur; diese Tugend ist vielmehr an ein Talent gebunden, das man hat oder nicht hat: den Geschmack. Ein Mensch ohne diesen angenehmen Vorzug kann sich noch so sehr bemühen und bilden; in seiner Wohnung, und wenn sie auch raffiniert neuzeitlich gestaltet ist, wird immer ein Misston klingen, durch eine unpassend gewählte Farbe eines Sofakissens, eine kitschige Plastik oder Vase u. s. f. verursacht.

Wenn nun dieser leidige Geschmack Voraussetzung einer hohen Wohnkultur ist, dann schrumpft die Hoffnung auf ihre allgemeine Verbreitung bedenklich zusammen; denn unser tägliches Leben ist so von Geschmacklosigkeiten umbrandet, dass man geradezu in Ekstase gerät, wenn man einen Zipfel guten Geschmackes erwischt. Wo sucht denn der Einzelgänger, der sich Geschmack zutraut, die vorbildlichen Kräfte auf, die ihm behülflich sind, seine Wohnkultur zu heben? Einmal im Leben ist jeder normale Mensch zu diesem suchenden Schritt genötigt: wenn er heiratet und einen eigenen Hausstand gründet. Dann klopft er die Möbelgeschäfte ab, um eine Aussteuer nach seinem und seiner Frau Geschmack auszuwählen. Hier beginnt gewöhnlich die Tragikomödie der Wohnkultur, die mit dem Kauf der Möbel, die für mindestens zwei Generationen hinhalten müssen, ein für alle Mal erledigt wird, und auf die man nur noch die individuellen Spitzlichter, die kleinen Anschaffungen von Nippsachen, Gardinen, Wandsprüchen, etc. aufzusetzen braucht. Prüfen wir aber den durchschnittlichen Inhalt von Schaufenstern und Ausstellungsräumen, dann packt uns wieder der gleiche Pessimismus, umso mehr als ihn der Möbelhändler bestätigt: «Die Leute wollen es so». Ein ewiger Kreislauf, den man aus Geschäftsrücksichten nicht unterbrechen will. (Vergl. Artikel von Dr. E. Briner über «Neues Bauen, Neues Wohnen» in Nr. 11, des III. Jhg. dieser Zeitschrift, November 1928).

Nun sind das aber glücklicherweise doch nicht die Kräfte von denen eine fortschreitende Wohnkultur gespiesen wird. In der ganzen Welt verstreut wirken junge Architekten, vor

wenig Jahren noch an den Fingern einer Hand abzuzählen, die erkannt haben, dass die Wohnbedürfnisse des modernen Menschen über Geschmacksfragen hinaus, überhaupt eine neue Wohnform, ein neues Bauen erfordern. Sie haben einen beglückenden Säuberungsprozess eingeleitet, der mit unbestechbarer Ehrlichkeit und Gründlichkeit allen Attrappen, zwecklosem Nippsachengemüse, jedem verlogenen Aufputz und jeder Scheinvornehmheit den Krieg erklärt, und haben die Schönheit der geraden, einfachen Linie proklamiert. Die Hoffnung, dass immer mehr Menschen diese Schönheit empfinden werden, gibt ihrem ehrlichen Streben neuen Impuls. Doch das mitleidige Lächeln über moderne Villen im Fabrikstil, die dürrtigen und armseligen Kistenmöbeln den Vorzug geben, triumphiert noch. Nur der Mensch, der Ruhe und Entspannung, klares Denken und Einfachheit liebt, fühlt sich von diesen neuen Heimstätten angezogen, die Licht und Weite atmen, sich der Natur öffnen und die lebensfreudigen Sinne wieder anregen.

Die Freude an einer gesunden modernen Baukunst, die sich die Errungenschaften der Technik zu Nutze zieht, um neue verheissungsvolle Lösungen zu finden, wird erst demjenigen verständlich, der sich wirklich die Mühe nimmt, das Neue Bauen kennen zu lernen. Damit, dass er an einem Sonntag um ein modernes Wohnhaus herumspaziert und seinen Hals reckt, gewinnt er keinen Einblick. Das sind gewöhnlich die Kenner, denen man häufig begegnet, die sich zu dem Gesamturteil vom flachen Dach, das nicht in unsere Gegend passe, «durchgerungen» haben, als wenn damit die Hauptsache oder gar alles vom Neuen Bauen gesagt wäre.

