

# Der französische Staat und die Baugenossenschaften zur Beschaffung billiger Wohnungen

Autor(en): **Ruf, W. / Clercq, Victor de**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **5 (1930)**

Heft 8

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100537>

## **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.

Das obere Haus verfügt über den Keller mit Abteilen für die Mieterinnen zum Aufbewahren verschiedener Gegenstände, eine Waschküche mit elektrischem Waschherd und Trockenraum, sowie eine Gelegenheit zur Unterbringung der Winterfenster. Total 12 Wohnungen. Im Erdgeschoss, ersten, zweiten, sowie Dachstock wurden dieselben Wohntypen geschaffen, d. h. eine Wohnung à 2-Zimmer in der bekannten Ausführung, von der alten Beckenhofstrasse nach vorn, Richtung neue Beckenhofstrasse laufend; einer Mittelwohnung, reichlich ausgestattet mit eigenem Bad, Küche, Wohnraum-, Schlafnische und wieder einer 2-Zimmerwohnung, parallel konstruiert zur andern 2-Zimmerwohnung. Die 2-Zimmerwohnungen sind hier, ausgenommen den Dachstock, durch Türen in zwei Räume abgeteilt. — Vorgarten finden wir im Parterre und teilweise Balkone in den Stockwerken. — Hier schwanken die Mietpreise für 1-Zimmerwohnungen mit eigenem Bad etc. zwischen 850—1000.— excl. Heizung und Treppenhausberechnung; die 2-Zimmermieten betragen Fr. 1050—1270.— exclus. Heizung und Treppenhaus.

Im dritten Haus finden wir dieselbe Einteilung der Wohnungen. Es sind 10 Wohnungen vorhanden mit Mieten von Fr. 1080—1520.— für 2-Zimmer und Fr. 950—1000.— für 1-Zimmer, exclus. der noch zu verrechnenden anderwärts erwähnten Separatspesen.

Der von der Genossenschaft eingerichtete Tea-Room mit Terrassenanlage sollte den Mieterinnen eine Möglichkeit geben bei unerwartetem Ausgehen ihre Haushaltungsvorräte zu ergänzen, weil vom Vorstand angenommen wurde, dass ein spezielles Restaurant in Anbetracht der bestehenden Küchen nicht notwendig sei. Die Praxis ergab, dass nun doch nicht genügend Zeit zur Selbstzubereitung aller Mahlzeiten den Mieterinnen zur Verfügung steht. Aus diesem Grunde wird nun im Herbst der Tea-Room mehr in ein alkoholfreies Speiserestaurant umgewandelt werden. Die Baugenossenschaft berufstätiger Frauen wird auch diesen abgeänderten Betrieb in Regie führen lassen. —

Zur Entlastung unserer Mieterinnen wird, wie angeführt, das Treppenhaus besorgt, die einzelnen Wohnungen können von den je in einem Häuserblock wohnenden Spetterinnen täglich oder nach Vereinbarung gegen Verrechnung besorgt werden; ebenso wird auf Wunsch auch die Wäsche durch diese Spettfrau in Abständen übernommen, nach Bedarf auch gebügelt und geflickt. — Telephone sind in allen drei Häusern vorhanden, die Bedienung wird verschieden geregelt, immer aber auf Grund der effektiven Kosten. — Die sich im Hause Wasserwerkstrasse 106 hinreichend bewährende Hausordnung, als Bestandteil des Mietvertrages, sowie eine Wegleitung wurden auch hier als grundlegend anerkannt. Um sich gegenseitig unnütze Gänge zu ersparen, wird der Geldverkehr zwischen Mieterinnen und Genossenschaft auch hier über einen besonderen Postcheckkonto geleitet. — Die Finanzierung dieser Projekte war nur dadurch möglich, dass ausser dem Genossenschaftsanteil der einzelnen Mieterinnen die Stadt Zürich den verschiedenen Genossenschaften die Vergünstigungen, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau zukommen, gewährt hat. Ausserdem durften die Annehmlichkeiten des Fonds-de-roulement in Anspruch genommen werden, welches Entgegenkommen dem Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform auch hier speziell verdankt sein soll. Die Platzierung der ersten Hypotheken gelang gut: teilweise bei Banken, teilweise privat.

