Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 5 (1930)

Heft: 5

Artikel: Die Genossenschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen in Frankreich

Autor: Ruf, W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100507

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: 11.07.2025

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

Die Jahresrechnung weist ein Vermögen von Fr. 10149.10 und ein Defizit von Fr. 1160.65 auf. Letzteres geht hauptsächlich auf die finanzielle Unterstützung der beiden bereits erwähnten Abstimmungen vom 3. März und 12. Mai 1929 zurück.

Der Wohnungsmarkt der Stadt Zürich zeigt für das Jahr 1929 (1. Dezember 1928 bis 1. Dezember 1929) laut einer Publikation des statistischen Amtes der Stadt Zürich folgendes Bild:

Leerwohnungsbestand am 1. Dez. 1928	340
Nettozuwachs an Wohnungen bis 1. Dez. 1929	3080
Gesamtangebot	3420
Leerwohnungsbestand am 1. Dez. 1929	332
Wohnungsverbrauch im Zähljahr 1929	3088

Der Leerwohnungsbestand ist Ende 1929 trotz reger Bautätigkeit (3242 neu erstellte Wohnungen) eher noch etwas geringer als im Vorjahre, d. h. 0,54% gegenüber 0,58%. Als Wohnungsverbraucher kamen in Betracht 2205 Ehepaare, die durch Heirat zwischen Ledigen entstanden sind, und 942 neu zugewanderte Familien. Auch in diesem Jahre war der Leerwohnungsbestand für Kleinwohnungen am geringsten.

Die der Sektion Zürich angeschlossenen Baugenossenschaften haben sich, wie aus folgenden Zahlen hervorgeht, im abgelaufenen Berichtsjahre nach Häuser- und Mitgliederzahl meistens vergrössert. Auch die Zahl der uns angeschlossenen Genossenschaften hat um 3 zugenommen.

Baugenossenschaften der Sektion Zürich

	Zahl der Baugen.:	Häuser, total:	Wohng., total:	Häuser i. Bau:	Wohng. i. Bau:	Mitglieder:
Platz Zürich	26	1392	5318	223	1262	16334
Kanton Zürich ausser Stadt	13	381	915	50	117	1668
Ausserkantonal	4	80	385	4	24	364
Total	43	1853	6618	277	1403	18366
Total i. Vorjahr	40	—	5238	—	836	16546

Mitgliederbestand der Sektion Zürich:

	1928	1929
1. Baugenossenschaften	40	43
2. Firmen	15	11
3. Stadt und Kanton Zürich und Gemeinden	5	6
4. Private Mitglieder	83	81

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat auch im Jahre 1929 erhebliches geleistet und wird ebenso in der Folgezeit, da der Leerwohnungbestand in der Stadt Zürich immer noch nicht 1% erreicht hat, für den Arbeiter- und Mittelstand billige und doch neuzeitlich eingerichtete Wohnungen zu erstellen haben. Ebenso wird die Sektion, wie bis anhin, dem gemeinnützigen Wohnungsbau ihre besondere Aufmerksamkeit und Unterstützung widmen.

Section Romand

Der Jahresbericht erscheint in der «L'Habitation».

Die Genossenschaften zur Beschaffung billiger Wohnungen in Frankreich

Von Dr. W. Ruf, aus Basel, z. Zt. in Paris & Victor de Clercq, avocat à la Cour d'Appel, Paris.

