

# Die Krise im französischen Wohnungsmarkt

Autor(en): **Hermann, J.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **75 (1957)**

Heft 7

PDF erstellt am: **25.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-63311>

## **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.

# Die Krise im französischen Wohnungsmarkt

DK 69.003

Die französische Wohnungsnot ist sprichwörtlich geworden. Im Ausland fragt man sich zwar immer wieder, wie es eigentlich kommt, dass das reiche Frankreich zehn Jahre nach Kriegsende immer noch an diesem Uebel leidet, zumal es ja weniger Kriegsschäden aufzuweisen hatte als etwa Deutschland. Das Problem liegt in der Tatsache, dass in Frankreich Wohnungen, wenn sie schon, wie dies meist der Fall ist, von privater Seite gebaut werden, nicht vermietet,

sondern verkauft werden, weil ein Miethaus seit langem schon keine normale Rendite gewährleistet.

Es soll dies an einem *Beispiel* gezeigt werden: Das betreffende Haus steht in einer Seitengasse, die in ein Pariser Boulevard mündet und 1865 erbaut wurde. Die bebaute Fläche umfasst 400 m<sup>2</sup>. Das Haus ist unterkellert, weist im Parterre vier Geschäftslokale auf und beherbergt in den sechs Stockwerken 58 Mieter. Ein Vergleich der Einnahmen und Ausgaben zwischen 1914 und 1955 beweist, dass dieses Haus vor dem ersten Weltkrieg eine sehr gute Rendite abwarf, 1955 aber trotz den Erhöhungen der Geschäftsmieten um das 110-fache des Jahres 1914 nicht mehr genügend Einnahmen bringt, um die normalen Ausgaben zu decken. Die Kosten der Instandhaltung waren 1955 210 mal grösser als im Jahre 1914. Das Haus wird sehr gut geführt, die Ausgaben wurden auf ein Minimum reduziert und die Mietzinse sind die besten, die gegenwärtig zu erreichen sind. Es gab vor 1914 bei diesem Haus eine Nettoeinnahme von 17 596 fr. Fr., während 1955 ein Defizit von nahezu 450 000 fr. Fr. auftrat. Der Posten Amortisation ist entsprechend der Steigerung der Baukosten auf das 243-fache des Jahres 1914 gestiegen; der Kostenaufwand des Unterhalts wurde auf ein Minimum reduziert, er beträgt aber im allgemeinen das 400-fache des Betrages, der 1914 für den gleichen Zweck aufgewendet wurde.

Der Ertrag ist im Verhältnis zu den Spesen des Unterhaltes eines Wohnhauses zu gering, um eine Rendite zu ermöglichen. Der Hausbesitz ist zu einem Verlustgeschäft geworden und niemand — ausser dem Staat, der hiezu wenig Mittel zur Verfügung hat — denkt daran, Häuser zu bauen, um die Wohnungen zu vermieten. Der private Bauunternehmer trachtet, die von ihm erbauten Wohnungen zu verkaufen. Einen Ausweg aus dieser Lage gibt es kaum. Man kann die Mietzinse nicht genügend erhöhen, um den Hausbesitzern eine angemessene Rendite sicherzustellen, weil die Löhne zu niedrig sind, und der Staat hat nicht die finanziellen Möglichkeiten, um den Hausbau selbst zu organisieren. Wird aber in einem Althaus eine Mietwohnung frei, dann beeilt sich der Besitzer, sie in «copropriété» zu verkaufen, um einen Teil der Lasten für den Unterhalt des Hauses auf den neuen Mitbesitzer abwälzen zu können.

So kommt es, dass die schönsten Wohnbauprogramme zumeist unrealisierbar bleiben. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen war in Frankreich 1956 nicht grösser als 1955: etwa 200 000 Wohnungen wurden bezugsbereit. Dabei steigen die Baukosten zusehends, vom 1. Januar 1954 bis 1. Januar 1957 um etwa 15 %. Die Löhne wurden wie in anderen Wirtschaftszweigen erhöht, aber die Produktivität, die im Baugewerbe verhältnismässig niedrig ist, veränderte sich kaum. Die Bauunternehmer nehmen mehrere Bauvorhaben auf einmal in Angriff, ohne einen Bau nach dem anderen fertigzustellen, mit dem Zweck, möglichst viel Bauvorschüsse zu erhalten. Ende 1955 zählte man daher 423 000 Wohnungen im Bau, während im Vorjahr 203 000 fertiggestellt wurden. In der Pariser Region allein fehlen mehr als 20 000 qualifizierte Bauarbeiter.