Eine Gelegenheit, um seine Gesinnung der modernen Architektur gegenüber zu bereinigen, bietet der Besuch von Ausstellungen, wie sie z. B. das Kunstgewerbemuseum letztes Jahr in Zürich arrangiert hat. Aber der Scheinwerfer solcher Ausstellungen kann jeweilen nur Ausschnitte moderner Wohnkultur beleuchten, oft herausgebrochen aus ihrem Organismus, dem Wohnhaus und seiner Umgebung. Der moderne Architekt geht aufs Ganze. Er ist nicht geschmackvoller Innenarchitekt, der einen gegebenen Wohnraum möglichst behaglich ausstattet — das überlässt er dem Menschen, der darin leben muss. Er wünscht sich nur einen Insassen, der die Tugend seines Hauses nicht verkennend, seiner wür-

dig sei und lichtvolle Räume nicht in ein muffiges Museum verwandle, in dem jeder frische Gedanke gleich schimmelig werden muss. Der Skeptizismus konservativer Architekten dem Neuen Bauen gegenüber wird schon dadurch reichlich genährt, als diese die Erfahrung machen müssen, wie viele Mieter ihren Wohnungen Licht und Raum entziehen, geschmackvolle Tapeten mit Geschmacklosigkeiten abmorsken u. a. m. Aber auch die Bahnbrecher des Neuen Bauens, wie Corbusier, Gropius, Taut u. a. sind keine Illusionisten, die ins Blaue bauen. Bruno Taut z. B. setzte seine Hoffnung auf lange Sicht, auf Jahrzehnte und sagt: «Der Wohnungsbestand in seiner Masse wird sein Aussehen erst mit dem veränderten Menschen ändern, denn der Mensch formt seine Umwelt so, dass sie in Uebereinstimmung mit seinem Leben steht».

Jeder geistig regsame und suchende Mensch sollte sich mit den Problemen der modernen Architektur auseinandersetzen. Wem Zeit und Wille fehlen, die Werke moderner Architekten in ihren Büchern zu studieren, oder wer vorerst Einführung und Ueberblick gewinnen will, dem seien zwei Bücher des Schweizer Architekten Peter Meyer (den Lesern des «Wohnens» kein Unbekannter, s. Artikel «Wohnzimmer» von P. Meyer in No. 5 des III. Jahrg. Mai 1928) warm ans Herz gelegt. «Moderne Architektur und Tradition» (Verlag Dr. H. Girsberger, Zürich) sichtet ihm die wirren Erscheinungen auf dem Gebiete der Architektur, schärft sein Auge bei der Beurteilung von Bauwerken, orientiert ihn über die Schönheiten und Bedeutung zeitbedingter Stile, deckt den Zerfall von Mischformen auf, zeigt ihm Entwicklung und Funktion des modernen Hauses, reizt anhand strukturellen Bildmaterials zu Vergleichen, um schliesslich ohne Fanatismus oder Ueberschwänglichkeit den Lichtseiten des Neuen Bauens gerecht zu werden. Das zweite Buch «Moderne Schweizer Wohnhäuser» (ebenfalls Verlag Dr. Girsberger, Zürich) macht seinen Eigentümer zum glücklichen Mitbesitzer von zwei Dutzend modernen Wohnhäusern (im Bild). Es ist mir immer eine Erholung, wenn ich von den stilverbrecherischen Gebärden einer Unmenge Villen am Zürichberg «überwältigt» wurde, nachher in Meyers Bil-

derbuch zu blättern, in diesem Brennpunkt hoher schweizerisch-moderner Wohnkultur. Dabei lässt sich das Bedauern nicht unterdrücken, dass solch verständnisvolle Auftraggeber so dünn gesät sind. Das einleitende Resumé charakterisiert diese Schweizer Musterbauten als in strengerer Zucht gehaltene Modernität, die sich der menschlichen Verantwortung des Architekten bewusst bleibt. —

Man mag einwenden, das sei nur Wohnkultur für Begüterte und nicht für Mittelstand und Arbeiterschaft berechnet. Da wäre nun an die Bestrebungen um Vereinfachung und Verbilligung des Bauens durch Typisierung und Normung zu erinnern, gegen die sich bekanntlich alle höhern Mächte stemmen, die an einem kostspieligen und möglichst komplizierten Bauwerk interessiert sind. (Vergl. Aufsatz über «Rationalisierung im Bauwesen», No. 2 des IV. Jhg. dieser Zeitschrift, Jan. 1929). Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich z. B. sucht noch billigere Wohnungen, als sie üblich vermietet, für die Privatindustriearbeiterschaft zu erstellen, ohne die Qualität dabei zu verschlechtern. Es wäre ihr bei wirklich eingeführter Rationalisierung ein Leichtes, diese Bauten ohne Kopfzerbrechen zu realisieren. — Ein erfreulicher Schritt vorwärts bedeutet die Erstellung billiger moderner Einfamilienhäuschen für bescheidene Verhältnisse durch die Architekten Hofmann, Steger und Egender in Zürich. Die Wohnkolonie, mit flachen Dächern wird im Laufe dieses Jahres an der Wehntalerstrasse erstellt werden. — Es ist nicht schwer zu prophezeien: Der genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsbau wird sich früher oder später mit dem Neuen Bauen auseinander setzen müssen\*); denn es ist keine neue Mode, die wieder verschwinden wird, sondern eine gesunde Notwendigkeit für lebendige Menschen der Gegenwart. In seinem Rahmen wird sich unsere Wohnkultur wieder verjüngen.