Das Wohnungsproblem und vor allem dasjenige der Arbeiterwohnungen hat auch in Frankreich eine unaufhörlich steigende Bedeutung gewonnen. In den städtischen Zentren, vor allem in Paris, wo der Mangel an Wohnungen und die hohen Mietpreise besonders stark hervortreten, trägt die Wohnungsnot einen ganz schwerwiegenden Charakter. Dies scheint in einem Lande, in dem die Bevölkerung mit auffallender Langsamkeit zunimmt, auf den ersten Blick überraschend. Es ist jedoch alte Erfahrungstatsache, dass die Zusammenballung der Bevölkerungsmassen in den Städten ein charakteristisches Zeichen für die Staaten ist, deren Zivilisation einen gewissen Punkt erreicht hat. Alles strömt in die Stadt, die den Landflüchtigen nicht nur durch die Freuden, die sie ihm zu bieten weiss, anlockt, sondern auch ihm die Möglichkeit gibt, mühelosere Beschäftigung auf dem grossen durch die zahlreichen Inlands- und Exportindustrien bedingten Arbeitsmarkt zu finden. Nicht zuletzt haben auch die höheren Anforderungen an die Hygiene, vor allem inbezug auf die Reinlichkeit, die Wohnungsfrage in den Vordergrund des öffentlichen Interesses gerückt. Der Krieg hat wohl manche Lücken gerissen; der Verlust des Familienvaters oder eines Sohnes führt jedoch noch nicht zur Aufgabe einer Wohnung.

Die Lösung des Arbeiterwohnungsproblems wurde zuerst von grossindustrieller Seite versucht, jedoch nicht in befriedigender Weise, da die Unternehmer die Häuser nur in Miete gaben und somit die Bewegungsfreiheit ihrer Arbeiter stark beeinflussen konnten. Die im Verhältnis zur grossen Not doch geringen Geldmittel von Philanthropen vermochten auch nicht Abhilfe zu bringen Die Intervention des Staates wurde notwendig. Das erste französische Gesetz über den Bau billiger Wohnungen (loi Siegfried) datiert vom 30. Nov. 1894. Ihm folgten eine grosse Anzahl von Gesetzen und Dekrete, die alle zusammen im Gesetz vom 5. Dezember 1922 kodifiziert wurden. Das bekannte Gesetz Loucheur (loi Loucheur) vom 13. Juli 1928 hat für den Bau von billigen Wohnungen und solche zu «mittlerem Mietpreise» ein umfassendes und grosszügiges Programm aufgestellt.

Drei Bedingungen müssen erfüllt sein, damit die Wohnungen als «billig» bezeichnet werden und damit sie an den Vorteilen. die das Gesetz bietet, teilhaben können:

1. sie müssen minderbemittelten Personen zugeteilt werden.
2. die Mietpreise dürfen ein gewisses Maximum nicht übersteigen.
3. sie müssen als sauber anerkannt sein.

Unter den minderbemittelten Personen sind vor allem diejenigen Hand- und Kopfarbeiter zu verstehen, deren Einkommen den nicht steuerpflichtigen Teil des Einkommens um nicht mehr als 5000.— Fr. übersteigt. — Die Mietpreise variieren natürlich je nach dem Charakter der Wohnungen. — Die Sauberkeit muss urkundlich festgestellt werden nach der Besichtigung durch ein spezielles Komitee, das «Comité de patronage des habitations à bon marché».

Die Wohnungen können erstellt werden durch Einzelpersonen, wenn sie die nötigen Mittel haben, oder durch spezielle Organismen, wie

1. «Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen», die sich unter der Form von gewöhnlichen Aktiengesellschaften oder Genossenschaften konstituieren können.
2. «Offices publics zur Beschaffung billiger Wohnungen», die administrativen Charakter tragen und durch die Gemeinden oder Departemente geschaffen sind.
3. Gemeinden oder Departemente selbst.
4. Vereinigungen, deren Gemeinnützigkeit anerkannt ist.

Im folgenden soll nur von den «Baugenossenschaften zur Beschaffung billiger Wohnungen» die Rede sein. — Diese Gesellschaften heben sich dadurch von den anderen ab, dass diejenigen, denen ein Haus zugesprochen wird, selbst zur Konstituierung des Gesellschaftskapitals einen Beitrag leisten müssen. Der gesetzlich umschriebene Wirkungskreis der Genossenschaften ist ungefähr der gleiche wie wir ihn in der Schweiz kennen. Sie können u. a. nicht nur das für den Bau der Häuser erforderliche Terrain, sondern auch schon existierende Häuser erwerben, um sie den modernen Anforderungen anzupassen. Als Statuten können die vom Arbeitsminister aufgestellten Musterstatuten gewählt werden, oder die Genossenschaft kann auch eigene aufstellen. Während jedoch

die Musterstatuten sofortige behördliche Billigung erfahren, müssen letztere erst einer doppelten Prüfung durch das Comité de patronage und das Comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché unterworfen werden.