Die in Frankreich angewandten Baumeethoden sind im Vergleich zum Ausland veraltet. 1954 stellte man in der Deutschen Bundesrepublik 540 000 Wohnungen fertig und in Grossbritannien 312 000. Der britische Wohnungstyp benötigt 2080 Arbeitsstunden, während man in Frankreich für den gleichen

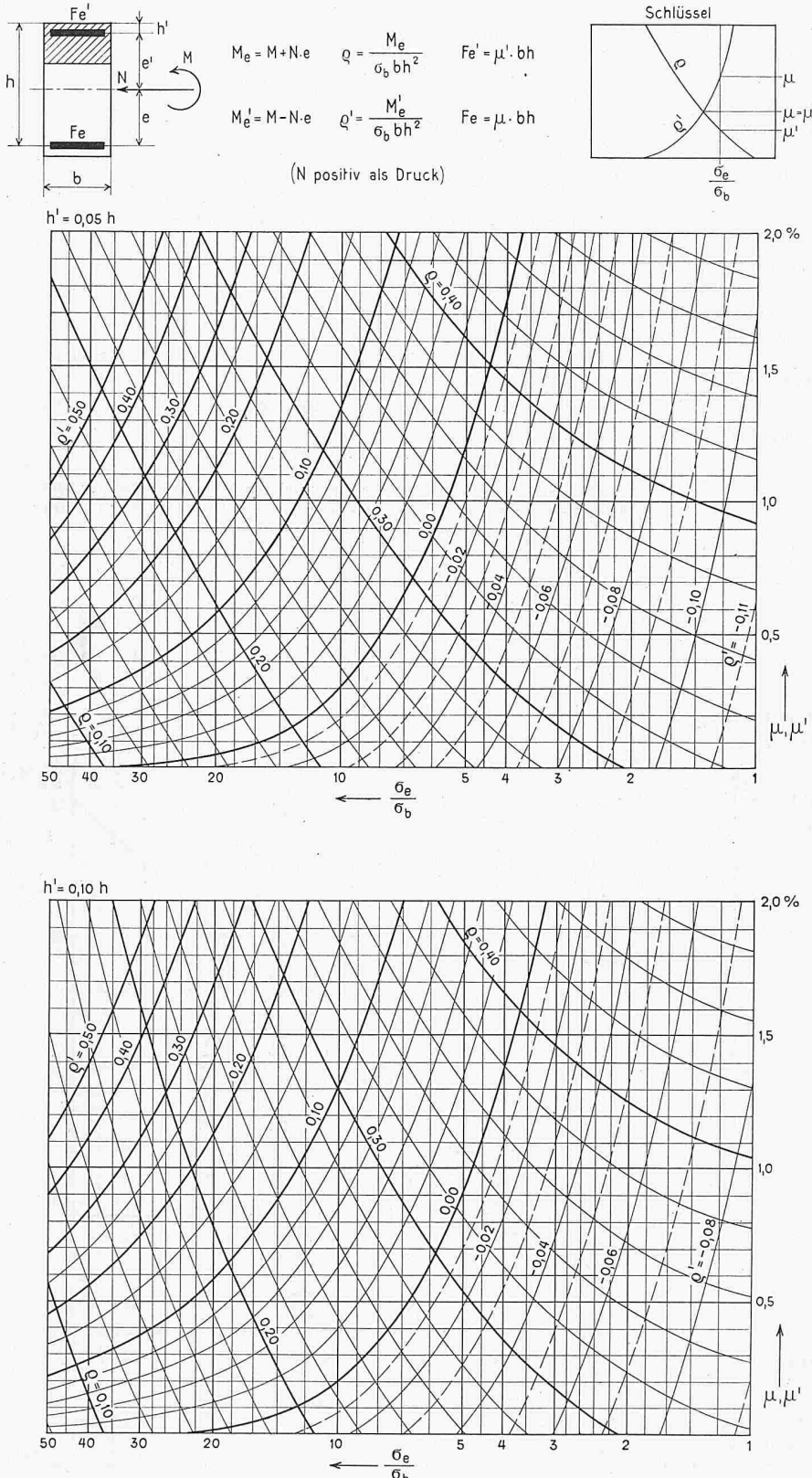


Bild 2. Rechteckquerschnitt unter Biegung mit Längskraft (grosse Exzentrizität) im elastischen Bereich;  $n = 10$  Text s. S. 93

