

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN  
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

10 BERLIN  
21. MÄRZ 1928

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN  
ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

## DIE PARISER WOHNUNGSFÜRSORGE\*)

Von Stadtrechtsrat Dr. Heymann, Chemnitz

Mit 4 Abbildungen

Die Förderung des Wohnungsbaues zur Linderung der Wohnungsnot durch die öffentliche Hand ist in Paris gleich von vornherein anders aufgezogen worden als in deutschen Großstädten. Sie setzt bereits vor dem Kriege ein, weil es schon damals an gesunden Arbeiterwohnungen fehlt, beschränkt sich dafür aber auch darauf, dieser einen Bevölkerungsschicht („qui vivent principalement du revenu le leur travail“) zu helfen und kommt dem nach dem Kriege auch in die Katastrophe hineingezogenen Mittelstand (maisons bourgeoises) nur mittelbar zugute.

Bereits das Staatsgesetz vom 25. Dezember 1912 ermächtigt die Gemeinden, und Paris insbesondere, Wohnungen zu bauen, dabei aber ausdrücklich durch Höchstmietfestsetzung den spekulativen (Überschüsse abwerfenden) Bau verbietend. Diese billigen Arbeiterwohnungen sollen wiederum in erster Linie den Kinderreichen (s. u.) zugute kommen (Habitations à bon marché pour familles nombreuses).

Neben der Gemeinde darf nach dem erwähnten Gesetz ein eigens zu diesem Zweck geschaffenes „Amt für billige Wohnungen“ (office public d'habitations à bon marché, im folgenden kurz: „Amt“ genannt) Wohnungen, aber nur für Arbeiter, bauen. Es ist ein unter starkem städtischen Einfluß stehender, aber im übrigen freier Wirtschaftskörper, der insbesondere auch die neuen Häuser verwaltet, und zwar auch die von der Gemeinde selbst erstellten.

Endlich hat sich noch das Wohlfahrtsamt der Stadt (Assistance publique) der Aktion anschließen wollen, ist aber bald hiervon abgekommen, da es nicht verantworten konnte, die ihm anvertrauten Stiftungsvermögen in eine Verlustwirtschaft zu stecken.

Diesen drei Stellen liegt die Erstellung des Gesamtwohnungsbauprogramms, das 1912 auf 19 000 Wohnungen festgelegt wurde, ob. Das Wohlfahrtsamt scheidet, nachdem es nur 968 gebaut hat, aus. Stadt (Hochbauamt) und das „Amt“ kommen (infolge der Inflation, vgl. unten) nur langsam voran. Im Juli 1925 sind (einschließlich der oben erwähnten 968) 4674 Wohnungen fertiggestellt und weitere 6541 im Bau, und im Februar 1927 (letzter Bericht) sind erst weitere 2000 fertig geworden, während 5358 noch im Bau stecken. Allerdings sind die Pläne zu weiteren 5100 bereits genehmigt oder in Vorbereitung. Das Bauprogramm beruht auf der Annahme, daß (1912) 60 000 Personen in schlechten Wohnungen lebten.

Gegenüber dem Eigenbau der öffentlichen Hand tritt in Paris die öffentliche Kredithilfe an Private wesentlich zurück. Einzelunternehmer (particuliers) sind ausschließlich auf Staats-Kredite angewiesen, sog. Baugesellschaften für billige Wohnungen (sociétés d'habitations à bon marché) haben zwar städtische Kredite erhalten, sind aber in Paris nicht recht vorwärts gekommen, weil es an Eigenkapital gefehlt hat und weil hier bebauungsplanmäßig kein Raum für die Heimstätte, die petite maison, war (s. u.).

Als nach dem Kriege auch der Mittelstand von der Wohnungsnot erfaßt wurde (crise du logement), ohne daß die Gesetzgebung ihm an dem Wohnungsbauprogramm Anteil verschaffte, verfiel man in Paris auf die Gründung einer Städtischen Regiegesellschaft (Régie immobilière de la ville de Paris), die ausschließlich sog. „Wohnungen zu ermäßigten Mieten“ (loyers modérés) — also nicht zu Höchstmieten — bauen sollte. Diese „ermäßigten“ Mieten wurden dadurch ermöglicht, daß die Regie von

der Stadt im Jahre 1925 Teile des geschleiften Festungsgürtels auf Grund eines Staatsgesetzes, das übrigens schon 1919 erlassen war, kostenlos zur Bebauung mit auch dieser Art von Wohnungen zur Verfügung gestellt erhielt. In das obige Bauprogramm werden diese Wohnungen aber nicht mit eingerechnet!

