

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 7 (1932)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Zum Kapitel Ethik im Wohnungswesen  
**Autor:** J.K.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100684>

### **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:** 05.04.2026

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

tierung, die Finanzierung, sogar die Lage der Baute noch gar nicht abgeklärt ist, oder wo infolge allzulangen Wartens das Bedürfnis zum Bauen dahingefallen ist, weil die familiären oder geschäftlichen Verhältnisse sich inzwischen verschoben haben. Die grossen deutschen Bausparkassen haben die Erfahrung gemacht, dass infolge dieser Ungewissheit über den Auszahlungstermin bis ein Drittel aller Zuteilungen unbenutzt hat bleiben müssen. Nicht abgehobene Beiträge können später aber nicht beliebig abgerufen werden.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt auf Grund eines komplizierten Zuteilungsverfahrens, des sogenannten «Zeit mal Geld-Systems». Darnach wird für jede einzelne Zahlung die Punktzahl und für jeden Sparer die Gesamtpunktzahl oder der «Zuteilungsfaktor» berechnet. Den Sparern mit den höchsten Faktoren wird zuerst zugeteilt. Dieses System ist aber ungerecht, weil es eine verschiedene Behandlung aller Gesamtleistungen zulässt. Wer zu Beginn grössere Zahlungen macht, ist im Vorteil. Dies führt zum sogenannten «Wettsparen», jeder sucht den andern durch grössere Zahlungen zu überbieten. Der Begüterte ist hier natürlich im Vorsprung. Um nicht allzusehr zurückzustehen, überspannt mancher seine finanziellen Kräfte, verschuldet sich sogar bei Dritten und wird so aus einem anfänglich guten Sparer ein schlechter Tilger, was der Kasse erhöhte Risiken bringt. Keiner aber weiss, ob seine Anstrengungen von Erfolg begleitet sind; jeder hofft, dass er der Glückliche sei und mit dem Geld des andern bauen könne. Es ist daher verständlich, wenn aus dem Schosse der Bevölkerung die Frage aufgeworfen und von den Behörden geprüft wird, ob dieses System nicht das eidgenössische Lotteriegesetz verletze. Der Entscheid des Eidg. Justizdepartements steht noch aus.

Um einen Vergleich des Bauspar- mit dem Bankdarlehen zu ermöglichen, wurde auf Grund mathematischer Berechnungen eine durchschnittliche Wartezeit festzustellen gesucht; unter der Annahme des Beharrungszustandes als günstigsten Fall wurde sie mit 5—15 Jahren berechnet. Die «Kobag» selbst hat eine Durchschnittsfrist von 5—6 Jahren zugegeben und dies unter allzu optimistischen Voraussetzungen. Die vergleichende Berechnung für ein Darlehen von Fr. 20,000 und eine Wartezeit von 71 Monaten oder 5,9 Jahren ergibt, dass für das Bauspardarlehen eine Amortisationsdauer von 119 Monaten, für das Bankdarlehen eine solche von 106 Monaten bleibt, letzteres ist um Fr. 1500 oder um 6—7 Prozent billiger als ersteres, bei Annahme eines Sparkassenzinses von 3,5 Prozent und eines Darlehenszinses von 5 Prozent; bei kleinerer Marge ist die Differenz noch grösser.

Eine besondere Stellung unter den schweizerischen Bausparkassen nimmt die «Wohnkultur» ein, indem sie für die Einlagen einen bescheidenen Zins von 2—4 Prozent gewährt,

dafür aber für die Darlehen einen solchen von 3—4 Prozent verlangt, je nach dem Tarif. Dem Wesen nach unterscheiden sich aber die zinszahlenden von den zinsfreien Kassen erst dann, wenn der Zins sich dem offiziellen Sparsatz nähert, so dass auch eigentliche Kapitalsparer, die kein Darlehen benötigen, ihr Geld hier einlegen, sofern sie zu der Institution genügendes Vertrauen besitzen. Dieses System kennen die angelsächsischen Bausparkassen, die eigentlich als Vermittlerinnen zwischen den Sparern und den Bauenden tätig sind. Die Berufung der schweizerischen Kassen auf diese alten englischen und amerikanischen Kassen und deren Erfolge ist nicht angängig. Unsere Bausparkassen sind dem deutschen System gefolgt, das aus der allgemeinen Geld- und Kreditnot Deutschlands nach der Inflation zu verstehen ist und nur Darlehensanwärter als «Sparer» in seinen Reihen kennt. Notwendige Folge dieses innern Widerspruches sind die langen Wartezeiten, die der Schweizerparer natürlich erst später zu spüren bekommen wird.

