Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 21 (1967)

Heft: 1: Geschäftshäuser = Immeubles commerciaux = Commercial buildings

Artikel: Frankreichs Wohnungswirtschaft in der Klemme

Autor: J.H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-332816

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

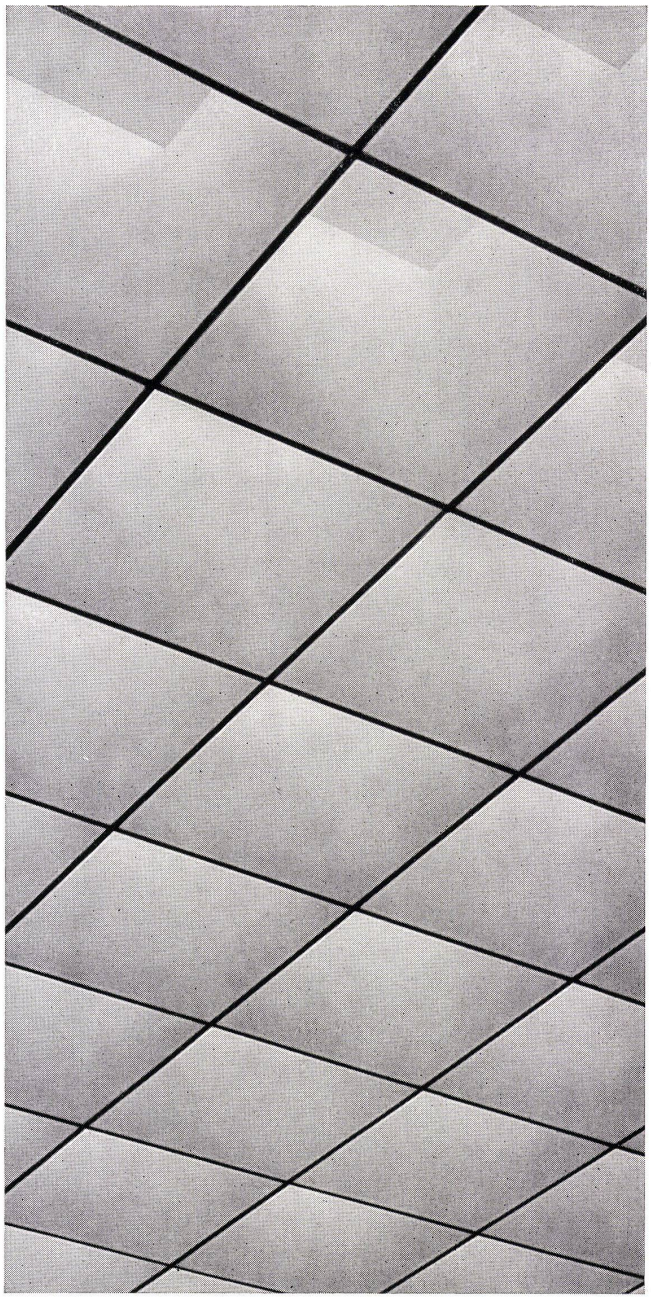
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 03.01.2026

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



Schottendecke–
(In- u. Auslandspat. angem., Lichtsystem Bartenbach)

BELMAG

das grossflächige Beleuchtungssystem mit geringer Eigenleuchtdichte bietet bei allen Anwendungsmöglichkeiten die richtige optimale Raumbeleuchtung. Belmag-Schottendecke zusammen mit Belmag-Spezialreflektoren zeichnen sich durch hohe Wirtschaftlichkeit aus. Verlangen Sie unsern Spezialprospekt!

