

Die teuren Wohnungen an der Seine

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **56 (1981)**

Heft 10

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105095>

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 teuren Wohnungen an der Seine

Der nachfolgende Beitrag erschien vor einigen Monaten in der «Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern». Es ist also möglich, dass – im Hinblick auf den politischen Szenenwechsel in unserem westlichen Nachbarland – gewisse Prognosen nicht mehr vollumfänglich zutreffen. Die grundsätzlichen Fakten dürften jedoch nach wie vor Gültigkeit besitzen. Die Photos zu diesem Beitrag stammen von F. Nigg.



Die Wohnungspreise haben in Paris unerschwingliche Höhen erreicht. Es sind fast schon Liebhaberpreise. Für einen Quadratmeter Wohnraum in einem Neubau der französischen Hauptstadt muss man heute im Durchschnitt 10 000 Francs bezahlen. Das sind etwa 4000 Franken. Wer im 8. oder im 16. Arrondissement wohnen will, also in den noblen Wohnquartieren, darf bis zu 16 000 Francs pro Quadratmeter auf den Tisch legen.

Die Wohnungspreise sind zum Vorjahr um 20% in die Höhe gegangen. Wer im Wohnungsbau spekuliert hat, ist vorläufig zufrieden. Vorläufig deshalb, weil er nicht weiss, wann und ob überhaupt seine teuren Wohnungen an den Mann gebracht werden können. Aber für den Durchschnittsbürger, der eine Wohnung für sich selbst braucht, ist die Situation katastrophal. Denn auch die Altbauwohnungen sind im Preis stark gestiegen. Wer Kredite für einen Wohnungskauf in Anspruch nehmen will, muss sie mit 18 bis 20% Zinsen bezahlen, falls er überhaupt Kredite bekommt. Natürlich haben Inflation, Spekulation und Angst vor einer Abwertung einen bedeutenden Anteil an dieser Entwicklung.

Die Franzosen haben immer schon mit Vorliebe ihr Geld in Immobilien angelegt. Aber das hat Konsequenzen. Vor allem in Paris. Jeden Tag packen 200 Franzosen ihre Koffer und verlassen die französische Hauptstadt. Im vergangenen Jahr waren es 70 000, die Paris den Rücken gekehrt haben. Der Berufsverband der Makler sieht indessen kurzfristig einen weiteren Anstieg der Wohnungspreise um 20% voraus. Man fragt in der Öffentlichkeit, wie lange es noch

Käufer für derart teure Wohnungen geben wird. Denn selbst jemand, der heute 10 000 Francs im Monat verdient, ist kaum mehr in der Lage, sich nur eine Kleinwohnung mit 40 Quadratmetern zu leisten. Denn die kostet heute in Paris etwa 450 000 Francs. Das muss man in Relation zu den wesentlich tieferen Löhnen in unserem Nachbarland setzen.

Eine der Banken, die den Wohnungsbau finanzieren, die «Compagnie Bancaire», stellt fest, dass der Käuferkreis für Wohnungen in Paris immer kleiner wird. Schon im Vorjahr hatten nur noch 30% der französischen Haushalte die finanziellen Voraussetzungen zum Erwerb einer Zweizimmerwohnung in der französischen Hauptstadt. Eine Vierzimmerwohnung konnten sich nur 12% leisten. Heute, so erklärten die Experten dieser Bank, erfüllen nur noch zwei Prozent der französischen Haushalte die Voraussetzungen für den Kauf einer Vierzimmerwohnung.

Im Vorjahr wurde ein grosser Teil der Neubauwohnungen an den Mann gebracht. Es gibt heute nur noch relativ wenig Neubauwohnungen auf dem Markt, wenn man von den Wohntürmen absieht, die sich nicht gerade grosser Zuneigung erfreuen. Da es aber in Paris an Bauplätzen mangelt und diese wenigen Plätze nur zu Liebhaberpreisen angeboten werden – wenn überhaupt –, andererseits aber die Baukosten enorm gestiegen sind, finden sich nur wenige Gesellschaften bereit, neue Wohnungen zu bauen.

Die Spekulationskäufe, so erklärt man in Bankkreisen, sind zu Ende. Die Bankexperten sind der Ansicht, dass der Verkauf von Wohnungen sowohl in Neubau-

Nicht aus dem Mittelalter, sondern aus dem letzten Jahrhundert stammen die Teufel und Fabelwesen am Turm von Notre Dame. Seit sie auf die Stadt hinunterblicken, hat sie sich verändert wie nie zuvor...

«Luxusrenovation» ist hier keine polemische Übertreibung, sondern ein Verkaufsargument. Offenbar wird das Geld mit vollen Händen ausgegeben. Die Fenster sind nämlich nicht echt, sondern samt Personen und Einblicken von einem Künstler auf die blinde Fassade aufgemalt worden.