\*) Eine Einfamilienhaus-Kolonie von 98 Häusern mit flachem Dach wird gegenwärtig in Basel in den «Langen Erlen» durch eine unserem Verband angeschlossene Wohngenossenschaft unter der Leitung von Architekt Künzel in Basel erstellt. (Red.)

## Das Baurecht für die Genossenschaften

Von Ferd. Kugler, Basel

Eine scheinbar trockene, aber für die Baugenossenschaften bedeutsame Frage behandelt Dr. Hans Moor, Basel, in der Zeitschrift für schweiz. Recht unter dem Titel «Die Bedeutung des Baurechtes für die Baugenossenschaften».

Das Baurecht ist in der Regel ein Vertrag, durch den der Staat als Grundeigentümer den Genossenschaften Land zum Bauen auf eine Zeitdauer von Minimum 30 Jahren überlässt. Die Genossenschaften zahlen dafür eine Art Pachtzins. Der Staat verliert durch den Vertrag vorübergehend seine sämtlichen Eigentumsrechte und tauscht dagegen nur relativ geringe Ertragnisse ein. Dem Grundeigentümer, dem Staat, bleibt der durch Ueberbauung geschaffene Wertzuwachs erhalten.

Für Staat und Gemeinden, die das Baurecht verleihen, sind bei dieser Verleihung in erster Linie Gründe des öffentlichen Wohles massgebend. Sie wollen damit den Baugenossenschaften bei der Verwirklichung ihrer Ziele, möglichst viele und gute Wohnungen zu schaffen, helfen, und in vielen Schweizer Städten ist ihm dies in weitem Masse geglückt.

Mit Recht vermerkt auch Dr. Moor in seiner Studie: «Es hat sich die Ausgabe von Gemeindeland zu Baurecht im Laufe der letzten Jahre als die beste Lösung erwiesen, um der grossen Wohnungsnot abzuhelfen. Denn einerseits kann die Gemeinde so mit wesentlich geringeren finanziellen Opfern ihre Aufgabe erfüllen, als wenn sie selbst bauen müsste. Andererseits wird dadurch die private Initiative immer wachgehalten.

Mit der Verleihung des Baurechtes ist meistens die Verpflichtung für die Baugenossenschaften verbunden, möglichst

rasch zu bauen, die Wohnungen in der Regel an einen bestimmten Kreis (minderbemittelter oder kinderreicher) Familien zu vermieten und die Mietpreise so zu gestalten, dass grosse Gewinne nicht erzielt werden. Mit diesem Pflichtenheft tritt der sozialpolitische Zweck, der hier mit dem Baurecht verbunden ist, deutlich zu Tage.

Dass das Baurecht für die Genossenschaften nicht lauter Vorteile bringt, erhellt aus zwei Umständen, erstens sind die Hypothekarinstitute bei der Beleihung des Landes mit Hypotheken bei weitem nicht so entgegenkommend wie bei Grundstücken, die in festem Kauf erworben worden sind; zweitens werden beim Erlöschen des Baurechtes (vielfach wird auch der Ausdruck «Erbbaurecht» gebraucht) die Bestandteile des Baurechtes Bestandteile des Grundstückes. Die Baugenossenschaften haben nach Beendigung ihres Rechtes regelmässig Anspruch auf eine Entschädigung. Dies geschieht einmal deshalb, weil die Gemeinde durchaus nicht auf Kosten dieser gemeinnützigen Unternehmungen einen Gewinn durch entschädigungslosen Gebäudeanfall erzielen will. Sodann wird die Aussicht auf die Entschädigungssumme die Baugenossenschaften zur fortgesetzten Instandhaltung ihrer Häuser aufmuntern.

Für die Genossenschaften muss sich früher oder später die Frage stellen, ob es für sie nicht vorteilhafter ist, das Land, auf dem ihre Häuser stehen, käuflich zu erwerben. Für den Staat stellt sich eine ähnliche Frage. Ist es für ihn nicht zuletzt aus finanzpolitischen Erwägungen nicht vorteilhafter, den Genossenschaften möglichst im Landpreis entgegenzukommen, damit er mit dem so flüssig gewordenen Geld im Interesse des Gemeinwesens weiter arbeiten kann.