

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 7 (1932)

**Heft:** 4

**Vereinsnachrichten:** Jahresbericht pro 1931 des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

#### **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:** 29.12.2025

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

# DAS WOHNEN

## SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT

### FÜR WOHNUNGWESEN

#### OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES

#### FÜR WOHNUNGWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: 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

Am 4./5. Juni findet in Zürich die Jahresversammlung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform statt. Das genaue Programm wird in der nächsten Nummer des «Wohnen» bekannt gegeben werden. Für diesmal sei nur mitgeteilt, dass es neben den üblichen Geschäften eine freie Zusammenkunft am Abend des 4. Juni und eine Reihe von Besichtigungen am Morgen des 5. bringen wird. Die Genossenschaftsvorstände werden gebeten, die beiden Tage jetzt schon vorzumerken und die Entsendung von Vertretern in Aussicht zu nehmen.

## Jahresbericht pro 1931

### des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

#### 1. Allgemeines.

Die Bautätigkeit im Jahre 1931 zeigte einen bisher nie erreichten Höchststand. Nach der vom «Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit» veröffentlichten Statistik der grösseren Städte sind im Jahre 1931 2587 Wohnungen mehr erstellt worden, als 1930, was einer Zunahme der Produktion um 25,2 Prozent entspricht. 1931 wurden insgesamt 12681 Wohnungen gebaut, mehr als doppelt so viel als im Jahre 1926. Unter diesen Umständen ist die Wohnungsnott gewichen, die Neubautätigkeit hat sogar teilweise den Bedarf überstiegen. In einzelnen Städten, wie z. B. in Biel, ist schon 1931 ein starker Rückschlag eingetreten, der sich im laufenden Jahre auch auf andere Städte ausdehnen kann. Die Auswirkungen der Wirtschaftskrise machten sich in den verschiedenen Landesgegenden und Städten ungleich rasch und intensiv geltend, so dass nicht überall genügende Zurückhaltung im Neubau eintrat. Der Leerwohnungsvorrat ist in den einzelnen Wohnungskategorien ungleich, am grössten ist er bei den grossen und teuren Wohnungen.

Die starke Mietzinssteigerung ist heute ein allgemeines Diskussionsthema geworden. Erst jetzt wird der Widerspruch so recht empfunden, in dem sich die Schweiz in den vergangenen Jahren fortbewegt hatte — worauf wir wiederholt hingewiesen hatten —, dass der Mietindex fortgesetzt stieg, während die allgemeinen Lebenshaltungskosten sanken. Die teuren Wohnungen haben unseren Lebensstandard im Sinne der Erhöhung stark beeinflusst und damit indirekt zur teuren Produktion und zu hohen Warenpreisen beigetragen. Leider hat man in breiten Kreisen, namentlich auch im Schosse der Regierungen, dieser Entwicklung erst jetzt die richtige Beachtung geschenkt. Die Wohnungsfrage wird ja leider vielerorts nicht als dauernd wichtiges Kultur-

und Wirtschaftsproblem verstanden; ihr wird nur im Falle von Wohnungsnott oder -überfluss das minimale behördliche und wirtschaftliche Interesse entgegengebracht. Im Drange der Wirtschaftsnott, die zu Arbeitslosigkeit und Lohnabbau geführt hat und noch führt, wird nun plötzlich nach Mietzinsabbau gerufen. Wer aber den Komponenten des Mietzinses und seiner ursächlichen Verflechtung nachgeht, wird sehen, dass diese Rückwärtsbewegung nur bedingt möglich ist. Die Mieten sind, wie andere Wirtschaftselemente, das Produkt bestimmter Voraussetzungen und können nicht nach Wunsch und Bedarf umgestellt werden. Unsere Wohnungskultur hat eine gewisse Höhe erreicht und die hiefür aufgewendeten Mittel sind engagiert und können ohne Schaden nicht unbeachtet bleiben. Aber eine Frage bleibt offen, ob nicht eine gute Wohn- und Kulturstufe möglich sei auf etwas einfacherer und wirtschaftlich erträglicher Basis. Diese Probleme müssen sorgfältig untersucht und nachgeprüft, können aber nicht sofort entschieden werden. Seit Jahren hat unser Wohnungsverband darauf hingewiesen, dass eine Verbilligung des Wohnungsbau eintreten sollte. Wir haben zur Durchführung praktischer Untersuchungen eine Erhöhung des Fonds-de-roulement beim Bundesrat nachgesucht, sind aber abschlägig beschieden worden, weil diese Fragen angeblich nicht Bundessache seien. Vielleicht sieht heute die Bundesbehörde die Unrichtigkeit dieser Auffassung ein, nachdem sie selbst auf die dringende Notwendigkeit hat hinweisen müssen, alles zur Senkung der Mietpreise zu unternehmen. Die Mieten sind ein wesentlicher Teil unserer Lebenskosten und vermögen daher unsere wirtschaftliche Situation spürbar zu beeinflussen, beim Einzelindividuum wie im Staatsleben. Der Bund sollte daher dem Wohnproblem nicht weniger Aufmerksamkeit schenken, als irgend einer andern Wirtschaftsfrage.