Belmag Zürich
Beleuchtungs-
und Metallindustrie AG,
Bubenbergstrasse
Postfach CH-8027 Zürich
Telefon 051/33 22 33

blöcke. Die Zwischenräume zwischen den einzelnen Wohnblöcken sind bedeutend. Abgesehen von den zwanzig Rohren des Gerüstes und den fünf Anlagen von Aufzügen, Stiegen und Leitungsrohren, ist der Sockel, auf dem der Bau ruht, frei. Die erste der Wohnzellen befindet sich in 19 m Höhe, also in der Höhe der umliegenden Häuser. Jede der Wohnzellen umfaßt 400 m² (18 × 9 × 9 m) und kann in zwei Wohnzimmer und drei übereinanderliegende Zimmer geteilt werden. Über jedem der Blöcke befindet sich ein hängender Garten. Die Türen sind zum Teil mit Spiegeln versehen, die die Sonne reflektieren. Von unten gesehen, hat das Gebäude ein feenhaft phantastisches Aussehen. Die Fenster sind dreieckig und können sowohl tief als hoch in den Räumen angebracht werden. Zehn Aufzüge sind vorgesehen. Alle Wohnzellen verfügen überdies über modernsten Komfort. Die Gestehungskosten werden auf 20 Millionen Francs geschätzt. Der Verkaufspreis erreicht vorläufig 5000 Francs pro Quadratmeter.

Edouard Albert bezeichnet seinen Bau selbst als «subdivision arborisant». Ein phantastisches Projekt, das in der Nähe des Eiffelturms verwirklicht wird und Paris an die Spitze der internationalen Architektur stellt. J. H., Paris

Frankreichs Wohnungswirtschaft in der Klemme

Die Bauwirtschaft steht in Frankreich seit Monaten in einer Krise, die nicht mit der Konjunktur allein in Zusammenhang steht. Die Zahl der Bauvorhaben geht zurück, zahlreiche Baustellen werden infolge mangelnder finanzieller Mittel verlassen; in der Pariser Region, die etwa 400000 Wohnungssuchende hat, stehen 30000 neuerbaute Wohnungen leer, weil sich keine Käufer für sie finden. Frankreich ist das einzige Land in Europa, das sein Wohnungsproblem bisher nicht lösen konnte. In der Bundesrepublik sind seit Kriegsende 8700000 Wohnungen neu erbaut worden, in Frankreich nur 4040000. Im übrigen stellt das statistische Wohnungsbulletin der Vereinten Nationen fest, daß Frankreich im Wohnungsbau erst an elfter Stelle steht. Seit 15 Jahren hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt kaum verändert, und die Wohnung ist in Frankreich immer noch das Sozialproblem Nummer eins.

Man muß das Preis- und Kreditsystem kennen, um zu verstehen, warum es in Frankreich immer noch eine Wohnungskrise gibt. Zuallererst sei festgestellt: Im Vorjahr wurden 411000 Wohnungen neu erbaut. Es sind aber alle technischen und materiellen Voraussetzungen vorhanden, den Rhythmus der Konstruktion auf mindestens 600000 pro Jahr zu bringen, eine Zahl, die allgemein als nötig erachtet wird, das Wohnungsproblem in etwa 10 bis 15 Jahren zu lösen. Warum wird nicht mehr gebaut? Die Statistik gibt Auskunft. Eine Wohnung von 3 Zimmern, Küche, Bad mit einem Wohnraum von 60 m² kostete zu Beginn 1965 im Durchschnittspreis bei Ankauf und Monatsmiete (diese Zahlen wurden von der europäischen Kommission bekanntgegeben):

	Ankauf Fr.	Miete monatlich Fr.
in Amsterdam	60 000	250
in Brüssel	60 000	350
in Hamburg	70 000	325
in Rom	100 000	360
in Paris	150 000	900

Es handelt sich hier natürlich nur um annähernde Vergleiche, aber sie geben auf die Frage, warum in Frankreich nicht mehr gebaut wird, bereits eine erste Antwort. Frankreich hält in Europa einen Rekord, was die Höhe der Preise und der Mieten betrifft. Bei der Mietenhöhe muß allerdings festgestellt werden, daß es sich bei den 900 Francs Monatsmiete um eine frei zu bestimmende Miete in einer von privaten Händen erbauten Neubauwohnung handelt. Im allgemeinen werden immer mehr Mieten frei bestimmt, und es liegt im Sinne des Gesetzgebers, die heute noch gebundenen Mieten abzuschaffen, um derart einen Ausgleich zu schaffen und die freie Mietenhöhe zu reduzieren.

