

Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift
Herausgeber: Bauen + Wohnen
Band: 11 (1957)
Heft: 11

Werbung

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

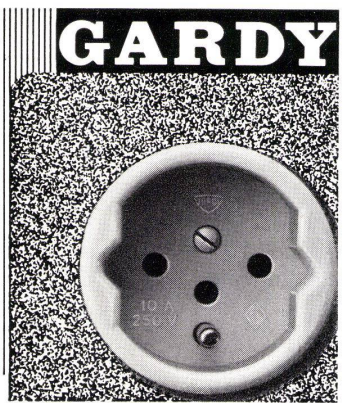
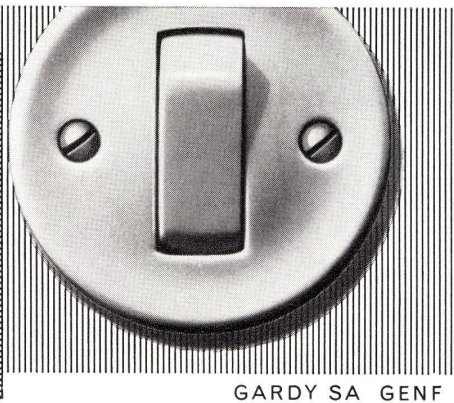
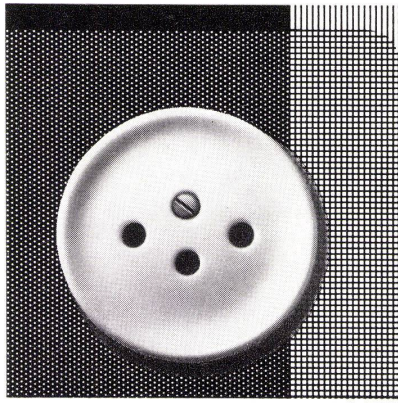
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 10.01.2025

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

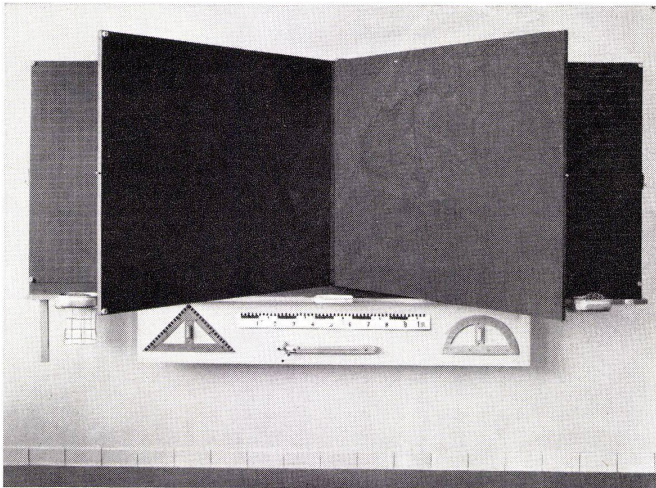


ELEKTRO-MATERIAL AG
Zürich – Basel – Bern – Genf – Lausanne – Lugano



GARDY

GARDY SA GENF



Wandtafeln Schulmöbel

Hunziker-Produkte sind zweckmäßig und formschön
Lassen Sie sich vom erfahrenen Fachmann beraten

Seit über 75 Jahren

Hunziker Söhne Schulmöbelfabrik AG Thalwil

Spezialfabrik für Schulmöbel und Wandtafeln

Telefon 051/92 09 13



wohntip

Wohntip-Werkstätten
für Möbel, Polstermöbel und
Innenausbau
W. Wirz Innenarchitekt SWB
Ausstellung und Werkstätten
in Sissach Tel. 061 851349
Laden, Steinentorstrasse 26
Basel Tel. 061 2313 94



Kinder

sollen nicht auf der Strasse spielen:
Stellt Ihnen Spielplätze zur Verfügung, ausgerüstet mit den beliebten

ALTRA

Turn- und Spielgeräten
für Siedlungen, Baugenossenschaften und Kindergärten

Alleinhersteller:

JAKOB SCHERRER SÖHNE

Allmendstrasse 7 Zürich 2 Tel. 051/25 79 80

Die Krise auf dem französischen Wohnungsmarkt

Die französische Wohnungsnot ist sprichwörtlich geworden. Im Ausland fragt man sich zwar immer wieder, wie es eigentlich kommt, daß dieses reiche Frankreich zehn Jahre nach Kriegsende immer noch an diesem Übel leidet, zumal es ja viel weniger Kriegsschäden aufzuweisen hatte als etwa die Bundesrepublik. Das Problem liegt in der Tatsache, daß in Frankreich Wohnungen, wenn sie schon — wie dies zumeist 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 aufgezeigt werden: Das betreffende Haus steht in einer Seitengasse, die in einen Pariser Boulevard mündet, und 1865 erbaut wurde. Die verbaute Fläche umfaßt 400 m². Das Haus ist unterkellert und weist im Parterre vier Geschäftslokale auf und 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 trotz der Erhöhungen der Geschäftsmieten um das 110fache des Jahres 1914, nicht mehr genügend Einnahmen bringt, um die normalen Ausgaben zu decken. Die Kosten der Instandhaltung waren im Vorjahr 210mal 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. Hier die Einnahmen und Ausgaben:

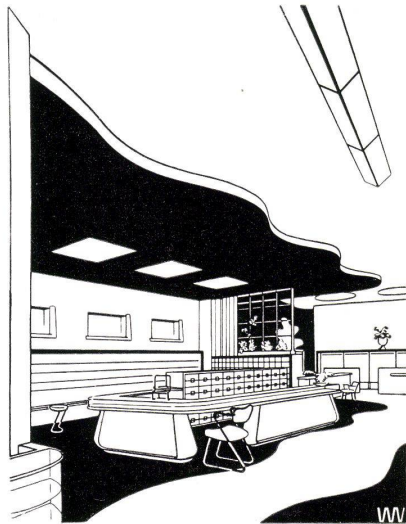
Ausgaben:	Franz. Franken	
	1914	1955
Amortisierung	3300	800 000
Großer und kleiner Unterhalt	5545	1 425 000
Steuern	2427	62 850
Taxen	—	75 000
Versicherungen	112	28 000
Portier	525	96 000
Verschiedenes (Licht, Wasser usw.)	426	7 425
Allgemeine Verwaltung	369	121 000
	Total	12 704 2 615 275
Einnahmen:		
Geschäftsmieten	6 300	731 300
Wohnungsmieten	24 000	1 444 600
	Total	30 300 2 175 900

Es gab also vor 1914 bei diesem Haus eine Nettoeinnahme von 17 596 Francs, während 1955 ein Defizit von nahezu 450 000 Francs entstand. Die einzelnen Posten der Vergleichstabelle weisen gegenüber 1914 nicht die gleiche Erhöhung auf. So ist der Posten Amortisierung, entsprechend der Steigerung der Baukosten, auf das 243fache des Jahres 1914 zu stellen. Der Kostenaufwand des Unterhaltes wurde in der Vergleichstabelle auf ein Minimum reduziert; er beträgt aber im allgemeinen das 400fache 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 höchst 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, um so rasch als möglich das investierte Kapital und seine Profitrate zu erhalten. Einen Ausweg für diese Situation gibt es kaum. Man kann die Mietzinse nicht in jenem Ausmaße 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 Wohnung frei, dann beeilt sich der Besitzer, sie in «copropriété» zu verkaufen, um einen Teil der Chargen für die Erhaltung des Hauses auf den neuen Mitbesitzer abwälzen zu können. So kommt es, daß die schönsten Wohnbauprogramme zumeist unrealisierbar bleiben. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen

wird in Frankreich in diesem Jahr nicht größer sein als 1956. Dabei steigen die Baukosten in Frankreich zusehends. Die Hausse beträgt gegenüber dem 1. Januar 1954 etwa 25 Prozent. Die Löhne wurden wie in anderen Wirtschaftszweigen erhöht, aber die Produktivität, die im Baugewerbe verhältnismäßig niedrig ist, veränderte sich kaum. So hat die Eröffnung von Bauvorhaben für 279 000 Wohnungen eine Überbeschäftigung im Baugewerbe gebracht. Die Bauunternehmer beginnen mehrere Bauvorhaben auf einmal, ohne einen Bau nach dem anderen fertigzustellen, mit dem Zweck, möglichst viele Bauvorschüsse zu erhalten. Die in Frankreich praktizierten Baumethoden sind im übrigen — im Vergleich zum Ausland — veraltet. Der britische Wohnungstyp benötigt 2080 Arbeitsstunden, während man in Frankreich für den gleichen Wohnungstyp 3000 Arbeitsstunden braucht. Die Durchschnittsdauer einer Konstruktion erreicht in England ein Jahr, in Frankreich 20 Monate. Die durchschnittlichen Ausgaben für eine Wohnung betragen in Frankreich 2,4 Millionen Francs und in Großbritannien 1,5 Millionen. Während in England und in der Bundesrepublik die Normalisation weit vorgeschritten ist, gibt es in Frankreich nicht weniger als 2600 Wohnungstypen, die von den Behörden anerkannt werden und Konstruktionsprämien erhalten. Der Individualismus wird hier 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 einem gleichen Typ und gleicher Baumethode und mit gleichem Baumaterial und konnte den Baupreis um 5 Prozent senken, während die Hausse im Vorjahr 15 Prozent erreichte. Die Dauer für den Bau einer Wohnung überschritt 2000 Stunden nicht. Die Industrialisierung der Baumethoden wird in vielen Fachkreisen befürwortet; sie könnte eine Senkung der Baukosten um 20 bis 30 Prozent bringen, den Facharbeitermangel beheben und die Lösung des Wohnungsproblems in Frankreich erleichtern. J. H.

F. Ernst, Ing. AG. Zürich 3

Weststraße 50-52 Telefon 051/33 62 44



Werkstätten für

Garderobenanlagen, Schalteranlagen, Glasaufbauten, Ausstellvitrinen
für Schulen, Geschäftshäuser, Läden

Ferner führen wir

Kühlvitrinen, Kühlboys, Servierwagen, Economatseinrichtungen
für Tagesheime, Anstalten, Hotels

Verlangen Sie unsere unverbindlichen Vorschläge

Fotoliste

Wolf Benders Erben, Zürich
Beringer & Pampaluchi, Zürich
Walter Binder, Zürich
F. Engesser, Zürich
Hans Finsler, Zürich
Erika Gericke, Zürich
Peter Grünert, Zürich
Ingeborg Heise, Zürich
Hans Jörg Henn, Zürich
Hugo P. Herdeggs Erben, Zürich
Ernst Linck, Zürich
A. Lunte, Zürich
E. Maurer, Zürich
E. Müller-Rieder, Zürich
Alexander von Steiger, Zürich
Swissair-Photo AG., Zürich
Photo Walter, Zürich
Michael Wolgensinger, Zürich
Margarete Wunsch, Basel

Die Fotos der Kirche St. Peter auf Seite 369 und des Kongreßhauses auf Seite 374 wurden mit freundlicher Erlaubnis des Verlages Oprecht dem Buche «Zürich» entnommen.

Satz und Druck Huber & Co. AG
Frauenfeld