

Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes
Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund
Band: 64 (1972)
Heft: 1

Artikel: Das Wohnungsproblem eines 50-Millionen-Volkes
Autor: Hermann, Josef
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-354541>

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: 13.01.2026

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

Das Wohnungsproblem eines 50-Millionen-Volkes

Josef Hermann

Man sollte es nicht für möglich halten, aber die Tatsache ist da: Bei der letzten Bevölkerungszählung gab es 18,3 Millionen Franzosen, die in überfüllten Wohnräumen lebten, unter ihnen wohnten 7,2 Millionen in stark überfüllten Räumen, d. h. mit mehr als zwei Personen in einem Raum. In den letzten sechs Jahren haben 3 Millionen Franzosen einen Ausweg aus ihrem Wohnungsdilemma gefunden. Bei gleichbleibenden Gegebenheiten wird es Jahrzehnte dauern, bis die Wohnungskrise überwunden ist. Seit 1960 hat sich die Zahl jener, die in prekären Wohnverhältnissen leben (1 300 000), in Notquartieren oder möblierten Zimmern usw. nicht verändert. 5 Millionen Franzosen haben noch immer kein fließendes Wasser in ihrer Wohnung und mehr als die Hälfte kein WC, vor allem auf dem Lande. Die Wohnungskrise hat ein derartiges Ausmass erreicht, dass ihre Lösung besonders energische Massnahmen erfordern würde. Vor allem auch deshalb, weil die Opfer dieser Krise die minderbemittelten Kreise der Bevölkerung sind, die nicht über die finanziellen Voraussetzungen für die Lösung ihres Wohnungsproblems verfügen.

Im übrigen steht Frankreich, was den Wohnungsbau betrifft, in Europa an achter Stelle hinter der Bundesrepublik, Schweden und der Schweiz. Und nicht nur das allein. Der Anteil des Wohnungsbaus im Gesamtplan der staatlichen Investitionen ist, statt eine Erhöhung aufzuweisen, zurückgegangen. Die staatliche Hilfe für den Wohnungsbau wurde zwischen 1965 und 1970 im Staatsbudget von 4,29 Prozent auf 2,71 Prozent reduziert.

Der vorhergehende Wirtschaftsplan hatte, was den Wohnungsbau betrifft, kein besonders grosses Ziel. Aber statt der 480 000 neuen Wohnungen, die im Vorjahr hätten gebaut werden sollen, gab es nur 468 000. Die Zielsetzung des neuen Wirtschaftsplanes sieht für 1975 den Neubau von 500 000 Wohnungen vor. Was einer Zunahme von nur 3 Prozent im Jahr gleichkommt, während die gesamte Produktionssteigerung auf 6 Prozent pro Jahr festgelegt wurde.

In einer offiziellen Untersuchung über die langfristigen Perspektiven der französischen Wirtschaft wurde der Bau von 720 000 Wohnungen im Jahr während etwa 30 Jahren empfohlen, um die Wohnungskrise zu überwinden. Das würde im Verhältnis zur Gegenwart eine Erhöhung um etwa 50 Prozent ergeben. Der gegenwärtige Plan begnügt sich mit einem Plus von lediglich 15 Prozent.

Aber man ist sich in zuständigen Kreisen durchaus der Notwendigkeit einer Neuorientierung der gesamten Wohnbaupolitik bewusst, und der Wohnbauminister hat denn auch die Umriss einer derartigen Neuorientierung vor dem Parlament erörtert. Aber auch eine