Bei dem ausgehehnten Netz gutgeleiteter, gutfundierter und im Volk verankerter Banken, Spar- und Leihkassen und Hypothekarinstitute, wie wir es in der Schweiz besitzen, wäre diese neue Kreditform nur dann als ein Fortschritt anzusprechen, wenn sie das Problem der 11. Hypothek zu lösen vermöchte. Die Nachteile des neuen Systems sind aber so gross, dass hievon keine Rede sein kann. Das System weist schwerwiegende Mängel auf. Die vielgepriesene Zinslosigkeit kommt nur ganz wenigen zugute, denen, die zum Nachteil der andern eine frühe Zuteilung erhalten. Fällt aber das, was am System Glücksspiel ist, weg, so bleiben für die übrigen nur Nachteile. Jeder soll sich vor Abschluss eines Vertrages daher klar Rechenschaft darüber geben, welche weitgehenden und jahrelangen finanziellen Bindungen er eingeht, und ob er sie auch bei veränderten persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen erfüllen kann. Er muss auch wissen, dass ihm nicht eine staatlich kontrollierte Sparkasse gegenübersteht, die der Öffentlichkeit periodisch Rechnung ablegt. Nur kurz sei auf die vielen Zusammenbrüche solcher Kassen in Deutschland hingewiesen, die zu Millionenverlusten geführt haben. Dazu kommt, dass die Bausparkassen auch bei guter Führung ein erhöhtes Risiko laufen, weil sie mit ihren Darlehen die Gebäude sehr hoch belehnen, die Kobag z. B. bis auf 90 und 100 Prozent des Verkehrswertes.

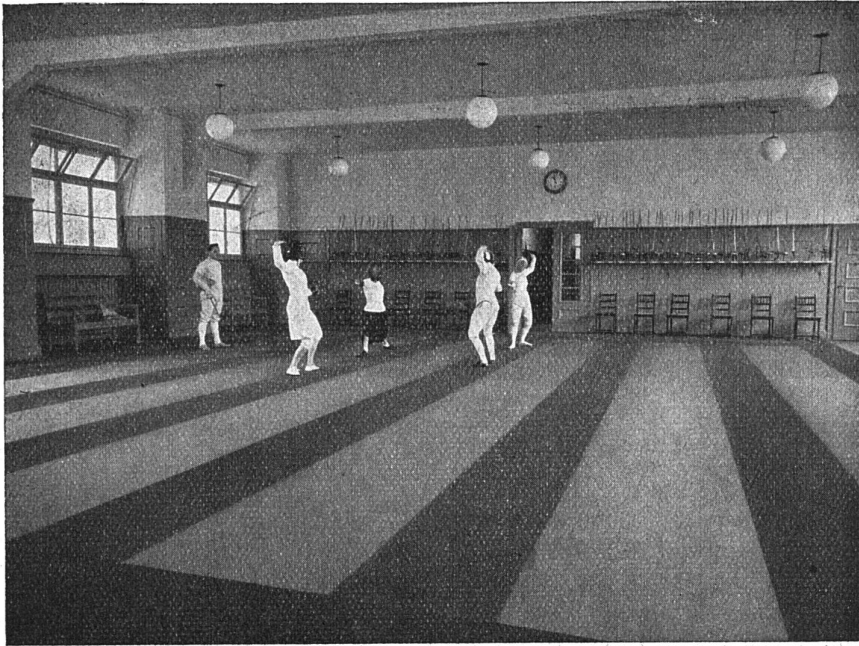
In Deutschland wurden die Bausparkassen mit Rücksicht auf die zahlreichen Misstände auf 1. Oktober 1931 unter Reichsaufsicht gestellt. Angesichts der grossen Kapitalien, die anscheinend auch schon in der Schweiz bei Bausparkassen engagiert sind, werden unsere Behörden die deutschen Erfahrungen nicht ausser acht lassen können und die Frage prüfen müssen, ob nicht eine behördliche Aufsicht rechtzeitig einsetzen sollte.

