

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 6 (1931)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Pariser Baugenossenschaften zur Beschaffung billiger Wohnungen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100606>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 24.11.2024

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

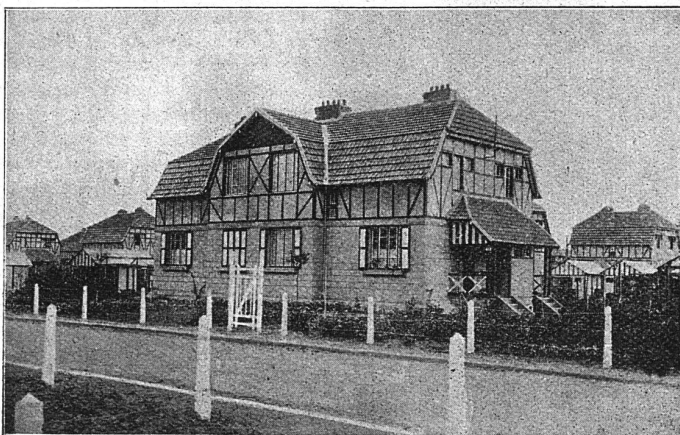
hang geschaffen werden kann. Geländeecken und unwerthbare Winkel hindern den Architekten ebenso stark wie die enge Begrenzung des verfügbaren Platzes. Auch die Strassenverhältnisse sollten grosszügig geregelt werden können, damit kleine Anlagen nicht von mehreren Haupt-Verkehrsstrassen durchschnitten werden. Im Innern der Siedlungen genügen einfache Wohnstrassen, die ruhig und wenig staubig sind und auch ihre eigene Verkehrsregelung erhalten können. Das altbekannte gleichmässige Strassennetz, in dem je nach Lage und Bebauung die eine oder andere Strasse sich zur stark belebten Verkehrsader von ungenügender Breite entwickelt, wird ersetzt durch ein klares System, das streng zwischen den breiten, für den neuzeitlichen Verkehr eingerichteten Hauptstrassen und den als solche gekennzeichneten Wohnstrassen unterscheidet. Nur so können Lärm, Staub und Gefahr von den Wohnstätten ferngehalten werden. Hier eröffnen sich Ausblicke auf die Probleme des neuzeitlichen Städtebaues.

Bei der Projektierung neuer Wohnquartiere sollte man nicht vom baulichen Charakter ausgehen, sondern von der Bewohnungsdichte. In der Grosstadt muss Klarheit darüber herrschen, wie die zukünftige Bevölkerung zu verteilen ist. Bei strengsten hygienischen Forderungen ergibt jede Bauweise eine maximal zulässige Wohndichte, und so wird auch umgekehrt die Wahl der Bauweise (offen oder geschlossen, Zahl der Stockwerke) durch die gewünschte Wohndichte eines Quartiers bestimmt. In der Ausstellung sind Beispiele vertreten, bei denen auf eine Hektare 14 Wohnungen (60 Bewohner) mit 1400 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche entfallen, aber auch solche, bei denen 135 Wohnungen (540 Bewohner) mit 5000 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche oder gar 280 Wohnungen (1143 Bewohner) mit 11924 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche auf die gleiche Flächeneinheit berechnet wurden. Das Studium der vielen Situationspläne im Zusammenhang mit den einheitlich berechneten Zahlen bildet das Hauptinteresse der vorzüglich ausgearbeiteten Ausstellung.