Im Gegensatz zur Schweiz gehen in Frankreich meistens die Häuser in das Eigentum des Genossenschafters über. Die französische Gesetzgebung hat mit Absicht aus bestimmten Gründen sozialer Natur den Erwerb der Häuser in persönliches Eigentum sehr erleichtert.

Man geht dabei folgendermassen vor: Der Genossenschafter kann den Bau eines Hauses erst dann fordern, wenn der Nominalwert seiner Aktien mindestens dem Preise des von ihm gewünschten Hauses entspricht. Da der Aktionär bei der Zeichnung der Aktien mindestens 10% des Nominalwertes aller Aktien in bar bezahlen muss, muss der Genossenschafter, der den Bau eines Hauses zum Wert von 50 000.— (franz.) Franken wünscht, zum mindesten eine Anzahlung von 5000.— Fr. leisten. Nach dem Bau des Hauses bleibt er zunächst Mieter, bis er ausser seiner maximal bestimmten Miete durch jährliche Abzahlungen, zu denen noch die Dividenden der schon liberierten Aktien kommen, sich völlig von seiner Schuld befreit hat. In diesem Augenblick wird ihm sein Haus gegen Aushändigung der liberierten Aktien, die annulliert werden, in Alleineigentum übergeben. Die auf diese Weise erworbenen Wohnungen können, wenn der Staat eine Subvention gegeben hat, während der folgenden 25 Jahre mit Zustimmung des Comité de patronage nur an ebenfalls minderbemittelte Personen weitergegeben werden. — Der Bau eines Hauses darf erst in Angriff genommen werden, wenn die volle Summe der geschätzten Kosten in der Kasse der Genossenschaft ist. Es ist klar, dass die Genossenschafter allein die erforderlichen Kapitalien nicht aufbringen können. Es können deshalb auch ausserhalb der Genossenschaft stehende Personen Aktien übernehmen; der Zins darf jedoch 6% nicht übersteigen. Als wichtigster Geldgeber springt ihnen jedoch der Staat bei, der unter bestimmten Bedingungen Geld leiht, wobei jedoch das Departement oder die Gemeinde als Bürgen auftreten müssen. Der Staat erleichtert auch Anleihen bei Hypothekarbanken und regionalen landwirtschaftlichen Kreditkassen. Diese finanzielle Beteiligung des Staates, des Departements und der Gemeinde, deren Bedeutung durch das Gesetz Loucheur noch erhöht worden ist, verdient wohl in einem nächsten Artikel eine etwas eingehendere Besprechung.

Keine Hasenställe!

Es war an der Delegiertenversammlung des schweizerischen Mieterverbandes in Biel; man sprach hin und her über sparsames Bauen, über wirtschaftliche Ausstattung, Disposition und Besorgung von Wohnungen, über Knappheit der Planung, über Sorgfalt in der Wahl der Materialien, über Sparsamkeit in der Verwendung von Ausstattungsstücken — da rief es plötzlich über die Versammlung hin: «Wir wollen keine Hasenställe, für die Arbeiterwohnung ist das Beste gut genug!» Es war der Delegierte Muheim von Luzern, er hatte den Zuhörern aus der Seele gesprochen. — Lebhafter Beifall von allen Seiten gab ihm recht.

Keine Hasenställe!

So wären alle unsere Bemühungen um die äusserste Disziplin, die knappste Fassung der «Minimalwohnung» ein Irrtum? Wäre alle Sorgfalt und Hingabe an das Problem der kleinsten Häuser vertan, überflüssig und unerwünscht?

Keine Hasenställe, das sollte heissen: grössere Wohnungen, bessere Wohnungen, Wohnungen mit reicherer Ausstattung, keine tannenen Böden mehr, keine Zinkbadewannen, keine Gasherde, keine kalten Küchenböden mehr — Eichenparkett, eingebaute Fayencewannen, elektrische Herde, Expankoböden?!

Woher diese Wendung? Wieso diese Verleugnung aller bisherigen Sorgen? Woher dieser plötzliche Reichtum?