## Zum Kapitel Ethik im Wohnungswesen.

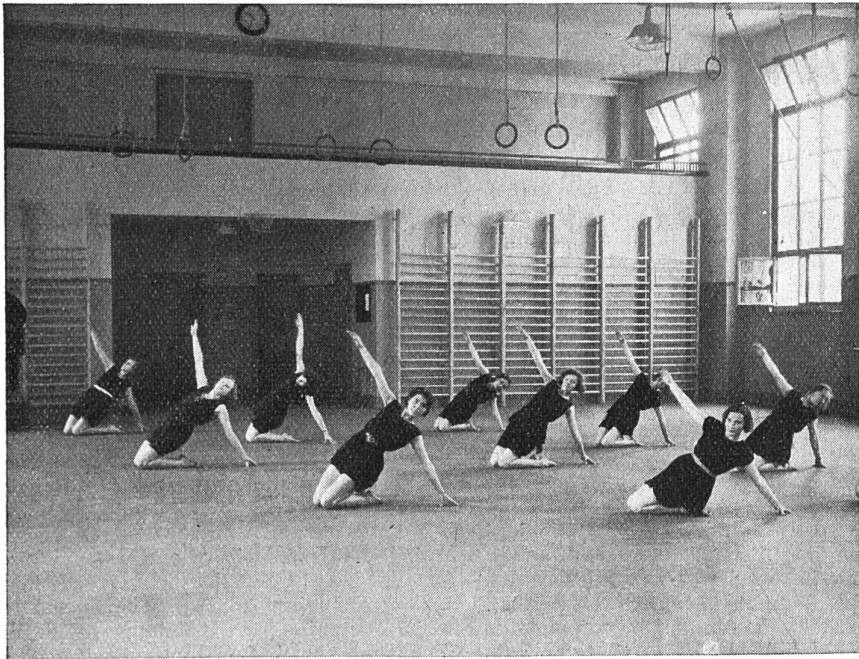
Das Ziel der gemeinnützigen Baugenossenschaften, den Menschen möglichst billige und hygienische Wohnungen zu verschaffen, wäre nur halb erreicht, wenn mit der für das körperliche Wohl getragenen Sorgfalt nicht auch zugleich der Hebung der Ethik im gemeinsamen Wohnen Rechnung getragen würde. Gewiss ist die wirtschaftliche Konjunktur und die teilweise sehr niedrige Entlohnung der untern Arbeiterschichten ein äusserst wichtiger Faktor, der in solchen Fragen eine ausschlaggebende Rolle spielt und diktiert: Entweder Einschränkung in der Ernährung oder im Wohnen. Aber trotzdem gibt es doch soziale und ethische Grenzen, die nicht überschritten werden dürfen, wenn nicht riskiert werden soll, dass die Gesundheit oder die ethische Erziehung der Jugend Schaden leidet. Diese beiden für das Leben und Fortkommen jedes einzelnen Menschen so wichtigen Faktoren können von Eltern nicht genug geschätzt werden, denn wenn hier die Sache fehlschlägt, sind unter Umständen nicht nur eine, sondern mehrere Familienverbindungen gefährdet. Gerade in letzterer Hinsicht ist es von besonderer Wichtigkeit, wie sich die Eltern zu ihren Kindern einstellen. Mancherorts könnte bestimmt ein mehreres geschehen, ohne dass man von nennenswerten oder unmöglichen Einschränkungen spre-

chen könnte. Was gibt es übrigens schöneres und besseres für einen heranwachsenden Sohn oder Tochter als wenn ihm oder ihr ein eigenes Zimmer zugewiesen wird. Ein Zimmer, worin sie sich so heimelig einrichten können; dadurch wird ihre Selbständigkeit, Individualität und das Innenleben gehoben. Ist das Wohl eines Kindes nicht viel mehr wert als eine sog. «gute Stube» oder ein «Salon», der nur bei ganz besonderen Anlässen oder bei besserem Besuch betreten werden darf und in der ganzen übrigen Zeit fast wie ein Heiligtum vor jedem Betreten bewahrt wird? Könnte nicht an manchem Ort ein solcher Raum zur Hebung der sittlichen Erziehung und im Interesse der Gesundheit viel besser ausgenützt werden? Da gibt es ein Gebiet zu beackern, das so recht in das Tätigkeitsfeld der gemeinnützigen Baugenossenschaften hineinpasst und gepflegt werden soll. Das eine bedingt das andere!

Es ist deshalb sehr verdienstlich, wenn sich gelegentlich Summen in verschiedenen Organen über solche und ähnliche Fragen äussern und versuchen, in dieser Beziehung brach liegende Möglichkeiten aufzudecken oder auf ethische Pflichten gegenüber der Jugend öffentlich aufmerksam zu machen. So haben wir kürzlich in der «Illustrierten Frauen-