## Pariser Baugenossenschaften zur Beschaffung billiger Wohnungen

Die Versuche, Baugenossenschaften zur Beschaffung billiger Wohnungen zu gründen, sind zahlreich in verschiedenen Gegenden Frankreichs. Wenn viele nicht geglückt sind, führt man dies vor allem auf die Unfähigkeit der jeweiligen Gründer zurück. Es war nicht allein oft der Mangel an juristischen, finanziellen und technischen Kenntnissen, der teilweise Misserfolg ist auch auf die Schwierigkeiten zurückzuführen, die die eigenen Genossenschaftler und Unternehmer, die sich von den grossen Schwierigkeiten der Leitung einer Genossenschaft nicht Rechenschaft gaben, durchaus fähigen Leitern bereiteten. Es scheint, dass in Frankreich vor allem die Genossenschaften geglückt sind, deren Mitglieder der gleichen öffentlichen und privaten Administration angehören. Es kommt vor, dass solche Berufsgenossenschaften sich zusammen getan haben, um selbst Hand an die Erstellung ihrer Häuser zu legen. So haben sich die Eisenbahner von Orleans während ihrer Freizeit in 2 Jahren 20 Häuser erbaut. Die Eisenbahnergesellschaft stellte ihnen das Land zu sehr günstigen Bedingungen zur Verfügung. Es war ein Spinner von Troyes, Kapp, der als erster die Initiative für die Eigenerstellung der Häuser ergriff. Er vereinigte seine Arbeiter in Gruppen von 25 Leuten unter der Leitung von Berufsarbeitern und stattete sie mit den nötigen Baumaterialien aus, die ihm durch jährliche Rückzahlungen wieder vergütet werden mussten. Von den industriellen Unternehmungen wurden übrigens auf mannigfache Weise ihren Angestellten und Arbeitern Wohnungen zur Verfügung gestellt. Auf dem nächsthin in Lille stattfindenden Kongresse der departementalen Kommission für die Arbeit wird die Frage geprüft, ob nicht jeder Inhaber eines Unternehmens von einiger Bedeutung zur Beschaffung

der Wohnungen für seine Arbeiter beitragen müsste. Ohne auf diese Frage näher einzugehen, sei es doch erlaubt, auf das schon Geleistete kurz hinzuweisen. Oft sind es die Unternehmer selbst, die die Häuser erstellen und diese an ihre Arbeiter verkaufen oder meistens vermieten. Vor allem bemerkenswert sind die Cités ouvrières, die seit dem Kriege durch die Compagnie des Chemins de fer du Nord in Tergnier erstellt wurden. An anderen Orten haben die Unternehmer Bau-Aktiengesellschaften gegründet, in denen erstere die Aktienmehrheit besitzen. Es ist klar, dass diesen Gesellschaften keine staatliche Unterstützung zuteil wird, da der Unternehmer ja nur in seinem eigenen Interesse handelt. Gegenwärtig fördern auch viele Unternehmer die Gründung von Baugenossenschaften, um an den letzteren durch das Gesetz gewährten Vorteilen teilhaben zu können. Die Unternehmer haben natürlich alles Interesse, ihre Angestellten in der Nähe der Unternehmen unterzubringen. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt und dies gerade bei Baugenossenschaften der Pariser Umgebung, dass dieses so nahe Beieinanderwohnen auch seine unangenehmen Seiten hat. Nicht selten entstehen Reibungen allein aus der Notwendigkeit, nicht nur während der Stunden der Arbeit beieinander zu sein, sondern auch noch die Freizeit mit den gleichen Personen teilen zu müssen. Man glaubt, die Intimität des Privatlebens aufgeben zu müssen. Aus diesen Gründen haben es viele Genossenschaften vorgezogen, die Häuser ihrer Genossenschaftler nicht zu einer Kolonie zu vereinigen, sondern sie an verschiedenen Punkten der Stadt zu erstellen. Diese Erscheinung trifft man hauptsächlich in der Pariser Gegend, wo die meisten Baugenossenschaften zur Erstellung billiger



Ein für Angestellte der Compagnie des Chemins de fer du Nord (französ. Nordbahn) in Tergnier erstelltes Haus

Wohnungen bestehen. Gegenwärtig zählt man im Département der Seine 112 und in Seine et Oise 45.

Alle mit Ausnahme von 1 oder 2 Genossenschaften erstellten Kleinhäuser, die in den Besitz der Genossenschaffer übergehen. Es ist dies nicht nur wiederum ein Zeichen eines stark ausgeprägten Individualismus, es kommt darin auch eine von der französischen Gesetzgebung gewissenhaft verfolgte Politik zum Ausdruck. Die Zusammensetzung der Genossenschaften ist verschieden. Es hat solche, bei denen die Genossenschaffer verschiedenen wie auch gleichartigen Berufen angehören. Zu den letzteren gehören: Les Habitations à bon marché du Métropolitain; La Maisonnette des Téléphones; La Société d'habitation du personal titulaire de la Banque de France etc.