neue Politik kann zu keinem Ziel führen, wenn man nicht über die finanziellen Voraussetzungen verfügt, um sie zu realisieren. Die finanziellen Möglichkeiten sind beschränkt. Gewiss, der offizielle «Credit foncier» erhöht die Kredite für den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen um 25 Prozent und die Kredite für den Bau von HLM-Mietwohnungen um 10 Prozent, aber da die Baukosten und die Bodenpreise gestiegen sind, ergibt diese Massnahme keine zusätzlichen Mittel. Das System «Epargne logement» hat 1970 4,3 Mia Francs gebracht. Man hofft, dass sich dieses Sparsystem weiterentwickeln wird. Der Ausbau der Hypothekenkredite ist durch die hohen Kreditkosten blockiert. Aber die Regierung rechnet mit zwei anderen Finanzierungsmöglichkeiten: Durch die verstärkte Spartätigkeit wird die «Caisse de dépôt», die alle Spareinlagen aufnimmt und vor allem den Bau von Sozialwohnungen finanziert, über grössere Mittel verfügen, andererseits will man in grösserem Ausmass Privatkapital für den Wohnungsbau heranziehen und den Anteil an Eigenkapital beim Kauf einer Eigentumswohnung erhöhen. Ob das alles ausreichen wird, um einen wesentlichen Fortschritt der Wohnbautätigkeit zu erreichen, ist fraglich, um so mehr als man jedes Jahr mehr Kapital benötigt, um auch nur die gleiche Zahl von Wohnungen zu erstellen. In den letzten drei Jahren erhöhten sich die Baukosten in Frankreich um 15 Prozent und in der Pariser Region sogar um 34 Prozent. Aber diese Teuerung ist noch relativ gering, wenn man sie mit den Bodenpreiserhöhungen vergleicht. Die vergrösserte Hilfe der staatlichen Institutionen zugunsten des Wohnungsbaus wird dadurch wirkungslos gemacht.

Zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es vielleicht. Aber die betreffenden Kredite sind teuer. Heute schon sind indessen die Mieten in den Sozialwohnungen so hoch, dass viele Interessenten die ihnen angebotene HLM-Wohnung nicht akzeptieren können. Wohnbauminister Chalandon erklärte, die Franzosen müssten sich daran gewöhnen, im sozialen Mietsektor 10 Prozent ihres Einkommens für ihre Wohnung aufzuwenden. Aber die Miete für eine Dreizimmerwohnung beträgt in einem sozialen Wohnungsbau im Durchschnitt 350 Francs, und das Durchschnittseinkommen eines Arbeitnehmers erreicht 1500 Francs im Monat.

Der einzige Weg wäre eine verstärkte staatliche Hilfe. Aber das ist bei der gegenwärtigen Finanzlage nicht zu erreichen. Unter solchen Voraussetzungen muss deshalb angenommen werden, dass der Fortschritt im französischen Wohnungsbau weiterhin völlig unzureichend sein wird und die Lösung der Krise noch in weiter Ferne liegt.

Die städtebaulichen Lösungen erleichtern nicht das Problem. Um die 500 000 Wohnungen zu bauen, die der sechste Wirtschaftsplan pro Jahr vorsieht, benötigt man jedes Jahr Baugrund im Ausmass von 16 000 Hektaren. (Paris umfasst eine Fläche von 8000 Hekt-

aren.) Und diese neuen Wohnungen sollen nicht auf dem flachen Land errichtet werden, dort wo der Boden billig ist, sondern am Rand der Städte, wo er immer rarer ist und immer teurer wird. Frankreich zählt heute 35 Millionen Städtebewohner, das sind 70 Prozent der Gesamtbevölkerung. 1985 werden 48 Millionen oder 80 Prozent der Gesamtbevölkerung in den Städten wohnen. In den nächsten 15 Jahren wird man dreimal soviel Baugrund finden müssen als in der Zeit zwischen 1962 und 1970.

Die Urbanisierung ist dringend. Aber ihr grösster Feind, so erklärte Wohnbauminister Chalandon, ist der private Grundbesitz. Frankreich zählt etwa 10 Millionen private Grundbesitzer. Und der Grundbesitz erscheint heute mehr denn je als Zuflucht vor der Entwertung des Geldes. Aber Chalandons Idee, den Grundbesitz progressiv zu kollektivieren, ist in einer liberalen Gesellschaftsstruktur nicht realisierbar. Indessen ist der Preis für Baugrund in der Pariser Region zwischen 1956 und 1964 um 530 Prozent gestiegen und in der Provinz um 400 Prozent. Von 1963 bis 1969 haben sich diese Preise im Landesdurchschnitt mehr als verdoppelt, während in dieser Zeit die Baukosten um 25 Prozent und die Bauarbeiterlöhne um 50 Prozent in die Höhe gingen. Zwischen 1965 und 1968, als eine Beruhigung der Preiswelle eintrat, stieg der Bodenpreis in der Pariser Region immer noch um jährlich 10 Prozent. Die wirtschaftlichen und sozialen Konsequenzen dieser Teuerung sind nicht unbekannt. Kapital wird mit Vorzug selbst von den Unternehmen in Grundbesitz angelegt, statt für produktive Investitionen verwendet zu werden.