Das Baugelände bildet, nachdem die im Stadtkern zur Bebauung mit „billigen Wohnungen“ (à bon marché) geeigneten Plätze verwendet worden sind, jetzt wesentlich eben jener Festungsgürtel, der für die Arbeiterwohnung gleichermaßen wie für die Mittelstandswohnung freigegeben ist. Davon sind bis jetzt zugewiesen: der Stadt selbst (Hochbauamt) 14 ha, dem „Amt“ (s. o.) 27,5 ha und der Regie (für nicht zur eigentlichen Wohnungsfürsorge gehörige Mittelstandshäuser) 20 ha. So entsteht nun auf dem Festungsgürtel ein Wohnring mit großzügigen Rahmenplanungen (Blockbebauung), abgetrennt vom Stadtkern durch eine etwa 52 m breite Straße mit stellenweise 14 m breiter Grüninsel in der Mitte derselben. Die Hauptverkehrsstraßen durch den Wohnring sind nur 21 m, die Seitenstraßen im Blockinnern nur 9 m breit. Auf dem außen herumführenden mächtigen Grünring in einer Breite von 250 m (zugeschütteter Festungsgraben) sind Spiel- und Sportplätze vorgesehen. Bevorzugte Stellen ergeben sich da, wo der Wohnring am Bois de Boulogne, am Bois de Vincennes und am Park Montsouris vorbeigeht, jenen herrlichen, weltbekannten Erholungsstätten.

Es wird ausgesprochener Hochbau im fünf- bis achtgeschossigen Etagenhaus betrieben, wobei allerdings durch den breiten Grünring eine Auflockerung der Baudichte stattfindet. Hinwiederum wird diese verschärft durch Innengruppen, unter absichtlicher Häufung von Hausecken, die den Abstand einiger Häuser bis zu 12 m herabdrücken. Städtebaulich und verkehrstechnisch gut sind die wiederholten Aufreißungen der Blocks, auffallend viel diagonale, scheinbar gesuchte Aufteilungen des Geländes mit daher schiefwinkligen Blocks in reicher Bewegung. Die hierdurch bedingten vielen Ecklösungen bringen vielfach minder gute Einschnitte und Einblicke hervor, die wir in Deutschland zu vermeiden suchen. Die Fassadenbildung ist, nach deutscher Architektur, überholt. Dach- und Giebelgestaltungen sind recht unglücklich. Dagegen hat die Gruppe des Architekten Sauvage eine ganz eigene Note. (Terrassenförmig zurückgesetzte Geschosse\*\*), weiße Kacheln.) Der jetzt viel genannte Südfranzose Corbusier ist im Pariser Wohnungsbauprogramm nicht zu Worte gekommen.

Den Flachbau treffen wir nicht in Paris, sondern in den Gartenstädten des Departements, wo er in Form von Einfamilienhäusern (petites maisons) einen großen Aufschwung nimmt. Baracken dienen zur Unterbringung der Obdachlosen. Zuständig ist aber das Departement.

Die Pariser Wohnungsfürsorge, wie wir sahen, auf Arbeiterwohnungen beschränkt, kennt nur Kleinstwohnungen im Ausmaße von 19 bis 49 qm, 4 v. H. aller Wohnungen sind fünfzimmrig, 66 v. H. vierräumig, 50 v. H. dreiräumig oder noch kleiner, immer einschließ-

\*) Vom 2. bis 8. Juli d. J. findet in Paris ein internationaler Wohnungs- und Städtebau-Kongreß statt. Die vorstehenden Ausführungen dürften deshalb weiteres Interesse besitzen. Durch die beigefügten Abbildungen soll nur ein Vergleich mit unseren Wohnbauten gegeben werden. — Die Schriftleitung.

\*\*) Vgl. Konstr.-Beilage 1926, Nr. 24, S. 181. Verwendung von Eisenbeton.