Eine gewisse Mietzinsreduktion kann und wird eintreten, schon weil der teilweise vorhandene Wohnungsüberschuss dazu führen wird, und weil viele Mieter nicht mehr in der Lage sein werden, die hohen Ansätze zu zahlen. Es wird dies auch da möglich sein, wo, wie besonders in Vorkriegshäusern, ungerechtfertigt hohe Mieten verlangt und bezahlt werden. Solche Spekulationsgewinne dürfen ohne Schaden verschwinden. Aber wenn Reduktionen verlangt und erzwungen werden, wo den Mieten normale Rentabilitätsberechnungen zu Grunde liegen, dann treten wirtschaftliche Verluste ein, die nicht leicht zu nehmen sind. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften z. B. haben ihre Mietzinse auf den Selbstkosten und einer bescheidenen Verzinsung des eigenen Kapitals, sowie einer normalen Amortisations- und Unterhaltsquote aufgebaut. Sie verlangen trotz guter Wohnungsqualität und trotz günstiger Mietpreis-Konjunktur niedrige Mietzinse. Für sie kann der Ruf nach Mietpreisabbau nur bedingt gelten, ähnlich wie für die seriösen privaten Hausbesitzer und für die Gemeinden, die nach dem gleichen soliden Grundsätzen ihre Mieten berechnet haben. Man muss sich heute vor Verallgemeinerungen hüten und sich bemühen, jedem Falle wegen seiner Eigenart besonders gerecht zu werden.

Unsere wirtschaftliche Lage in der Schweiz ist gespannt; wir müssen alle zusammenstehen, um zu einer Verbilligung der Lebenshaltung zu gelangen; die Senkung der Mieten gehört auch in dieses Kapitel. Bei den bestehenden Häusern muss die Reduktion auf die Höhe angestrebt werden, die ohne ungerechtfertigte Gewinne eine normale Erhaltung des Gebäudes sichert. Bei Neubauten müssen die Baukosten herabgesetzt werden, wobei Ausstattung, Einteilung und Ausbau einer sorgfältigen Ueberprüfung neuerdings unterzogen werden müssen. Die Bewerbung und der Unterhalt müssen sorgfältig und sparsam sein. Die Hypothekarzinse sind bereits wesentlich reduziert worden, ohne dass diese Bewegung sich bisher sichtbar auf die Mieten übertragen hätte. Die Zürcher Kantonalbank ist auf 1. April 1932 mit ihrem ganzen Schuldbriefbestand im I. und II. Rang auf den Satz von 4½% zurückgegangen und hat somit innert 5 Jahren eine Zinsherabsetzung von ¾% vorgenommen. Andere Institute sind in ähnlicher Weise vorgegangen. Eine solche Kapitalerleichterung dürfte sich auch in einer spürbaren Mietzinserleichterung auswirken, sofern sie nicht durch andere Vorteile aufgehoben wurde.

Es geht aus dem Gesagten deutlich hervor, dass von neuem das alte Problem der billigen Kleinwohnung äusserst aktuell und brennend ist; es dürften auch weitere Kreise heute einsehen, dass die Existenz und Tätigkeit des Schweiz. Wohnungsverbandes mehr als je behördliche und allgemeine Förderung verdient.

## 2. Verbandsleitung.

Die Verbandstagung 1931 in Bern war sehr gut besucht, von unserer Sektion Bern trefflich vorbereitet und vorzüglich durchgeführt worden. Sie fiel in die Ausstellungszeit der HYSPA und hat damit auch allgemein-hygienische Aufklärung und Belehrung in breitere Kreise unseres Verbandes getragen. Auch der Vortrag über «Richtiges Wohnen» und die Besichtigung interessanter Wohnkolonien fanden reges Interesse. Den Organisatoren sei für die grosse Arbeit bestens gedankt!