Es darf mit Freude festgestellt werden, dass die Mieterinnen den verschiedensten Berufen angehören, hauptsächlich Bureauangestellte, Verkäuferinnen, Lehrerinnen, Kindergärtnerinnen, Pflegerinnen, Spetterinnen; vereinzelt sind Bibliothekarin, Chemikerin, Kunstgewerblerin, Zahntechnikerin, Sozialbeamtin und Anwärterinnen gewerblicher Berufe.

Wenn auch die Tätigkeit dieser Baugenossenschaften für berufstätige Frauen im Verhältnis zu den andern Unternehmungen für Familien nur eine kleine und beschränkte ist, so konnte doch der Beweis für die Notwendigkeit der kleinen Wohnungen für alleinstehende Frauen erbracht werden.

## Der französische Staat und die Baugenossenschaften zur Beschaffung billiger Wohnungen

Von Dr. W. Ruf, aus Basel, z. Zt. in Paris, und Victor de Clercq, Advokat in Paris

Die Baugenossenschaften zur Beschaffung billiger Wohnungen können, wie schon im vorhergehenden Artikel angedeutet worden ist, bei den durch das Gesetz autorisierten Leihorganismen um finanzielle Unterstützung nachsuchen. Am häufigsten wenden sie sich jedoch an den Staat, der ihnen ohne grosse Schwierigkeiten zu einem sehr geringen Leihsatz Geld gibt. Der französische Staat tut auf zwei Arten den Baugenossenschaften zur Beschaffung billiger Wohnungen beigesprungen. Er hat nicht nur durch entsprechende Gesetze den Häuserbau erleichtert, er hat dafür auch erhebliche Geldmittel zur Verfügung gestellt. Durch das Gesetz Loucheur vom 13. Juli 1928 sollen in 5 Jahren 200 000 Wohnungen und Einfamilienhäuser geschaffen werden. Ein grosser Teil davon kann auf die Baugenossenschaften entfallen, wenn sie sich durch ihre Aktivität und Initiative dafür geeignet erweisen.

Sie können vom Staat zu gleicher Zeit Leihgeld und Subventionen erhalten. — Leihgeld gibt die «Caisse des Dépôts et Consignations». Diese Kasse kann bis zu 80% der im Bauprogramm veranschlagten Baukosten beleihen und zwar zu dem ausserordentlich niedrigen Zinssatz von 2%. Die Leihdauer ist die gleiche wie die Amortisationsperiode. Sie darf 25 Jahre nicht überschreiten, wenn es sich um den Erwerb in persönliches Eigentum handelt und kann 40 Jahre erreichen, wenn einfache Vermietung vorliegt. Zwei Garantien sind jedoch erforderlich:

1. Die Mieter müssen bei der «Caisse Nationale d'assurance» eine Lebensversicherung eingehen.

2. Die Genossenschaft muss zugunsten des Staates eine Hypothek im ersten Rang eintragen lassen.

Das Gesetz sieht jedoch vor, dass die Genossenschaft an Stelle dieser hypothekarischen Sicherung dem Staate auch

die Garantie des Departements oder der Gemeinde darbieten kann. In diesem Falle wird es sogar möglich, dass die Leihsumme 90% der Baukosten erreicht. Damit eine solche Garantie gültig ist, genügt es, wenn das Departement oder die Gemeinde à titre éventuel für die gesamte Dauer der jährlichen Abzahlungen «centimes extraordinaires» (zusätzliche Steuer) in den Baukosten entsprechender Höhe beschliesst, um auf diese Weise die Erfüllung der jährlichen Verpflichtungen der Genossenschaft zu garantieren.

Nachdem verschiedene gesetzliche Formalitäten wie die Prüfung der Baupläne und die Organisation der Genossenschaft erledigt sind, trifft die «Commission d'attribution des prêts» die letzte Entscheidung. Bevor jedoch die geliehenen Summen ausbezahlt werden, muss die Genossenschaft nachweisen, dass ihre eigenen Mittel erschöpft sind.