Holland: Kampf gegen Häuserspekulanten

ten als auch in Altbauten, sowohl in Paris als auch in der Provinz, bald stagnieren wird. Es gibt für derartige Operationen keine Kredite mehr. Ausser, man bekommt Geld von Privatbanken, aber zu einem Zins bis zu 28%! Und diejenigen, die nachweisbar eine Wohnung für den eigenen Bedarf kaufen wollen, müssen für den Kredit beim offiziellen Credit foncier zum Beispiel 19% Zinsen vergüten. Das gilt auch für den Erwerb von Wohnungen in Altbauten, die im Vorjahr in Paris im Preis fast genauso gestiegen sind wie die Neubauwohnungen. Eine in einem guten Wohnquartier gelegene, mit normalem Komfort versehene Wohnung in einem Altbau kostet heute in der französischen Hauptstadt zwischen 5000 und 6000 Francs pro Quadratmeter.



Zu seiner Freude findet der Besucher immer noch Strassen und Winkel, die den Charme des traditionellen Paris bewahrt haben. Besonders malerisch, aber auch speziell gefährdet, sind das Quartier Latin und der Marais, an dessen Läden und Restaurants die Jahrzehnte fast spurlos vorübergegangen sind.



Es gibt nach wie vor Wohnungsmangel sowohl in Paris als auch in der Provinz. Die Lösung dieses Problems scheitert vor allem am geringen Angebot von Baugrund. Eigentlich unverständlich: von allen Ländern Westeuropas hat Frankreich den meisten Grund und Boden. Es ist allerdings auch ein Land mit teuerstem Baugrund. Die Preise sind in manchen Vororten der Städte im Vorjahr um 30% gestiegen. Ein Quadratmeter Baugrund kostet im Departement Ain 30 Francs, im Jura 90, in Annecy (Savoie) 800, in Nizza 7000 und auf den Champs Elysées in Paris 30 000 Francs.

Nur 4% des französischen Bodens sind urbanisiert. Man benötigt indessen jedes Jahr etwa 50 000 Hektar, um den Wohnungsbedarf zu decken, wobei zwei Drittel für den Eigenheimbau gebraucht werden. Während 1914 der Preis für Baugrund 5 bis 6% der Bauinvestitionen be-

trug, erreicht er heute bis zu 50% dieser Summe. Es ist unter solchen Voraussetzungen verständlich, dass vor allem in Paris nur wenig Transaktionen zustande kommen. Monsieur Pellerin, einer der bekanntesten französischen Bauherren für Luxuswohnbauten, sagte uns: Wir haben seit drei Jahren nicht einen einzigen Quadratmeter Baugrund gekauft.

Für den privaten Baugrundbesitzer ist der Grund und Boden eine noch bessere Geldanlage als Goldbarren. Und er hat eine Gewissheit: der Baugrund verliert nicht an Wert. Im Gegenteil. Es kostet nicht viel, um ihn zu behalten. Ist die Situation also ausweglos? Keineswegs. Die Direktion der Staatsbahnen, die Militärverwaltung, der Staat selbst verfügen über viele Zehntausende von Hektar Baugrund, vor allem in Paris und in der Pariser Region. Sie sollen für den Wohnungsbau freigegeben werden, um den Grundstücksmarkt etwas zu entlasten.

Das niederländische Parlament hat kürzlich einem Gesetzesentwurf zugestimmt, wonach die Gemeinden und die Justizorgane neue Instrumente im Kampf gegen den ungerechtfertigten Leerstand von Wohnungen erhalten. Die Eigentümer werden verpflichtet, frei werdende Wohnungen oder Gebäude innerhalb eines Monats anzumelden. Im Unterlassungsfall riskieren sie eine hohe Geldbusse oder sogar Gefängnisstrafe. Die Gemeindeverwaltung ihrerseits muss laut neuem Gesetz spätestens nach Ablauf von fünf Monaten entscheiden, ob die angemeldeten Häuser zugunsten dringender Fälle von Wohnungssuchenden mit Beschlagnahme belegt werden. Neubauwohnungen dürfen jedoch erst nach einem Jahr beschlagnahmt werden. Das gleiche gilt für Wohnungen, die frei werden, wenn der Eigentümer selbst auszieht. Diese flexible Regelung wurde getroffen, weil es oft nicht möglich sei, die Eigentumswohnung innerhalb von fünf Monaten zu verkaufen, ohne einen schweren Verlust zu erleiden.

Um allenfalls die Prozedur einer Beschlagnahme zu vermeiden, können Hauseigentümer leerstehende, zum Kauf angebotene Wohnungen zeitweilig vermieten. Allerdings benötigen sie dafür eine Bewilligung der Gemeinde, die selbst den maximalen Mietpreis bestimmt.

Andererseits sollen gewisse Hausbesetzungen künftig strafbar sein. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn ein Hausbesitzer es unterlassen hat, den Leerstand der Wohnung rechtzeitig bei der Behörde zu melden. (SGB-Pressedienst)

New York: Stadtnomaden

In der Stadt New York soll es nach einem Bericht der «Herald Tribune» über 36 000 Obdachlose geben. Nicht alle entsprechen dem Bild des verwehrteten älteren Trinkers, das schon fast zur Tradition der Grossstädte gehört. Immer zahlreicher werden die zwanzig- bis vierzigjährigen Stadtnomaden. Das sind relativ gut gebildete, wenig auffällige, weitgereiste Aussteiger der Mittelklasse, welche gelernt haben, sich als professionelle Weltenbummler durchzuschlagen.