Der Zentralvorstand hat die Geschäfte in 4 Sitzungen behandelt. Neu ist im Berichtsjahr eingetreten als Vertreter der Innerschweiz Herr Stigelin, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern. Andererseits hat Herr Ingenieur Bodmer von Winterthur seinen Rücktritt genommen, weil er zum Chef der Städtebauabteilung des Kantons Genf gewählt worden ist. Herr Bodmer hat als Mitglied der technischen Kommission zur Vorprüfung der Bauprojekte, die Beiträge aus dem Fonds-de-roulement wünschen, und auch sonst als rühriges und versiertes Vorstandsmitglied, z. T. auch als Aktuar unserem Verbande und Zentralvorstand grosse Dienste geleistet, die ihm wärmstens verdankt seien!

## 3. Mitgliederbestand.

Wesentliche Änderungen sind nicht zu melden. Die Sektionen haben sich trotz beginnender Krise im Bestand gut

halten können. Ueber ihre Tätigkeit orientieren die Jahresberichte, die wir in der Mai-Nummer publizieren.

## 4. Verbandsorgan.

Der neue Vertrag mit der «Neuland-Verlag A.-G.» in Zürich über unsere deutsche Zeitschrift «Das Wohnen» hat am 1. Januar 1931 begonnen. Ueber den Inhalt des neuen Abkommens haben wir uns im letzten Jahresbericht geäusserst. Die Auflage nimmt in erfreulicher Weise zu. Je grösser die Beteiligung und Mitwirkung aller Baugenossenschaften und Interessentenkreise ist, desto besser kann die Zeitung ausgebaut werden. Nach dieser Richtung dürfen die Bemühungen des Verlages voll anerkannt werden.

Auf 1. Juli 1931 ist die redaktionelle Leitung vom Zentralpräsidenten Dr. H. Peter, der sie seit Gründung des Blattes, also 5½ Jahre, besorgt hatte, auf Herrn Karl Straub, Präsident unserer Sektion Zürich und der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, übergegangen.

Das französische Organ, «L'Habitation» wird von unserer Section Romande in Verbindung mit dem Neuland-Verlag herausgegeben. Mit den vier zurückgelegten Jahrgängen hat es die Notwendigkeit seiner Existenz bewiesen.

## 5. Musterhausaktion.

Der bundesrätliche Fonds-de-roulement ist 1931 folgernmassen verwendet worden:

a) Sektion Zürich: Die Heimstättengenossenschaft Winterthur hat Fr. 25 000.— für die II. Etappe ihrer flachdachigen Einfamilienhaus-Kolonie von 18 Häusern im Kreuzgrundriss in Oberwinterthur benutzt.

Der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich wurden für ihre III. Etappe im Entlisberg-Zürich 2 Fr. 51 500.— zugeteilt, bestehend aus 18 Einfamilien-, 3 Zweifamilien- und 9 Mehrfamilienhäusern, zusammen 101 Wohnungen im Kostenvoranschlag von 2,5 Millionen Franken.

b) Sektion Basel: Die Wohngenossenschaft Egelsee hat den Beitrag von Fr. 44 000.— für die Ausführung der Versuchskolonie der WOBA weiterhin benützt, teilweise unter bescheidener Zinsvergütung, weil die beanspruchte Zeit das Baustadium beträchtlich überschritten hat.

c) Sektion Bern: Die Baugenossenschaft des Gemeindepersonals Biel und die Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft Biel haben je Fr. 15 000.—, die ihnen im Vorjahr für deren Kolonien gewährt worden waren, noch für einen Teil des Jahres innegehabt.

Der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Langenthal wurde für 8 Zweifamilienhäuser mit 3 und 4-Zimmerwohnungen ein Darlehen von Fr. 10 000.— ausgesetzt.

d) Section Romande: In Chaux-de-Fonds waren immer noch Fr. 11 500.— und in Freiburg Fr. 7 000.— festgelegt. Das Darlehen der Société Coopérative de la maison familiale in Lausanne wurde für die billige Kleinhauskolonie auf Fr. 10 000.— reduziert. Demgegenüber wurde der Beitrag an die Société Coopérative d'habitation à Genève für die grosse Mehrfamilienhaus-Kolonie der Cité Viesseux auf Fr. 20000.— erhöht.

e) Sektion Schaffhausen: Das Darlehen von Fr. 15 000.— für die Wohnkolonie Emmersberg der Architekten Scherrer und Meyer von 18 Einfamilienhäusern wurde im Laufe des Jahres zurückgezahlt.

f) Innerschweiz: Der Beitrag von Fr. 16 000.— für die Eisenbahner-Baugenossenschaft Ersfeld und von Fr. 10 000.— für die Allgemeine Baugenossenschaft Kriens sind vorschriftsgemäss zurückgeflossen.