Nehmen wir als Beispiel eine der ältesten und bedeutendsten Genossenschaften «l'Habitation Moderne», eine Baugenossenschaft zur Erstellung billiger Wohnungen des Personals der Stadt Paris, des Département de la Seine, der Communes suburbaines und der angeschlossenen Berufe wie Octroi und der Assistance Publique. Diese Genossenschaft wurde 1905 mit dem bescheidenen Kapital von 20 000.— Fr. gegründet. Heute hat sie ein gezeichnetes Kapital von 15,5 Millionen Franken, von denen mehr als 11 Millionen von den Genossenschaffern gezeichnet wurden. Die Genossenschaft begnügt sich heute noch damit, den Mitgliedern Eigen-

häuser zu verschaffen. In den verschiedenen Gemeinden um Paris herum in einem Radius von 30 Kilometern hat sie schon 1224 Bauten erstellt. Mehr als 800 Kleinhäuser befinden sich im Bau und zahlreiche andere sind projektiert. — Dieses glückliche Resultat konnte erreicht werden dank der tätigen Mithilfe nicht nur der Genossenschaffer, besonders auch der Leihorganismus wie der Caisse des Dépôts et Consignation, Caisse d'Epargne de Paris und vor allem Caisse Nationale des Retraites. Bis zum 1. Januar 1930 hatte diese schon 37 Millionen vorgeschossen, die schon wieder bis zu 2,7 Millionen zurückbezahlt sind. Der Rest muss bis zum September 1954 den Geldgebern wieder zur Verfügung gestellt werden. Die Genossenschaffer erhalten für ihre Aktien 2,5% Zins.

Trotz dieses ermutigenden Beispiels bleibt die Tatsache doch bestehen, dass das französische Baugenossenschaftswesen in seinen Leistungen bis heute hinter anderen Ländern zurückbleiben musste. Der im französischen Volke steckende Individualismus erschwert die Aktivierung von Gemeinschaftsaktionen. Es muss jedoch anerkannt bleiben, dass gerade in letzter Zeit die genossenschaftliche Bewegung im allgemeinen eine Neubelebung erfährt. Es darf die berechtigte Hoffnung ausgesprochen werden, dass auch in Frankreich die Kräfte immer mehr an Boden gewinnen werden, die im Genossenschaftsprinzip das einzige heute noch mögliche Lebensprinzip sehen. —

## Hypothekarzins und Mietzins

K. St. Zur Frage: Hypothekarzins und Mietzins, die naturgemäss die Gemüter der Mieterschaft stark beschäftigt, hat auch der Vorstand der Sektion Zürich des Schweizer Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform Stellung genommen. Er wurde veranlasst dazu einerseits durch die strikte Forderung auf Abbau der Mietzinse, die seitens der Mieterschaft nicht nur der Privat-, sondern auch der genossenschaftlichen Wohnung erhoben wurde, andererseits durch die zögernde Haltung, die offenbar auf Seite der Hausbesitzer eingenommen wird. Bei gründlicher Beratung der Frage, ob die Reduktion des Hypothekarzinses sich auf den Mietzins auswirken soll, hat der Vorstand des genannten Verbandes zunächst erkennen müssen, dass die Beantwortung dieser Fragen verschieden ist, je nachdem Wohnbauten auf spekulativer oder auf gemeinnützig-genossenschaftlicher Grundlage erstellt und vermietet werden. Die erstgenannten begnügen sich in der Regel nicht mit einer den Erstellungs- oder Uebernahmekosten entsprechenden bescheidenen Verzinsung des Eigenkapitals, eine Liegenschaft wird vielmehr für einen privaten, spekulativen Käufer erst interessant, wenn eine recht ansehnliche Verzinsung der Eigenkapitalien resultiert. Anders dagegen die gemeinnützig-genossenschaftlichen Bauten. Schon die Vorschriften der letzten Geldgeber, Gemeinden und Städte, sorgen in der Regel dafür, dass nur eine bescheidene Verzinsung angesetzt werden darf. Nicht einmal diese Verzinsung wird aber in der Regel erreicht, weil das Bestreben der Mieterschaft möglichst billige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, eine äusserst knappe Berechnung der Mieten erfordert. So ist es zu erklären, dass die Mieten der Genossenschaftsbauten auch bei gutem innern Ausbau schon um ein ganz bedeutendes unter dem Durchschnitt der übrigen Mieten stehen, dass aber auch eine Verzinsung des genannten Anlagekapitals mit weniger als 7% die Regel darstellt. Da nun die Reduktion der Hypothekarzinse in der grossen Mehrzahl der Fälle auch nur einen Teil der ersten Hypotheken betreffen und insbesondere die Stadt Zürich wohl den Zinsfuss für ihre Darlehen in verdankenswerter Weise herabgesetzt hat, dagegen die Annuitäten ausdrücklich auf der gleichen Höhe belassen hat, so wird im gesamten Betrieb der genossenschaftlichen Bauten eine nur sehr bescheidene Reduktion eintreten.