Wohnungstyp 3000 Arbeitsstunden braucht. Die Durchschnittsdauer eines Baues erreicht in England ein Jahr, in Frankreich 20 Monate. Die durchschnittlichen Ausgaben für eine Wohnung betragen in Frankreich 2,4, in Grossbritannien 1,5 Mio fr. Fr. Während in England und in der Deutschen Bundesrepublik die Normalisation weit vorgeschritten ist, gibt es in Frankreich nicht weniger als 2600 Wohnungstypen, die von den Behörden anerkannt werden und Subventionen erhalten. Der Individualismus wird so weit getrieben, dass die französischen Bauunternehmer über 380 Typen von Bauziegeln verfügen, während man sich in den USA mit drei Typen begnügt. Und es gibt nicht weniger als 325 Fenstermodelle, die anerkannt sind. Dabei arbeitet jedes Unternehmen nach eigenen Methoden und es fehlt jede Koordination. Gewiss gibt es Versuche, auch in Frankreich neue Wege zu gehen. Die Baugenossenschaft «Baticoop» konstruiert tausende von Wohnungen nach dem gleichen Typ und gleicher Baumethode und mit gleichem Baumaterial und konnte den Baupreis um 5 % senken, während die Baukostensteigerung 15 % erreichte, und die Dauer des Baues einer Wohnung blieb unter 2000 Stunden. Die Industrialisierung der Baumethoden wird in vielen Fachkreisen befürwortet; sie könnte eine Senkung der Baukosten um 20 bis 30 % bringen, den Facharbeitermangel beheben und die Lösung des Wohnungsproblems in Frankreich erleichtern.

Adresse des Verfassers: J. Hermann, Boite postale 26, Nice, France

### Kombinierter Bahn-Luft-Frachtverkehr in Neuseeland

DK 629.139

Zwischen der Nord- und der Süd-Insel von Neuseeland verläuft die an der engsten Stelle 27 km breite Cook-Strasse. Der Güterverkehr zwischen den Inseln musste jahrelang mit Schiffen bewältigt werden. Ein zwischen der Bahnverwaltung und den Schiffsgesellschaften abgeschlossenes Abkommen ermöglichte zwar die Güterförderung zwischen den beiden Inseln mit Durchgangsfrachtbrief und entthob die Verfrachter der Ausfertigung von Konnossementen. Nach dem Zweiten Weltkrieg verursachte der Schiffsmangel Schwierigkeiten und Verzögerungen in der Verkehrsabwicklung, was die Bahnverwaltung veranlasste, einen Bahn-Luft-Fracht-Verkehr einzuführen, für den sich, nach mehrjährigem Probetrieb, Flugzeuge vom Typ «Bristol 170 Freighter» als besonders geeignet erwiesen. Die Distanz zwischen dem auf der nördlichen Insel gelegenen Flugplatz Paraparauma und dem der südlichen Insel Woudbourne beträgt 115 km; sie wird in einem halbstündigen Flug zurückgelegt. Die Flugplätze haben keinen Bahnanschluss und die Güter müssen daher auf den 9,5 bzw. 6,5 km langen Anschlussstrassen mit Lastwagen nach der nächstgelegenen Bahnstation befördert werden. Um mit den Flugzeugen möglichst viel Nutzlast befördern zu können, haben deren Laderäume von 12 m Länge und 2,1 m Breite anstelle des Bodens üblicher Bauart mit Führungsrollen versehene verschiebbare Traggestelle («Cargons» genannt), die auf im Flugzeugrumpf eingebauten Schienen gleiten. Die aus Leichtmetallprofilen hergestellten Cargons im Gewicht von 105 kg haben eine Länge von 2,4 m und eine Breite von 2,1 m und können 6 t Nutzlast aufnehmen. Der Laderaum der eingesetzten Flugzeuge fasst zwei solcher Traggestelle, die auf den Bahnstationen mit den zu befördernden Gütern beladen und mit Lastwagen nach den Flugplätzen geführt werden. Um den raschen Umlad der Cargons zu sichern, wurde eine besondere Ladeeinrichtung entwickelt, deren Bauart und Betriebsweise in «Railway Gazette» vom 29. Juni und 1. Juli 1956 geschildert wird. Zur Hauptsache besteht diese Einrichtung aus einer selbstfahrenden 12,2 m langen und 2,9 m breiten Schiebebühne, die auf einer zweigleisigen, 40 m langen Fahrbahn fahren und vor dem Flugzeug stationieren kann. Die an den Enden

der Schiebebühne angeordneten vierrädrigen Fahrgestelle sind mit einer in der Höhe einstellbaren Hebeeinrichtung ausgerüstet, welche die genaue Einstellung der die Cargons tragenden Schiebebühneplattform auf die Höhe der Flugzeugladeluke und die der Lastwagen-Ladebrücke ermöglicht. Die Traggestelle gleiten auf Schienen, die auf der Schiebebühnenplattform angebracht sind, und können nach Kuppelung mit einer, in der Mitte der Plattform versenkt angeordneten, endlosen Kette in den Flugzeugladeraum herein- oder herausgezogen werden. Mit eingearbeiteter Mannschaft kann mit dieser Einrichtung die Ladung und Entladung in 10 Minuten durchgeführt werden, während diese Operation, von Hand ausgeführt, über eine Stunde erfordert.