Wenn das Geld vorhanden ist für grössere Wohnungen und bessere Ausstattung, wer wird sich noch um die Minimalwohnung quälen, wer wird weiterhin versuchen wollen, das fast Unmögliche möglich zu machen?

Hat nicht alles Rationalisieren und Sparen dem Wunsch gegolten, für wenig Geld so viel als möglich zu bieten? Wenn immer möglich schon für 1000 Franken Jahresmiete die Dreizimmerwohnung? Und die Rückkehr zu den primitiven — schon seit Jahrzehnten aufgegebenen Typen «Aussenganghaus», Back-to-back-Haus — bedeutet das etwas anderes als der Versuch, auch beim billigsten Mietpreis noch eine Raumzahl und Raumgrösse zu bieten, wie sie bisher nicht möglich war? Haben nicht alle unsere Bemühungen um «Hasenställe» nicht den guten Sinn gehabt, die Wohnung vollkommen und rein den Einkommensverhältnissen der zukünftigen Bewohner anzupassen?

Sollen wir zur Bequemlichkeit der Vorkriegszeit zurückkehren, die grössere Wohnungen baute und die Bewohner auf Untermiete verwies, und sie damit auf Ueberbleibsel und Reststücke von Wohnungen reduzierte?

Der Weg war wohl richtig und wir werden ihn wohl weitergehen: wir werden weiterhin genau nach der dem Einkommen entsprechenden Miete das Haus bauen und ausstatten; und innerhalb dieses oft so bescheidenen Rahmens so gut als möglich, so reichlich als möglich. Das ist die Aufgabe des Architekten — und wenn aus diesen Bemühungen dann Hasenställe resultieren — ist das seine Schuld? Der Architekt so scheint es uns, hat sich nach der oft etwas kurzen Decke seines Auftraggebers zu strecken. Sache des Auftraggebers ist es, sich um eine möglichst grosse Decke zu bemühen.

Wie wär's, wenn die Auftraggeber, die Baugenossenschaften sich einmal um Ihren Teil der Aufgabe kümmerten? Ist es ihnen nicht bekannt, dass die Senkung der Hypothekarzinsen um nur ein Prozent den Mietzins um gut 15 Prozent vermindert? Hat sie sich je um Reduktion der Zinssätze bemüht, auch nur sich dafür interessiert, wie solche herbeizuführen wäre? Eine gegenüber der heutigen Minimalwohnung um 15 Prozent verbesserte Wohnung ist kein Hasenstall mehr.

Wenn der zukünftige Mieter oder Baugenossenschaftler, der Auftraggeber, dem Architekten Vorwürfe macht über die Bescheidenheit der Wohnungen, so richtet er seine Vorwürfe an die falsche Adresse: vom Architekten kann er nur verlangen, dass er das Beste erhält, was er für sein Geld überhaupt bekommen kann. Das ist viel, und mehr ist nicht möglich. Das mögen sich Herr Muheim und alle, die mit ihm sich über die Hasenställe aufregen, gesagt sein lassen.

Hans Bernoulli,
Hasenstallarchitekt, Basel.

Die Bautätigkeit in der Schweiz im Jahre 1929

Das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit publiziert in den «Wirtschaftlichen und Sozialstatistischen Mitteilungen» vom März 1930 die genauen Resultate ihrer sorgfältigen Erhebungen über die Bautätigkeit im Jahre 1929 in den Gemeinden mit 2000 und mehr Einwohnern. Die Einwohnerzahl dieser 351 Gemeinden betrug nach der Volkszählung von 1920 insgesamt 2,275,822 oder 97,5 % der Gesamteinwohnerzahl aller Gemeinden mit 2000 und mehr Einwohnern.

Die Zahl der in den berücksichtigten Gemeinden fertigerstellten Wohngebäude betrug 5013 und diejenige der Wohnungn 12912 oder 899 = 7,5% mehr als 1928. In Zürich sind 1929 im ganzen 88 Wohnungen (2,8%) mehr fertigerstellt worden als im Vorjahre, in Basel 780 (66,2%) und in Genf 262 (50,1%).