**Turnhalle an der  
Theaterstrasse, Basel  
Fechtsaal**  
Fussboden: Korklinoleum



**Turnhalle an der  
Theaterstrasse Basel  
Mädchenturnhalle im  
Zwischenstock**  
Fussboden: Korklinoleum auf Korkment

Die beiden Bilder sind entnommen den „Linoleum Giubiasco Mitteilungen“, Heft 5, Oktober 1931

und Modenzeitungen» eine solche Stimme (Ella Behrends) gefunden, die wir gerne auch im «Wohnen» zur Kenntnis der Leserschaft bringen möchten. Unter dem Titel «Das eigene Zimmer» wird eine Angelegenheit behandelt, mit der sich wohl alle diejenigen, die das Wohnungsproblem mit Ethik in Beziehung bringen, einverstanden erklären können. Ella Behrends schreibt:

«Nichts wünschen sich heranwachsende junge Menschen so sehnlich, wie ein eigenes Zimmer. Nichts wird ihnen so häufig verweigert, als dieses leicht verständliche Begehren. Es gibt natürlich eine Unzahl von Wohnungen, bei denen es zum vornherein ausgeschlossen ist, dass eines der Kinder einen Raum für sich beanspruchen kann. Hier wird man erst dann davon sprechen, wenn der junge Mann oder das junge Mädchen soviel verdienen, dass sie für die Miete eines Raumes aufkommen können. Aber dann kommen wir in Wohnungen, in denen das gute Zimmer ängstlich wie ein Augapfel gehütet wird. Am liebsten würde man das Betreten nur in Filzpantoffeln erlauben, und nebenan leben die Menschen in einem engen Raum.

Aber nicht nur das ist es, was den Wunsch nach einem eigenen Zimmer aufkommen lässt. Vor allem verlangen wir nach Freiheit. Den ganzen Tag über stehen wir inmitten von Pflichten unter sichtbarem oder unsichtbarem Kommando, und wenn Feierabend kommt, so bedeutet das vor allem das Erstarrtsein von Zwang. Wenn man uns auf eine Bitte hin auch wirklich das gute Zimmer überlässt, so sind wir doch nie vollkommen frei, es ist dann beinahe so, als wären wir in dem ungewohnten Raum auch bei uns selbst zu Gast.

Meist ist es heute dann so, dass sich alles gesellige Zusammensein ausser Haus abspielt. Und das wollen nun die Eltern auch wieder nicht. Wie leicht liessen sich diese Unstimmigkeiten mit etwas Einsicht vermeiden. Ist denn das gute Zimmer, das alle paar Monate vielleicht einmal verwendet wird, wichtiger als ein gemütliches Zimmer für junge Menschen? Gerade über das gemütliche Zuhause gehen auch die Ansichten zwischen Jung und Alt auseinander. Familien-erhaltend ist es ganz gewiss nicht, wenn man gezwungenermassen immer beieinander sitzt. Erst das Verfügungsrecht über das eigene Zimmer gibt wirklich das Gefühl, ein Heim zu haben. Die Möglichkeit, einen Schrank, eine Tischschub-

lade absperren zu können, ist schon Freude, und man muss es auch verstehen lernen, wenn ein Mensch einmal den Schlüssel umdreht, um das Gefühl zu haben: «Du bist allein!»

Wenn man selbst mit kleinen Opfern einem Kinde ein eigenes Zimmer schafft, so wecken wir damit auch die Freude, das Zimmer gut zu pflegen. Es wird ein Raum mehr in der Wohnung sein, der wirklich gern bewohnt wird, und das scheint wichtiger als ein Zimmer zu haben für Staatsvisiten, die doch keiner mehr machen will».

Soweit Ella Behrends.

Die Zeiten in denen man über viele und grosse Zimmer zu verhältnismässig kleiner Miete verfügen konnte, sind in den Städten und Vororten schon längst vorüber und die ausserordentlich hohen Bodenpreise sorgen dafür, dass das enge ineinandergeschachtelte Wohnen immer grössere Fortschritte macht. Das mag mit ein Grund sein, dass das Sichverstehen zwischen Jung und Alt eine grosse Kluft gerissen und manchenorts die Achtung zwischen Kindern und Eltern geschwächt erscheint. Der Umstand des zusammengepferchten Wohnens mag auch dazu beitragen, dass das gemütliche Zusammensitzen der jungen Leute in einem Raume der Elternwohnung verschwunden und das Gassen-, Wirtschafts- und Kinoleben an seiner Stelle in Erscheinung getreten ist. Wir wollen nicht alles zu diesen Lasten legen, aber man wird uns nicht bestreiten wollen, dass die Wohnverhältnisse nicht auch einen grossen Teil zu diesen unerfreulichen Erscheinungen beigetragen haben. Wenn wir deshalb am Anfang unserer heutigen Zeilen geschrieben haben, dass das Wohnungsproblem mit der Schaffung von Wohnungen allein nur halb gelöst sei, sondern in Verbindung mit der Ethik und des heimeligen Wohnens geschehen müsse, so glauben wir, mit obigen Worten eine kleine Beweisführung nach dieser Richtung gebracht zu haben. Jede Gartenanlage, jeder Spielplatz der bei den Kolonien erstellt wird, ist ein Zeichen vom Streben nach Hebung von gemüthlicher Wohnbarkeit. Sicher aber ist, dass nicht nur die einzelnen Körperschaften, sondern jeder einzelne derselben mithelfen muss, um die Gesamtheit einer kulturellen Höherentwicklung entgegenzuführen. In diesem Sinne ist jeder tätig, wenn er schon an der Schwelle jeden jungen Menschenlebens seinen Einfluss in diesem Sinne einwirken lässt zum Wohle aller. In der Jugend liegt die Zukunft! J. K.