Der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern wurde für die grosse Kolonie in Breitenlachen mit 45 Doppelwohnhäusern und 258 Mittelstands- und Arbeiterwohnungen im Gesamtkostenvoranschlag von 2,37 Mill. Franken ein Darlehen von Fr. 26 000.— ausgesetzt.

**Gesamtansicht der Häusergruppe der Kolonie „Montolivet“ der Soc. coop. d'Habitation Lausanne**



Verluste aus Fonds-Geldern sind bis heute nicht eingetreten. — Ein Gesuch einer Baugenossenschaft um Gewährung eines Darlehens für die Ausführung einer ausserordentlichen Unterhaltsarbeit musste abgewiesen werden, weil es dem Zwecke des Fonds widersprochen hätte.

#### 6. Baukosten-Index.

Die Untersuchungen über die Zusammensetzung der Baukosten mit Preisvergleich zwischen der Vorkriegszeit und heute wurden durch das Statistische Amt der Stadt Zürich durchgeführt, so dass sowohl das Betriebswissenschaftliche Institut der E. T. H. als auch unser Verband separate Arbeiten für überflüssig hielten. Die Publikation der Ergebnisse wird nächstens erfolgen.

#### 7. Sparkraft der Genossenschaften.

Die von uns durch Zirkular an die Sektionen und Genossenschaften eingeleitete Untersuchung konnte nicht durchgeführt werden, da das Material nicht einging. Es ist nicht zu erkennen, dass die verlangten und für die Beurteilung der einschlägigen Fragen notwendigen Auskünfte den grössten Genossenschaften und Sektionen eine wesentliche Arbeit zumutete.

Inzwischen ist diese Frage an Bedeutung überholt worden durch die sog. Bausparkbewegung. Im Jahre 1931 haben sich in der Schweiz 5 Bausparkassen gebildet, die nach deutschem Vorbild mit grosser Propaganda und viel Aufwand eine neue Form der Kredit- und Hypothekenbeschaffung bei uns einzuführen suchen und zinsloses oder auffallend billiges Geld zur Erstellung von Eigenheimen und Ablösung von Hypotheken versprechen.

Die der Bewegung zu Grunde liegenden Gedanken und Ziele sind in unserem Verbandsorgan in wiederholten Artikeln von verschiedenen Seiten beleuchtet und kritisiert worden. Das Versprechen der Zinslosigkeit ist verlockend, so dass es an Interessenten, auch in den Reihen unserer Baugenossenschaften, nicht mangelt. Unsere Verbandsleitung hat es deshalb und besonders wegen der wirtschaftlichen Bedeutung der Frage, für richtig erachtet, zur Abklärung der einschlägigen Gesichtspunkte beizutragen. Er hat von fachtechnischer Seite ein Gutachten eingezogen, das publiziert wurde und wird voraussichtlich an der nächsten Verbandstagung eine Aussprache über das Problem herbeizuführen suchen. Es soll womöglich vermieden werden, dass die gesammelten Kräfte wieder zersplittet werden, und dass die Baulustigen ihre ersparten Kapitalien unrichtig oder unzweckmäßig anlegen, oder dass sie sich in Verfolgung einer an sich guten Idee wirtschaftlich derart weitgehend und langfristig binden, dass ihnen künftig Nachteile entstehen können, ohne dabei ihr Ziel zu erreichen.

#### 8. Ausstellungen, Publikationen.

An der HYSPA in Bern, der Schweizerischen Ausstellung für Hygiene und Sport, haben wir uns ebenfalls beteiligt.

Als No. 5 der Schriften unseres Verbandes ist die Dissertation von Dr. Walter Ruf in Basel, «Die Gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz», erschienen. Das sehr interessante und auch gut ausgestattete Buch verdient die Beachtung aller Kreise, die der Baugenossenschaftsbewegung nahestehen. Es hat eine gute Aufnahme auch in behördlichen Kreisen gefunden.

