

Hausbesitz in Frankreich : ein schlechtes Geschäft

Autor(en): **J.H.**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **14 (1960)**

Heft 3: **Wohnhochhäuser = Maisons-tours d'habitation = High-rise apartment houses**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-330330>

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.

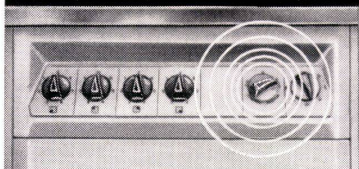
Kein Märchen...



Dr. M. Heuberger/Reklameberater / Gestaltung H. Buholzer

mit dem PROMETHEUS-BEL-DOOR-Herd hat sich schon mancher Mann als Koch entdeckt. Hell begeistert sind alle vom grossen Backofen mit Innenbeleuchtung und den zuverlässigen Leuchtschaltern. Weitere BEL-DOOR-Rosinen: Beheizbare Geräteschublade, aushängbare Backofentüre mit Schauglas, schräges Schalterpult, Thermostat, Infrarotgrill sowie Grillspieß mit Motor.

Prometheus



PROMETHEUS AG
Fabrik elektr. Heiz- und Kochapparate
Liestal, Telefon 061/84 13 06



ten erst dann, wenn 40 oder mehr Prozent der Büros auf mindestens 20 Jahre an erstklassige Betriebe vermietet sind. Wenn ein Baumeister mehr Geld braucht, muß er die Summe selbst aufbringen. Das ist aber nicht ganz einfach; deshalb halten sich die Baupläne genau an die tatsächlichen Marktbedingungen.

Dieselben Verhältnisse, wie sie hier für Manhattan geschildert wurden, gelten auch für andere Städte in den USA. Der 42 Stockwerke hohe Wolkenkratzer L.C. Smith Tower in Seattle wurde in den 1920er Jahren gebaut und ist heute noch das höchste Bauwerk an der Westküste. Das höchste neue Gebäude an der Westküste ist das Kaiser Center in Oakland (Kalifornien); es ist aber nur 28 Stockwerke hoch.

Der 52 Stockwerke hohe Terminal Tower in Cleveland (Ohio), ebenfalls in den 1920er Jahren erbaut, ist nach wie vor das höchste Gebäude außerhalb New Yorks. Ein neuer Wolkenkratzer von 46 Stockwerken ist für Houston (Texas) geplant. In Los Angeles bestand bis vor kurzem die Vorschrift, daß kein Haus mehr als 13 Stockwerke haben dürfe. Diese beschränkende Bestimmung wurde nun aufgehoben, und mehrere Wolkenkratzer sind im Bau begriffen – aber alle in den mäßigen Grenzen, wie sie der heutigen Auffassung von zweckmäßigem Bauen entsprechen.

Hausbesitz in Frankreich - ein schlechtes Geschäft

Der Pariser Stadtrat hat kürzlich beschlossen, die Hausbesitzer zur Renovierung der Fassaden ihrer Häuser anzuhalten. Diese Maßnahme soll nicht nur zur besseren Erhaltung des Hausbesitzes beitragen, sondern auch zur Verschönerung des Stadtbildes. Zunächst werden die Häuser in den Innenbezirken von dieser Verordnung betroffen, und die erste Straße, in der die Häuserfassaden erneuert werden müssen, ist die Rue de Rivoli, eine der bekanntesten Hauptstraßen von Paris. Die französischen Hausbesitzer und vor allem jene der Hauptstadt sind von dieser neuen Tendenz nicht gerade begeistert und weisen darauf hin, daß der Hausbesitz heute trotz der erhöhten Mieten immer noch ein Verlustgeschäft ist und daß es trotz der angebotenen Kredite nicht leicht sein wird, dieser neuen Verordnung Geltung zu verschaffen.

Zur gleichen Zeit veröffentlicht das statistische Amt des Wirtschaftsministeriums die Ergebnisse einer Untersuchung, die mehr als viereinhalb Millionen vermietete Wohnungen erfaßte und das Einkommen der Hausbesitzer betrifft.