HÄUSER IN DER RUE DU TÉLÉGRAPHE

ABB. 1

ABB. 3



HOF IN DER RUE BOYER

ABB. 2

ABB. 4

lich Küche, geplant. Dritteletagen (auf einem Flur) oder die dritte Wohnung an der halben Treppe in einem senkrecht zum Vorderhaus angebauten Innenflügel rücken einzelne Fenster bis zu 5 m aneinander heran. Kein Bad, aber Innenklosett, dafür aber Waschküchen und Bäder als Gemeinschaftsanlagen. In der Gruppe des Architekten Sauvage ist ein großes Hallenbad durch Vorrücken der unteren Geschosse ausgespart. Das bedingte ein Verlegen der Keller in die IV. Etage, daher die „Nase“, in der die Lastenaufzüge laufen.

Die Wohnungen sind einfachster Ausstattung, sans comfort, wie der Franzose es nennt.

Die — von der Regie erstellte — Mittelstandswohnung dagegen wird „mit manchem Comfort“ (Wirtschaftsaufgang, Aufzug, Badezimmer, Warmwasserbereitung und Zentralheizung) geboten. Jedoch bleiben auch hier die Wohnflächen (57—100 qm) nach deutschen Begriffen klein.

Die Vergebung der neuen Wohnungen ist nur bei den Arbeiterwohnungen (à bon marché) ge-

setzlic  
ist etw  
den be  
die Kin  
sorge z  
Paris  
Waven  
grünat  
zahn





ABB. 3

HÄUSER IN DER RUE ROUSSELLE



ABB. 4

HÄUSER IN DER RUE ROUSSELLE

setzlich geregelt durch das „Amt“. Die Handhabung ist etwas umständlich. Es läuft darauf hinaus, daß von den beim Amt eingeschriebenen Bewerbern zunächst die Kinderreichen, auf die, wie gesagt, die ganze Fürsorge zugeschnitten ist, nach ihrer Aufenthaltsdauer in Paris und der Kinderzahl berücksichtigt werden. Witwen und Kriegsverletzten wird der Vorrang eingeräumt. Die eingeschriebenen Wohnungsuchenden zählen immer noch 54 000.

Bei der Mietpreisbildung ist nach dem Gesagten zu unterscheiden zwischen Normalmieten in Ertragshäusern, „ermäßigten Mieten“ in Mittelstandswohnungen (s. o.) und „billigen“ (Höchstmieten) in Arbeiterwohnungen für Kinderreiche.

Die Normalmiete scheidet in der Pariser Wohnungsfürsorge aus, denn der spekulative Bau ist der öffentlichen Hand, wie wir sahen, verboten. Selbst Wohnungen mit „ermäßigten“ Mieten darf nur die Regie



auf der anderen Seite rettet diese Finanzierung zweifellos die anvertrauten Kapitalien vor dem Verfall. Alles wird darauf ankommen, ob die öffentliche Hand bereit ist, Empfangenes seinerzeit aufzuwerten und in Zukunft die Sicherheiten schafft, die Deutschland, allerdings auch erst reichlich spät, durch die Feingoldklausel seinen Baugeldgläubigern einräumte. Vorläufig ist in der Pariser Wohnungsfürsorge davon noch nichts zu merken. Auch die offiziellen Berichte scheinen die Situation zu verkennen, wenn sie über Defizitwirtschaft beim Wohnungsbau seitens der Gemeinde klagen, weil sie 12 000 000 (Papier-) Fr. jährlich zusetzen. Man übersieht eben, daß die späteren Erträge der Goldwerte, die in den Bauten stecken, den scheinbaren Verlust reichlich decken werden.

Die letzte Art der Miete, à bon marché, wird nicht finanztechnisch errechnet, sondern diese Wohnungen müssen zu gesetzlich festgelegten Höchstmietensätzen abgegeben werden. Diese Sätze sind nun, wie bei uns, der Entwertung des Geldes immer nachgehinkt, wodurch die Stadt und ihr Amt — nur diese bauen diese Art Wohnungen, siehe oben — in eine (scheinbare) Verlustwirtschaft hineingeraten ist (näheres unten). Unter Berücksichtigung von Nachlässen für Kinderreiche bezahlte im Herbst vorigen Jahres, als der Frank noch = 20 Pf. war, eine sechsköpfige Familie jährlich nur 120 M. für eine Wohnung von 49 qm!