Aber nach den Angaben aus der gleichen Quelle weist Frankreich noch einen anderen Rekord auf. Auch er ist für die Situation bezeichnend. In Holland besteht eine Wohnung aus durchschnittlich 5,2 Räumen, in den USA aus 4,8, in Großbritannien aus 4,5, in der Bundesrepublik aus 4,1, in Belgien aus 4, in Italien aus 3,3, in Frankreich jedoch nur aus 3,1 Räumen. Frankreich hat also die teuersten Wohnungen und die kleinsten Wohnungen. Auch die ältesten Wohnungen: 61,7% der Wohnungen wurden noch vor 1914 erbaut, 32,2% vor 1870. Drei Millionen Wohnungen sind über 100 Jahre alt. Das erklärt den mangelnden Komfort. Etwa 25% der Wohnungen weisen kein fließendes Wasser auf, 60% haben kein eigenes Klosett, das sind etwa 8,5 Millionen Wohnungen. Nur 28% der Haushalte verfügen über eine Duschanlage oder ein Badezimmer. Aber auch die Neubauwohnungen sind in Frankreich nicht so gut ausgestattet wie etwa in der Bundesrepublik, denn 6% haben kein Fließwasser, 11% kein Klosett und 20% weder Badezimmer noch Dusche. Dabei sollte auf das Vorhandensein eines Mindestkomforts gesehen werden.

Da aber in der Pariser Region 30000 Wohnungen leer stehen und in ganz Frankreich insgesamt 50000, sollte man annehmen, daß eine Baisse der Preise eintreten müßte. Und vor allem: Warum wird so wenig gekauft? Es gibt zwei Gründe. Zunächst einmal die Erhöhung der Baupreise, dann aber auch der starke Rückgang von zahlungskräftigen Interessenten. Seit 1958 haben sich die Baupreise in der Pariser Region um 80% erhöht. Der Preis des Baugrundes spielt bei dieser Hausse eine maßgebende Rolle. Lange Zeit war der Baugrund in Frankreich wesentlich billiger als in den anderen Ländern der EWG. Er stieg im Preis keineswegs in gleichem Maße wie die anderen Preise, etwa jene der Konsumgüter. Erst 1962 trat eine Wandlung ein. Dafür gab es zwei Gründe: zunächst den wachsenden Mangel an Baugrund mit Anschluß an Gas und Elektrizität, Wasser und Kanalisation und das Fehlen jeder Reserve an Baugrund bei den Gemeinden und den Baugesellschaften. Die Bauherren, hier «Promoteurs» genannt, müssen bei Ankauf von Baugrund diesen

ABZUGSHAUBE XPELAIR

AWAG

Wer die fetthaltigen, geruch-intensiven Küchendämpfe *direkt über dem Herd* absaugen will, wählt die neue, sensationelle XPELAIR-Abzugshaube, ein weiteres führendes Produkt der bekannten XPELAIR-Ventilatorenfabrik.

Fettdämpfe und Kochgerüche werden direkt an der Quelle erfasst. Die Küche bleibt sauber... Haare und Kleider der Köchin neutral.

Die XPELAIR-Abzugshaube kann von Hand eingestellt werden für:

Umluft:
Die filtrierte Luft wird wieder der Küche zugeführt.

Abluft:
Nach Filtrierung wird die Luft durch einen Kanal ins Freie geführt.

Die moderne, zweckmässige XPELAIR-Abzugshaube passt in jede Küche.

Ein eingebautes Licht beleuchtet den Kochherd.
Absaug-Ventilator mit zwei Geschwindigkeiten.
Einfachste Installation. Im Betrieb eine Freude!