## Konsumverein und Wohngenossenschaft

Ein Ergebnis genossenschaftlicher Zusammenarbeit.

Von Dr. Arnold Schär, Basel

Die Vorteile der genossenschaftlichen Organisation gelangen erst im vollen Umfange zur Auswirkung, wenn sich die einzelnen genossenschaftlichen Organisationen zusammenschliessen oder wenn zwischen einzelnen Gebieten genossenschaftlicher Bewirtschaftung ein intensives Zusammenarbeiten stattfindet. Die Entwicklung des in- und ausländischen Genossenschaftswesens beweist uns diese Tatsache täglich von neuem.

In Basel sind die gemeinnützigen Wohn- und Baugenossenschaften und der Allgemeine Konsumverein ein besonders erfreuliches Beispiel für ein derartiges genossenschaftliches Zusammenwirken, dem manche Familie ihr behagliches Heim zu erschwinglichem Mietpreise verdankt.

Ein Zusammenwirken zwischen Wohn- und Konsumgenossenschaft liegt grundsätzlich in der Sache selbst. Beide Organisationen decken auf genossenschaftliche Weise unter Ausschaltung des Profites und der Spekulation den Bedarf ihrer Mitglieder. Die wirkliche, als gemeinnützig bezeichnete Wohngenossenschaft errichtet Häuser und Wohnungen ohne Gewinnabsicht und entzieht sie für immer der Spekulation. Als gemeinnützige Organisationen haben Konsum- und Wohngenossenschaft gemeinsam, dass jedermann die Mitgliedschaft erwerben kann. Im A. C. V. beispielsweise wird die Mitgliedschaft durch einen einmaligen, für den Reservefonds bestimmten Beitrag von 5 Fr. erworben. In der Wohngenossenschaft ist der Genossenschaftsanteil im Verhältnis zu den Baukosten als klein zu bezeichnen und kann daher von jeder Arbeiterfamilie erworben werden.

Die Verwendung des Wortes «Genossenschaft» im Gebiete des Bau- und Wohnwesens verlangt regelmässig eine nähere Erläuterung, da auf diesem Gebiete gar viel unter diesem Namen segelt, was mit der Genossenschaft im sozialwirtschaftlichen Sinne nichts zu tun hat. Vielfach werden auch «genossenschaftliche» Wohnbauten errichtet, bei denen nach Baubehendigung die Genossenschaft aufgelöst wird und die Bauten in den Besitz Einzelner übergehen.

Wer sich für diese Fragen näher interessiert, dem sei die Schrift von Dr. Walter Ruf «Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz» zum Studium empfohlen. Er wird dort das Wichtigste über die Geschichte, den Umfang und über die soziale und wirtschaftliche Bedeutung der gemeinnützigen Wohngenossenschaften in anschaulicher und leichtfasslicher Weise finden.

Wenn hier von den Wohngenossenschaften Basels gesprochen wird, so sind hauptsächlich die gemeinnützigen Genossenschaften gemeint. Die Uebersichtlichkeit ist heute dadurch vereinfacht, dass sich diese genossenschaftlichen Organisationen Basels im «Verein für Wohnungswesen und Bund der Basler Wohngenossenschaften» zusammengeschlossen haben. Alle Genossenschaften, die Bauten zum Gegenstand gewinnbringender und geschäftlicher Manipulationen machen, sind als Mitglieder ausgeschlossen. Nach dem Jahresbericht von 1950 zählten die 15 Mitglieder dieser Organisation 1112 eigene Wohnungen. «Die Aufgabe des Bundes besteht namentlich darin, die geordnete Verwaltung der Genossenschaft durch eine strenge Revisorentätigkeit sicherzu-