Der Vorteil der Modernisierung des Produktionsapparats in der Bauwirtschaft, der eine Verbilligung der Gestehungskosten zur Folge haben könnte, wird durch diese Entwicklung wettgemacht. Der Anteil der Landkosten repräsentiert im Landesdurchschnitt 15 Prozent des Preises einer Wohnung und in den Städten mehr als 20 Prozent. In Paris erreicht diese Belastung oft die Hälfte des Wohnungspreises. Man stellt im übrigen gegenwärtig eine Beschleunigung des Preisanstieges für Baugrund fest, dessen Quotient drei bis viermal grösser ist als jener der Baukostensteigerung. Schon heute können in den Städten nur noch Luxuswohnungen erstellt werden, und der soziale Wohnungsbau ist nur noch in grösserer Entfernung von den Stadtzentren und damit auch von den Arbeitsplätzen möglich.

Eine derartige Situation erfordert drakonische Massnahmen, erklärte Premierminister Chaban-Delmas. Im Rahmen der Regierungsmehrheit ist man entschlossen, «etwas» zu unternehmen. Nahelegend wäre es, erschlossenes Bauland mit einer starken Steuer zu belegen, um den Besitzer zum Verkauf zu zwingen. Aber die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die Grundbesitzer Abgaben und Steuern, auch wenn sie erhöht werden, zwar bezahlen, aber

diese auf den Bodenpreis aufschlagen. Ganz abgesehen davon, dass niemand in der Regierung tatsächlich eine Initiative ergreifen und ihr zustimmen will. Das Privateigentum ist auch in Frankreich unantastbar. Es gibt gewiss die Möglichkeit, die Infrastruktur des Transportwesens und vor allem die Autobahnen auszubauen und erschliessbares Bauland dort zu suchen, wo sie noch billig zu haben sind. Diese Lösung, made in USA, bedingt allerdings finanzielle Mittel, die nicht vorhanden sind. Einige Zustimmung findet eine Methode, die seit langem in Holland angewendet wird. Hier haben die Gemeinden die Möglichkeit, für den Wohnbau Baulandreserven zu vertretbaren Bedingungen anzulegen. Die offizielle Festsetzung des Grundstückspreises wäre ein Weg dazu. Ein Regierungsprojekt sieht diese offizielle Taxierung bei Enteignungen vor. Die radikalste Methode wäre natürlich ein Gesetz, wonach nur Gemeinden das Recht haben, Baugrund zu kaufen und ihn für die Erstellung von Wohnungen zu vermieten. Auf diese Weise würde die Spekulation von allein aufhören.

Es mangelt keineswegs an Plänen und Ideen. Es fehlt nur der Wille und vielleicht auch die Möglichkeit, sie zu realisieren. Aber eines steht fest: Ohne eine klare Lösung des Bodenproblems ist das Ende der Wohnungskrise in Frankreich undenkbar.

Der Vorschlag der Gewerkschaften, wie das Problem der demokratischen Kontrolle und der Verfügungsmacht über die Produktionsmittel gelöst werden kann, ist bekanntlich in der Forderung «Demokratisierung von Wirtschaft und Gesellschaft» zusammengefasst. Damit ist – wie bereits gesagt – die gleichberechtigte Mitwirkung und Mitbestimmung der Produzenten, der Arbeitnehmer, auf allen wirtschaftlichen Ebenen gemeint. Inwieweit innerhalb des Wirtschaftssystems bestimmte Fragen dezentral entschieden werden, hat mit der Frage einer demokratischen Wirtschaftsführung wenig zu tun und bestimmt sich von Fall zu Fall nach Zweckmässigkeitserwägungen. Dezentrale, zentrale oder globale Steuerungsmechanismen sind als Instrumente aufzufassen, die der Verwirklichung einer bestimmten Wirtschaftspolitik zu dienen haben. Welcher Art diese Wirtschaftspolitik sein soll und welche Ziele sie anzusteuern hat, ist eine Frage der politischen Entscheidung. Diese aber muss auf demokratische Weise, also unter Einbeziehung der Arbeitnehmer und ihrer Organisationen, getroffen werden. Sie darf nicht einseitig von den Unternehmern und im Interesse der Unternehmer, d. h. der privaten Eigentümer der Produktionsmittel, entschieden werden.

Otto Brenner