Wichtig:

Zum Absaugen der verbrauchten Luft aus der ganzen Küche, oder anderen Räumen, ist nach wie vor der weltberühmte, vielfach bewährte XPELAIR-Einbau-Ventilator die einfachste, zuverlässigste und billigste Lösung.

AWAG A. Widmer AG, 8036 Zürich, Sihlfeldstr. 10, Tel. 051/33 99 32/34

Verlangen Sie für beide XPELAIR-Starprodukte Gratisprospekte durch diesen BON

71/66

Senden Sie mir Ihre Dokumentation über XPELAIR-Ventilatoren und Abzugshauben
Name:
Adresse:
20/67
BON

zumeist sofort bezahlen. Aber die Erstellung eines Bauplanes nimmt im allgemeinen 6 Monate in Anspruch, die Erteilung der Baubewilligung bedingt eine weitere Wartezeit von mindestens 1 Jahr. Man kann also annehmen, daß das investierte Kapital mindestens 18 Monate «ruht» – was bei einem Zinssatz von 12% eine bedeutende Summe darstellt und die Gestehungskosten dementsprechend erhöht. Im allgemeinen kann man annehmen, daß der Preis für Baugrund bei der Preisberechnung für eine Wohnung bei Sozialwohnungen 8% erreicht, für eine Wohnung im Preis von 1400 Francs pro Quadratmeter 10% und bei Wohnungen mit gehobenem Standard 14%. Bei Luxuswohnungen steigt der Prozentsatz bis auf 25 und 30%. Das heißt, daß bei einem Preis von 1300 Francs pro Quadratmeter Wohnraum die Baugrundkosten 110 Francs, bei einem Preis von 2000 Francs 375 bis 400 Francs ausmachen. Um die lange Wartezeit bei der Beschaffung der Baubewilligung auszuschalten, erwägt man gegenwärtig, diese Bewilligung abzuschaffen und sie durch eine einfachere Formalität zu ersetzen, deren Erteilung kurzfristig, etwa innerhalb von 4 Wochen, möglich sein soll.

Das Problem der Steuern und Taxen ist in Frankreich besonders schwierig zu lösen. Vor einiger Zeit beschloß die Regierung, um der Spekulation, die mit Baugrund getrieben wurde, wirksam entgegenzutreten, den Mehrgewinn beim Verkauf von Baugrund besonders zu taxieren, wenn dieser weniger als 5 Jahre im Besitz des Verkäufers war. In der Praxis ergab es sich freilich, daß diese Maßnahme lediglich den Preis für Baugrund erhöhte, weil der Verkäufer die von ihm zu bezahlende Supertaxe auf den Baugrundpreis aufschlug. Die daraus resultierende Hausse wurde auf 10 bis 30% geschätzt. Die Umsatzsteuer allein hat eine Rückwirkung von 14,5% auf den Preis der Wohnung.

Ist es indessen möglich, durch einen Ausbau der Vorfabrikation eine Verbilligung der Baukosten und der Wohnungen zu erreichen? Nach Ansicht der Fachkreise und des Wohnbauministeriums sind vorfabrizierte Teile im allgemeinen nur bei Großwohnanlagen zu verwenden, bei der Erstellung von mindestens 500 bis 1000 Wohnungen. Im übrigen ist zu befürchten, daß jede durch die Industrialisierung erreichte Baisse durch den Preisanstieg für Baumaterial und den Lohnanstieg mehr als wettgemacht werden wird. Auch eine durch den schlechten Verkauf der Eigentumswohnungen hervorgerufene Baisse der Preise für Wohnungen wird von zuständigen Stellen als unmöglich erachtet, zumal die Profitspannen in den allermeisten Fällen ziemlich enge geworden sind. Die Situation war vor 4 oder 5 Jahren noch anders. Als sich eine Finanzgruppe vor 5 Jahren zu einem Immobiliengeschäft im Ausmaß von 100 Millionen entschloß, konnte sie mit einem Eigenkapital von etwa 5% beginnen. Die Wohnungen wurden nach Plan verkauft. Heute könnte die gleiche Finanzgruppe das gleiche Vorhaben nicht mit weniger als 40% des Kapitals beginnen. Der Verkauf von Wohnungen stagniert, die Bankkredite sind an strikte Bedingungen gebunden. Man rechnet heute mit einem Zeitraum von 5 Jahren, bevor alle Wohnungen in einem neuerstellten Haus an den Mann gebracht sind. Das erhöht natürlich die Kreditspesen.