Die Finanzierung geschieht ausschließlich durch Anleihen. Es gibt keine Wohnungsbauabgabe, dafür aber ein groß angelegtes Borgsystem. Wie es gelang, bis tief in die Inflation hinein diese Anleihen unterzubringen, ist überraschend und — erschütternd zugleich. Denn keine Entwertungsklausel schützt die Zeichner.

Ursprünglich sind die Kosten des Generalprogramms der 19 000 Wohnungen mit 150 000 000 Fr. — 1912 — angesetzt gewesen. Als aber — 1919 — die französische Inflation ausbricht, sind (weil der Krieg dazwischen liegt) erst 1476 Wohnungen fertig. Die 1922 fertigen 5000 Wohnungen (siehe oben) haben bereits 290 000 000 Fr. verschlungen. Der Frank ist damals nur noch 28 Pf. wert. Da werden (Anfang 1925) weitere 410 000 000 Fr. für die restlichen 14 000 Wohnungen in Form von Anleihen, die schon mit 4, 7 und 10 v. H. verzinst werden müssen, bewilligt. Von dieser Summe waren im Mai 1925 schon wieder 125 000 000 Fr. untergebracht und verbaut. Die Summe der bis zum Juli 1925 (letzter Finanzbericht) für das gesamte Programm geordneten Anleihen beträgt 655 000 000 Fr. Es ist jedoch nicht gelungen, diese Summen aufzubringen. Die Finanzierung der von der Regie projektierten Bauten ist vollkommen steckengeblieben.

So führt uns die Pariser Wohnungsfürsorge den Währungsverfall recht eindringlich vor Augen. Vielleicht drängt sich zunächst der Gedanke auf, daß die öffentliche Hand die Anleihezeichner ruiniert. Aber

## VERMISCHTES

**Berlins Bauprogramm für 1928.** Die „Deputation für Wohnungs- und Siedlungswesen“ hat für 1928 ein Bauprogramm aufgestellt, das bereits die Zustimmung des Magistrats und des Aufsichtsrates der Wohnungsfürsorgegesellschaft gefunden hat. Voraussetzung der Durchführung ist, daß das Hauszinssteueraufkommen 1928 mindestens die Höhe des Jahres 1927 erreicht. Es ist zunächst die Errichtung von 18 000 Wohnungen in Aussicht genommen, wovon für 12 000 durch Bereitstellung von Zusatzhypotheken aus städtischen Mitteln eine Mietsverbilligung durchzuführen ist. Nach Maßgabe der verfügbaren Beleihungsmittel aus dem Hauszinssteueraufkommen könnten zu einem späteren Zeitpunkt weitere 8000 Wohnungen gebaut werden.

Die vorstehend bezeichneten 12 000 Wohnungen sollen zu 30 v. H. Eineinhalbzimmerwohnungen, zu 50 v. H. Zweizimmerwohnungen (nicht, wie von amtlicher Stelle gemeldet, Zweieinhalbzimmerwohnungen) und zu 20 v. H. größere (nicht, wie von amtlicher Stelle gemeldet, Dreizimmerwohnungen) Wohnungen sein, und zwar Wohnungen bis zur Größe von 150 qm Wohnfläche. Alle Wohnungen sind aber mit Bad und allen modernen Versorgungsleitungen ausgestattet.

Die ohne Zusatzhypotheken auszuführenden Bauten müssen zu 50 v. H. Zweizimmerwohnungen und zu 50 v. H. größere, bis 150 qm Wohnfläche enthaltende Wohnungen umfassen.

Zunächst ist das Hauszinssteueraufkommen auf 126 Mill. M. veranschlagt. Danach würden auf jede

auf der anderen Seite rettet diese Finanzierung zweifellos die anvertrauten Kapitalien vor dem Verfall. Alles wird darauf ankommen, ob die öffentliche Hand bereit ist, Empfangenes seinerzeit aufzuwerten und in Zukunft die Sicherheiten schafft, die Deutschland, allerdings auch erst reichlich spät, durch die Feingoldklausel seinen Baugeldgläubigern einräumte. Vorläufig ist in der Pariser Wohnungsfürsorge davon noch nichts zu merken. Auch die offiziellen Berichte scheinen die Situation zu verkennen, wenn sie über Defizitwirtschaft beim Wohnungsbau seitens der Gemeinde klagen, weil sie 12 000 000 (Papier-) Fr. jährlich zusetzen. Man übersieht eben, daß die späteren Erträge der Goldwerte, die in den Bauten stecken, den scheinbaren Verlust reichlich decken werden.