Neben der «Caisse des Dépôts et Consignations» besteht noch eine Staatskasse, bei der die Baugenossenschaften durch eine Bewilligung des Arbeitsministeriums aus dem «Fonds de la Caisse Nationale des retraites pour la vieillesse» Leihgeld erhalten können. Sie müssen jedoch die Garantie des Departements, der Gemeinde oder Garantien sonstiger Art und ein Kapital von 25 000 Franken (französ.) nachweisen. Es ist jedoch selten, dass die Genossenschaften sich an die «Caisse Nationale des Retraites» wenden. Neben dem Leihgeld stellt der französische Staat in grosszügiger Weise Subventionen zur Verfügung. Vor allem unterstützt er Familien mit grosser Kinderzahl, d. h. diejenigen, die mindestens 4 Kinder unter 16 Jahren haben. Erklärt sich die Genossenschaft bereit, diesen Familien mindestens 2/3 des Mietwertes aller Wohnungen zu rerservieren, gibt der Staat eine Subvention bis zu 10% des Voranschlags. Dieser ist damit zusammen mit den 80% Leihgeld bis zu 90% ge-

deckt. — Ausserdem wurden durch das Gesetz Loucheur noch besondere Subventionen zubilligt für Kriegspensionierte und Arbeitsinvalide, die einen Invaliditätsgrad von 60% haben und für Familien mit mindestens 3 Kindern unter 18 Jahren. Diese Subventionen betragen 5000.— Franken (französ.). Sie können um 2500.— Franken für jeden höheren Invaliditätsgrad und um 10% für jedes weitere Kind bis zu 15 000.— Franken erhöht werden. Die Genossenschaf-

ten erhalten diese Subventionen, wenn sie innerhalb 2 Jahren den betreffenden Personen die benötigten Wohnungen zur Verfügung stellen.

Im folgenden Artikel verlassen wir das etwas trockene Gebiet der Zahlen und zeichnen einige der bedeutendsten französischen Baugenossenschaften in ihren praktischen Auswirkungen.

## Heinrich Pestalozzi als Erzieher zur Genossenschaft\*)

Von Prof. Dr. V. Totomianz, Berlin

Während Heinrich Pestalozzi als Erzieher der Jugend, allgemein bekannt ist, sind seine sozial-ethischen Ansichten dem breiten Publikum bisher so gut wie verschlossen geblieben, obwohl gerade hier die ganze Grösse seiner Persönlichkeit zum Ausdruck kommt. Die sozial-ethischen Ansichten Pestalozzis sind sowohl in einzelnen Schriften als auch insbesondere in seinen Romanen in Form von Sentenzen niedergelegt. Was nun Pestalozzi von den meisten anderen Moralisten unterscheidet, ist die Tatsache, dass er bei seinem Moralisieren niemals ins Schablonenhafte überschlägt, seine Sentenzen sind originell und prägnant, und man fühlt, dass dieser Mensch nicht so sehr mit seinem Kopfe wie mit seinem Herzen geschrieben hat. Dies macht die Schriften Pestalozzis auch jetzt lesbar, wiewohl sie in vielen Beziehungen als veraltet erscheinen mögen. Für den Genossenschaffer haben die sozial-ethischen Ansichten Pestalozzis eine besondere Bedeutung, denn er gehört gleichsam zu den Vorboten des Genossenschaftswesens, in seiner sozialen Ethik und sozialen Pädagogik betont er die Bedeutung der Gemeinschaft, des Gemeinschaftslebens, sowohl für die Erziehung als auch für das ganze Leben des Menschen.

Die Macht der Vereinigung, also auch die Macht der Genossenschaft, die in seiner sozial-ethischen und pädagogischen Lehre eine so hervorragende Stelle einnimmt, wird an mancherlei Stellen bewiesen und gezeigt. Doch am prägnantesten spricht er davon in einem Brief an seinen Freund Tobler im Jahre 1805: «Vereinigung ist ein Mittel, alles zu können. Je grösser die Vereinigung, desto grösser die Wirkung», oder auch in seiner Weihnachtsrede aus dem Jahre 1810: «Freunde, Bürger, es ist kein Geringes, wenn Menschen zusammenstehen zu einem heiligen Zweck. Sie müssen sich selbst in ihrer Vereinigung heiligen, wenn ihr Zweck in ihnen ein heiliger Zweck bleiben und durch sie ein heiliges Werk werden soll».

Genossenschaftlich können auch die Anschauungen Pestalozzis in bezug auf das Geldwesen genannt werden, denn hier zeigt sich als entschiedener Gegner des zu jener Zeit aufkommenden Kapitalismus. «Man sieht allenthalben tausend Triebräder in Bewegung, das Volk zu lehren, zu

zwingen, zu treiben, Geld zu verdienen; aber man vergisst, dass das Volk nur insoweit Geld verdienen kann, als es zum weisen Anwenden des Geldes, eben wie zu seinem Erwerben, gebildet und emporgehoben ist. Und so fehlt es an Fundament und Ordnung in den neuen Weisheits- und Goldfischereianstalten unserer Zeit». Und eben diese Ordnung im Anwenden des Geldes, im rationellen Konsum wird in unserer Zeit durch das Genossenschaftswesen geschaffen. Somit hat Pestalozzi auch diese Funktion des Genossenschaftswesens weise vorausgesehen.