#### 9. Verbände.

Wir sind beim Internationalen Verband für Wohnungswesen in Frankfurt beteiligt und vertreten, auch Mitglied bei der Internationalen Föderation für Städtebau in London. Beide veröffentlichten periodisch ihre Schriften, besonders lesenswert ist die Zeitschrift des erstgenannten Verbandes «Bauen und Wohnen». Da das Arbeitsgebiet beider Organisationen sich überschneidet, bestehen seit einiger Zeit Fusionsverhandlungen, die auf guten Wegen zu einer Zusammenarbeit sind.

Im Juni 1931 haben beide Verbände ihre Kongresse in Berlin abgehalten, an denen wir auch eine Vertretung hatten. Hierüber wurde im «Wohnen» berichtet.

Es besteht die Absicht, dass der Internationale Wohnungsverband im Sommer 1932 eine Studienreise durch die Schweiz durchführt.

Bei der Schweizerischen Hygienischen Arbeitsgemeinschaft arbeiten wir, soweit unser Gebiet in Frage steht, ebenfalls mit.

#### 10. Eidgenössische Gesetzgebung.

Das Bundesgesetz über den Pfandbrief führte zur Gründung einer Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken und einer Pfandbriefbank der privaten Hypothekarinstutute. Diese beiden Zentralen haben im Laufe des Jahres 1931, unter Benutzung der günstigen Geldmarktverhältnisse, grössere Summen zu niedrigem Zinsfuss zwecks Finanzierung des Hypothekarmarktes aufgenommen.

Das Gesetz über den Mieterschutz kam im Berichtsjahr noch nicht zur endgültigen Behandlung im Parlament. Im März 1932 hat der Nationalrat den Entwurf mit geringem Mehr verworfen, nachdem es in reduziertem Umfange vom Ständerat angenommen worden war.

Der Berichterstatter:

Dr. H. Peter, Präsident.

## Jahresrechnung per 31. Dezember 1931 des Schweizer. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

A k t i v e n :		P a s s i v e n :
Kassa-Konto	Fr. 178.20	Kapital-Konto
Postcheck-Konto	Fr. 5,099.48	<u>Vermögen</u>
Banken-Konto	Fr. 3,493.50	
WertschriftenK-onto	Fr. 100.—	
Mobiliar-Konto	Fr. 1.—	
	<u>Fr. 8,872.18</u>	<u>Fr. 8,872.18</u>

### Gewinn- und Verlust-Rechnung

Mitgliederbeiträge	Fr. 4,295.—
Zinsen auf Sparheft	Fr. 116.10
Zinsen auf Postcheck-Rechnung	Fr. 29.50
Neuland-Verlag A. G. Zürich	
Gewinnquote auf Verlag der Zeitschrift «Das Wohnen»	<u>Fr. 2,000.—</u>
	<u>Fr. 6,458.40</u>
Unkosten-Konto	Fr. 5,902.45
Mehreinnahmen	<u>Fr. 555.95</u>

### Vermögensrechnung

Vermögen am 31. Dezember 1930	Fr. 8,536.25
Vermögen am 31. Dezember 1931	<u>Fr. 8,872.18</u>
Vermögenzuwachs	<u>Fr. 555.95</u>

Zürich, den 31. Dezember 1931.

Der Quästor: Jos. Irniger

#### Die Revisoren:

L. Schaltenbrand, Finanzrevisor der Stadt Zürich  
E. Quadri, Bahnbeamter

## Jahresrechnung per 31. Dezember 1931 über den Bundesrätlichen Baufond (Fonds-de-roulement)

### A k t i v e n :

Sektion Basel:	
Wohngenossenschaft Eglisee	Fr. 44,000.—
Section Romande:	
Coopérat. d'Habitation de Chaux-de-fonds	Fr. 11,500.—
Coopérat. d'Habitation de Genève	Fr. 20,000.—
Coopérat. d'Habitation de Lausanne	Fr. 10,600.—
Coopérat. d'Habitation de Fribourg	Fr. 7,000.—

### P a s s i v e n :

Eidgen. Kassa- und Rechnungswesen, Bern	
Baufond	Fr. 200,000.—
Zinsen	<u>Fr. 531.50</u>

### Sektion Bern:

Allgemeine Baugenossenschaft Biel	Fr. 15,000.—
-----------------------------------	--------------

### Innenschweiz:

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern	Fr. 26,000.—
-------------------------------------	--------------

### Sektion Zürich:

Zürcher Kantonalbank Zürich	Fr. 67,031.50
(Allgemeine Baugenossenschaft Zürich)	<u>Fr. 200,531.50</u>