Will man aber den Wohnungsmarkt sanieren und die Wohnungskrise tatsächlich beheben, dann muß eine Reform des Kreditwesens einsetzen. Die Kredite sind zu teuer und nicht langfristig genug. Man kann das an einem Beispiel erkennen, das die Wohnungskommission des Wirtschaftsplanes anführt. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Preise von 80000 Francs, wobei das beizustellende Eigenkapital 35% erreicht. 52000 Francs müssen auf dem Kreditweg beschafft werden, und zwar so, daß die Rückzahlungen 20% des Einkommens der betreffenden Familie nicht übersteigen. Bei 1800000 Interessenten könnten nur 360000 die Wohnung unter den gegebenen Bedingungen kaufen, wenn der Kredit in 9 Jahren zurückgezahlt werden müßte, ihre Zahl würde auf 810000 steigen, wenn der Kredit auf 15 Jahre vergeben würde, und fast alle könnten die Wohnung beanspruchen, würde der Kredit auf die Dauer von 25 Jahren vergeben werden. Auch die Größe des benötigten Eigenkapitals verhindert in sehr vielen Fällen den Kauf einer Wohnung. Der Quotient des Kredites müßte der Preisbewegung der Baukosten folgen und wie in den Vereinigten Staaten 80 bis 90% des Preises für die Wohnung erreichen. Außerdem müßte der Kredit viel billiger werden. Er beträgt für den einzelnen Interessenten heute zwischen 12 und 20%. Gewiß vergibt der Crédit Foncier billigere Kredite. Sie betragen de facto 6,5%. Aber diese Kredite sind ausschließlich dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten und werden nicht zugebilligt, wenn es sich um Wohnungen handelt, die von privaten Bauherren erstellt wurden. Sie sind außerdem nur in beschränktem Maße zur Verfügung. Aber in allen anderen Fällen müssen wesentlich höhere Zinssätze bezahlt werden. Das ist vielleicht der wesentlichste Grund, warum in Frankreich das Wohnungsproblem noch immer nicht gelöst ist. Während man in den Vereinigten Staaten zu einem Zinssatz unter 6% für die Dauer von 30 Jahren Wohnbaukredite vergibt, die 90% des Preises erreichen, während in Italien die gleichen Kredite für 75% des Preises zu 5,5% für 35 Jahre vergeben werden, während in der Bundesrepublik der Zinssatz etwa 6,5% für die Dauer von 20 bis 30 Jahren für 85% des Preises erreicht, gibt es nicht selten Fälle in Frankreich, wo Kredite selbst zu 30% vergeben werden, und zwar auf bestenfalls 5 Jahre beschränkt. Solange der Gesetzgeber hier nicht Ordnung schaffen wird, so lange wird man das Wohnungsproblem nicht lösen können. Gewiß hat man vor kurzem beschlossen, einen Hypothekenmarkt ins Leben zu rufen, um in verstärktem Maße Privatkapital für den Wohnungsbau freizumachen. Aber als Kapitalgeber dürfen nur Banken und Finanzierungsinstitute auftreten, die anderen Banken und Finanzierungsinstituten, die Hypothekendarlehen gewähren, zusätzliche Geldquellen erschließen. Zugang zu diesem Markt aber hat, vorläufig wenigstens, der kleine Sparer nicht.

J. H., Paris