Aus dem Gesagten kann man sehr vieles erlernen: Pestalozzi gehört zu den ersten Verkündern der genossenschaftlichen Ideologie. Anders konnte es auch nicht sein, denn die meisten edel denkenden, klugen und auf das Wohl der Menschheit bedachten Menschen haben in dieser oder jener Form genossenschaftliche Gedanken ausgesprochen; denn das Genossenschaftswesen ist eben eine Quintessenz aller auf Selbsthilfe begründeten philanthropischen Bestrebungen.

Was gerade Pestalozzi von den übrigen Vorboten des Genossenschaftswesens unterscheidet, ist der Umstand, dass er die grundlegendsten Prinzipien des modernen Genossenschaftswesens, wie z. B. die Selbsthilfe, zu den Grundsätzen seiner Pädagogik machte, indem er den hohen erzieherischen und ethischen Wert derselben erkannte. Was Pestalozzi noch lange Zeit vor dem Aufkommen eines modernen Genossenschaftswesens klar erkannte, gilt in unserer Zeit in noch höherem Masse.

Deshalb muss immer und immer betont werden, dass das Genossenschaftswesen keine rein ökonomische Organisation, dass sie vielmehr gleichsam eine Erziehungsanstalt zu einem neuen Menschenschlage ist. Das Geistige im Genossenschaftswesen, von Pestalozzi noch vor anderthalb Jahrhunderten erfasst, muss endlich von den breiten Massen der Genossenschaffer anerkannt werden, zumal die moralischen Erfolge des Genossenschaftswesens doch allen offenbar sein sollen.

\*) Auszug aus der «Konsumgenossenschaftlichen Rundschau».

## Vom Wert und Wesen der Gardine

Von Martin Müller

Die Sitte, die Fenster unserer Wohnräume mit Stoffen zu bekleiden, stammt aus der Zeit des Renaissance-Zeitalters, aus dem 17. Jahrhundert. Zu jener Zeit, als der Wohlstand im Lande wuchs und die Blütezeit des Handwerks anbrach, als das Textilgewerbe neben Kleiderstoffen auch feinere Gewebe, die sich zu dekorativen Zwecken eigneten, anfertigte, kam man auf den Gedanken, auch die Fenster der Wohnräume mit Geweben zu schmücken. Die ersten Anfänge dieser Dekorationskunst lassen deutlich erkennen, dass der einfache glatte oder gefaltete Querbehang keinen praktischen Zweck diente, sondern lediglich eine dekorative Bekleidung des Fensters darstellte. Die weitere Entwicklung und Verbreiterung dieser Neuerung liess dann nicht lange auf sich warten. Da man schon früher gegen die Unbilden der Witterung schalartige Vorhänge vor die offenen Fensteröffnungen anbrachte, lag es nahe, diese dem Querbehang hinzuzufügen, sodass der Typ unserer Dekoration schon damals entstand.

Unsere heutigen Fensterbekleidungen und Gardinen haben nicht nur die Aufgabe, die Lichtöffnungen unserer Wohnräume zu schmücken, sondern sie erfüllen auch verschiedene praktische Zwecke. Sie dienen vor allem dazu, das herbeifallende Tageslicht zu regulieren, zu zerstreuen, zu dämpfen, es gleichmässig im Raum zu verteilen. Daneben soll die Gardine uns schützen vor blendendem, grellem Sonnenschein, vor Zugluft, vor indiskreten Augen, vor der Aussenwelt. Zu gewissen Zeiten möchte man ganz von dem Lärm und Getriebe der Welt getrennt und abgeschieden sein, dann soll die Fensterbekleidung das Tageslicht dämpfen und alle Geräusche von uns fernhalten oder doch schwächen.

Von der ästhetischen Seite betrachtet soll die Gardine auch als Stimmungsfaktor im Raume fungieren, die Psychologie des Raumes mitbestimmen. Ferner soll die Gardine den überlauten Kontrast zwischen den Fenstern und der Wand ausgleichen und abschwächen, unseren Räumen Bewegung und Leben durch ihren anmutigen Faltenwurf, Behaglichkeit