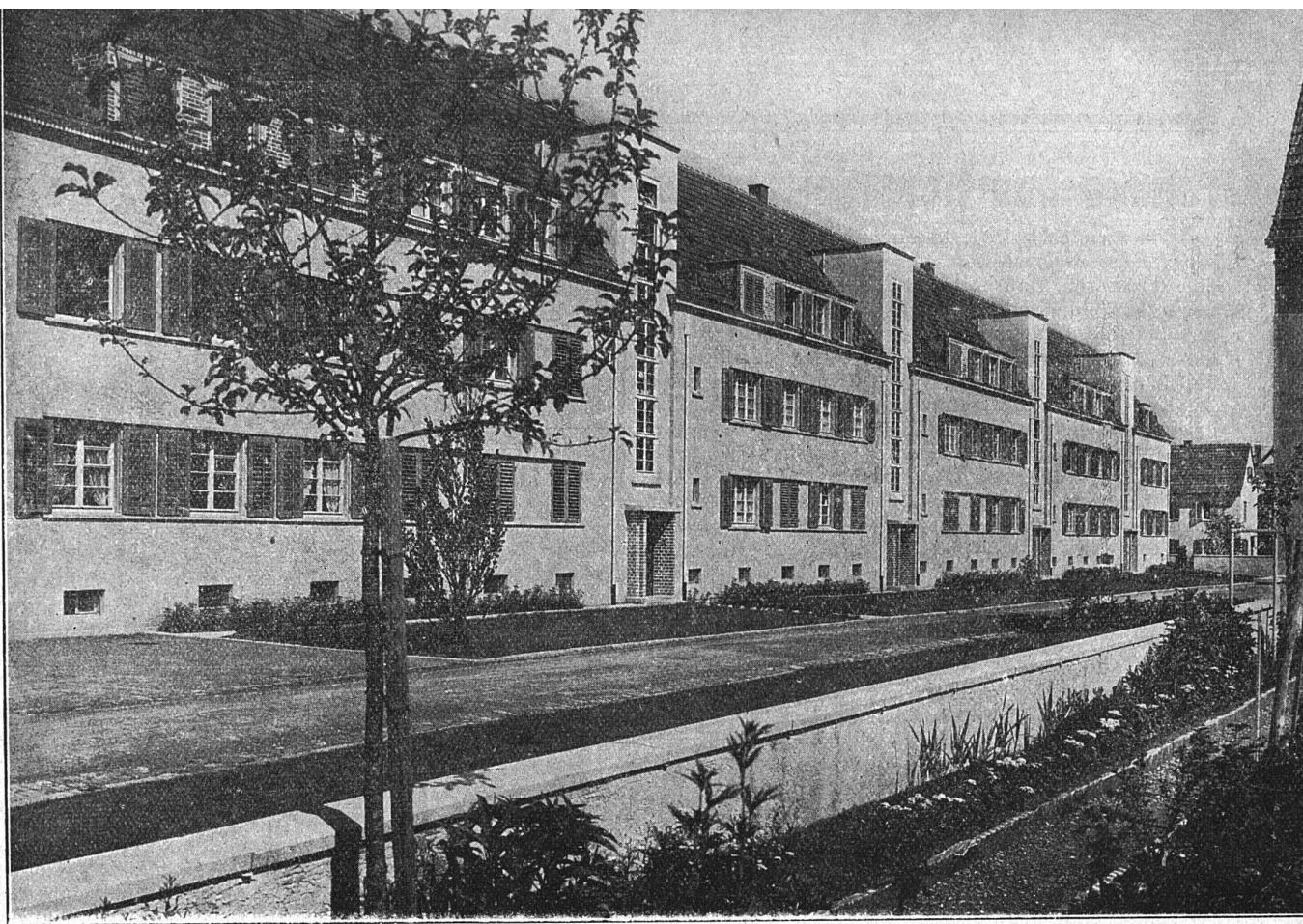
Fr. 200,531.50

Zürich, den 31. Dezember 1931.

#### Die Revisoren:

L. Schaltenbrand, Finanzrevisor der Stadt Zürich  
E. Quadri, Bahnbeamter

Der Quästor: Jos. Irniger



**Hintermeister-Hof in der Wohnkolonie „Im Entlisberg“**

**Bauten der Allg. Baugenossenschaft, Zürich**

**Die Karl Bürklistrasse in Zürich**