Es entsteht daher überhaupt die Frage, ob diese Reduktion sich ohne weiteres in einer Senkung der Mietzinse in Genossenschaftsbauten auswirken kann und darf. Im In-

teresse der Mieterschaft liegt es, wenn das Sozial-Kapital gestärkt und wenn dadurch auch die von ihnen selbst der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Mittel mit grösserer Sicherheit ausgestattet werden. Das kann nur durch Stärkung der Reserven, des Amortisations- und des Reservefonds geschehen. Es ist der Mieterschaft ohne Zweifel mehr gedient, wenn sie, bei bereits vorteilhaftem Mietverhältnis, die Gewissheit erhält, dass auch ihre eigenen Mittel je länger je mehr sichergestellt werden, als wenn sie vielleicht pro Jahr einige wenige Franken an der Miete einsparen kann. Sie bekommt dann ihre genossenschaftlichen Bauten immer fester in die Hände und wird sie auch durch allfällige Krisen-Zeiten hindurch halten können, was ohne eine genügende Sicherung offenbar schwer halten dürfte. Damit aber dient sie nicht nur dem Gedanken des genossenschaftlichen Bauens, sondern auch ihren eigenen vollberechtigten Mieterinteressen, da die heute bescheidenen Mietzinse der genossenschaftlichen Bauten bei notwendig werdenden Handänderungen und nach Ueberwindung einer für die Genossenschaft gefährlichen Krise sich offenbar sofort den übrigen Ansätzen angleichen würden, und da ausserdem eine Erschütterung des genossenschaftlichen Gedankens auf Jahrzehnte hinaus sich sehr unliebsam bemerkbar machen würde.

Der Vorstand der Sektion Zürich ist daher einstimmig der Meinung, es sei vorsichtige genossenschaftliche Politik, wenn die Reduktion der Hypothekarzinse vor allem dazu benützt werde, die Reserve der einzelnen Genossenschaften zu stärken, die bisherigen bescheidenen Mietzinse zu garantieren und das Eigenkapital der Mieter auf diese Weise rascher sicherzustellen. Er gibt den Mietern der Genossenschaftsbauten zu bedenken, dass das Wohlergehen der ganzen Genossenschaft auch das ihre ist und zugleich für die finanzielle Sicherheit bedeutet, dass gegen diese Sicherheit aber der geringe Mietzinsabschlag kaum ins Gewicht fällt. Den Vorständen der Baugenossenschaften legt er nahe, durch gründliche Aufklärung der Mieterschaft die oben skizzierten Gedankengänge genehm zu machen und im übrigen sich der Pflicht einer nach wie vor sorgfältigsten Finanzgebarung bewusst zu bleiben. Reduktionen der Mietzinse aus Rücksicht auf bedrängte Verhältnisse sich gleichwohl empfehlen, hält er es für angebracht, dass bei der Mieterschaft auf den durchaus provisorischen Charakter solcher Massnahmen hingewiesen und wenn möglich ein Ausgleich durch möglichste Vermehrung der Eigenkapitalien gesucht werden sollte. Zusammenfassend ist er