Eine Vorkriegswohnung der Kategorie «Lux» wurde im Jahre 1955 um durchschnittlich 8200 Francs im Monat vermietet, wobei die Lasten nicht mitberücksichtigt waren. Seither sind verschiedene Mieterhöhungen vorgenommen worden, so daß

der Mietzins 1958 im Durchschnitt 9500 Francs betragen haben dürfte. Hingegen wurde für eine Wohnung der Kategorie II B (etwa 7 Prozent aller vermieteten Wohnungen) im Durchschnitt ein Mietzins von 4000 Francs eingenommen; 1958 betrug dieser Mietzins 4700 Francs pro Monat. 55 Prozent aller Mietwohnungen gehören der Kategorie III A an, hier betrug die Miete 1955 nur 1800 Francs und 1958 auf Grund der Mieterhöhungen 2100 Francs pro Monat. In der Gruppe IV, in der alle alten Wohnungen ohne Komfort zusammengefaßt sind, wurden 1958 1400 Francs als durchschnittlicher Mietzins bezahlt.

Im Durchschnitt erreichten Wohnungen in Häusern, die vor 1860 gebaut worden waren, 1958 einen Zins von 1900 Francs pro Monat, während Wohnungen in Häusern, die zwischen 30 und 50 Jahre alt sind, eine Miete von 2750 Francs eintrugen. 57 Prozent der vermieteten Wohnungen befinden sich in Häusern, die älter als 60 Jahre sind. Auf Grund der statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, daß die Hausbesitzer pro Wohnung einen Reinertrag von durchschnittlich 850 Francs pro Monat hatten. Indessen sind bei der Errechnung dieser Ziffer auch die Einkünfte aus den vermieteten Geschäftsräumen berücksichtigt worden, so daß der reine Mietertrag pro Wohnung noch um einiges niedriger liegen dürfte und kaum 400 Francs pro Monat erreicht.

Der Wohnbauminister erklärte kürzlich, daß es billiger käme, die Häuser zu renovieren, als neue Häuser zu bauen. Aber bei dem gegenwärtigen Mietertrag ist eine Instandhaltung der Häuser undenkbar. Wie kann ein Hausbesitzer, wenn er bei 20 vermieteten Wohnungen einen Ertrag von 16 000 alten Francs monatlich hat, einen Dachstuhl erneuern, der mehr als eine Million Francs kostet?

Wie kann er seine Hausfassade renovieren, wenn die Kosten hierfür den Mietertrag von mehreren Jahren erfordern? Auch die Gewährung von Krediten löst das Problem nicht, denn die Kredite müssen ja zurückbezahlt werden. Man hat im Wohnbauministerium erkannt, daß die einzige Lösung aus dem Dilemma in der Erhöhung der Mietzinse liegt. In der Tat sind ja Mieten von durchschnittlich 2100 Francs im Monat (ein Pariser Facharbeiter verdient einen Stundenlohn von durchschnittlich 300 Francs) unvorstellbar niedrig. Während man in der Schweiz oder in Westdeutschland 20 und 25 Prozent des Lohnes für die Wohnungsmiete aufwendet, bleibt man in Frankreich bei der Gepflogenheit, nicht mehr als bestenfalls 5 bis 7 Prozent des Einkommens für die Wohnung zu bezahlen. Selbstverständlich kann vor allem für die Altwohnungen keine völlige Mietaufhebung geschaffen werden (für die Neuwohnungen besteht sie schon), weil die Nachfrage nach Wohnraum noch viel zu groß ist und die Wohnbautätigkeit bei weitem nicht jenen Rhythmus erreicht, der notwendig wäre, um der Wohnungskrise Herr zu werden. Aber eine Verdoppelung des Mietzinses mit einer gleichzeitigen Reduktion der Steuern, die den Hausbesitz belasten, würde die Mittel zu einer wirksamen Bekämpfung des Hausverfalls in Frankreich freimachen.

J. H. Paris