Sollen immer wieder Anleihen aufgenommen werden? Das ist in Paris jetzt die Frage. Die Sozialisten wollen, unter Berufung auf die billigen Wiener Mieten, eine Steuer haben, um aus „verlorenen Zuschüssen“ (fonds morts) zu schöpfen. Die Mieten in den Wohnungen der Regie sind auf 8000—10 000 Fr. angelangt, wodurch nach den jetzigen Einkommensverhältnissen des Pariser Mittelstandes für diesen die Wohnungen unerschwinglich geworden sind. Man hat teilweise sogar schon Ausländer hineinsetzen müssen.

Man fühlt, daß man etwas grundlegend Neues in der Finanzierung beginnen muß, insbesondere will man die Privatinitiative dadurch anregen, daß die öffentliche Hand die Rente des Hauses durch Besteuerung von höchstens 5 v. H. auf 9 v. H. bringen will.

So stellt sich die Pariser Wohnungsfürsorge dar als ein weitverzweigtes, oft gar nicht so leicht zu entwirrendes Gebilde. In baulicher Beziehung bietet zwar diese Wohnungsfürsorge für uns Deutsche kaum etwas Anregendes. Jedoch muß die städtebauliche Bedeutung der Niederlegung des Festungsgürtels gewürdigt werden. In wohnungswirtschaftlicher Beziehung jedoch tauchen fast alle Probleme auf, die auch den Deutschen bewegen. Die Finanzierung gewinnt durch den Kampf mit der Inflation ihre besondere Note, und die kleinen Wohnflächen können nicht nur damit abgetan werden, daß der Franzose „den meisten Teil seiner Zeit im Kaffeehause sitzend verbringe“, sondern sie müssen heute, wo die meisten Nationen Sparsamkeit üben müssen, ebenso gewürdigt werden wie die bescheidenen Wohnungsgrößen des Wiener und des holländischen Hochbaues. Aus diesen Gründen wird heute der deutsche Wohnungswirtschaftler, der sich einen internationalen Überblick verschaffen will, auch an der französischen Wohnungsfürsorge nicht ohne Interesse vorübergehen können. —

Wohnung 5000 M. durchschnittlich entfallen. Der Preis für die Wohnung ist aber auf 12 000 M. anzusetzen. Der Fehlbetrag von 7000 M. für die Wohnung muß daher anderweitig gedeckt werden. Deckung erfolgt neben einem bestimmten Eigenkapital durch eine erste Hypothek von 40 v. H. der Gesamtbaukosten und außerdem entweder durch städtische Zusatzhypotheken oder durch eine hypothekarisch zu sichernde Beteiligung der Mieter. Selbstverständlich ist, daß sämtliche neuen Wohnungen nur an in Berlin wohnberechtigte Familien übergeben werden dürfen. —

**Deutsche Ausstellung „Gas und Wasser“.** Das Aufbauprogramm der vom 19. April bis 21. Juli 1929 auf dem gesamten Ausstellungsgelände am Kaiserdamm in Berlin stattfindenden deutschen Ausstellung „Gas und Wasser“ wurde kürzlich veröffentlicht. Die vom deutschen Verein von Gas- und Wasserfachmännern gemeinsam mit dem Ausstellungs-, Messe- und Fremdenverkehrsamt der Stadt Berlin veranstaltete Ausstellung, die sowohl die Erzeugung als auch den Verbrauch von Gas und Wasser darstellen wird und sich nicht nur an den Fachmann, sondern an jeden Verbraucher wendet, wird drei Haupt- und 18 Unterabteilungen mit rund 110 Untergruppen umfassen, und zwar als Hauptabteilungen: a) Gas, b) Wasser, c) Soziales und Ausbildung.

Dem Ausstellungspräsidium und dem großen Ausschuß mit seinen zahlreichen Unterausschüssen gehören die bedeutendsten Vertreter der Behörden, der Wissenschaft und Industrie, des Gewerbes und der Verbraucher an. —

Inhalt: Die Pariser Wohnungsfürsorge. Von Stadtrechtsrat Dr. Heymann, Chemnitz — Vermischtes —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für d. Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48