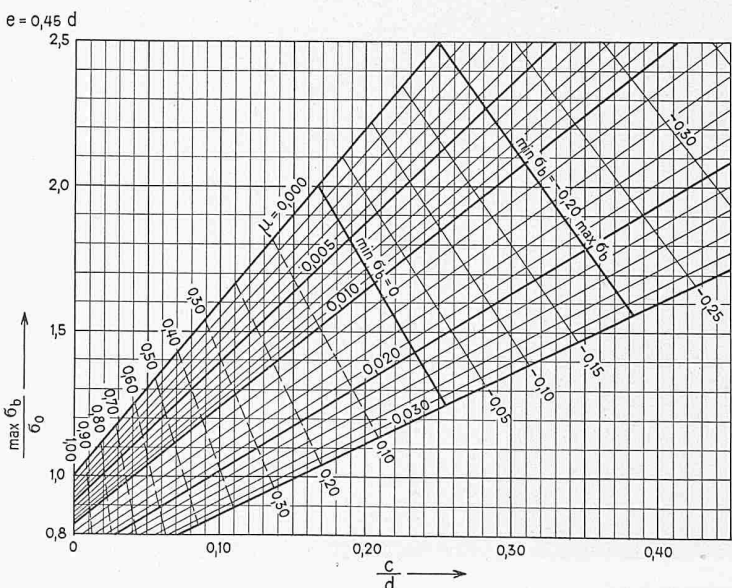
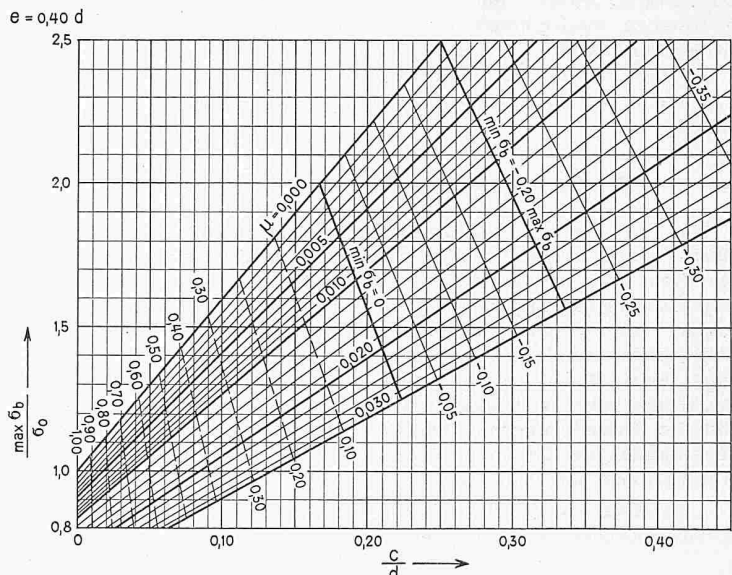
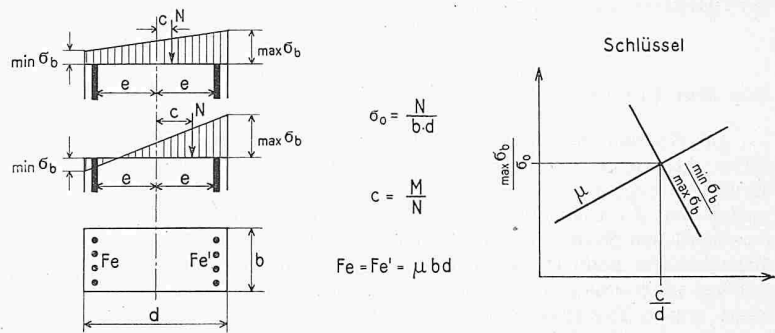


Bild 3. Symmetrisch armierter Rechteckquerschnitt unter Längskraft mit Biegung (kleine Exzentrizität) im elastischen Bereich;  $n = 10$