

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 26 (1951)
Heft: 7

Artikel: Das französische Mietzinsgesetz
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102280>

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: 18.03.2025

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

hohen Mietzinse in den Siedlungsbauten an der Peripherie der Stadt, und man weiß auch, mit wieviel Unzukömmlichkeiten das Wohnen nebensaus für die Lohnerwerbenden sonst noch verbunden ist. Die Großzahl von ihnen würde daher eine Wohngelegenheit in der Nähe des Arbeitsortes vorziehen; das Wohnen nebensaus hat ja bisher schon die Lebenshaltung nicht unwesentlich verteuert. Die Wochenkarte zu Fr. 3.60 benötigte bisher eine jährliche Ausgabe von Fr. 187.20; sie wird aber künftig nach der Vorlage des Stadtrates Fr. 228.80 erfordern. Wer an die Peripherie der Stadt gedrängt wurde,

muß mit einer Verteuerung des Wohnens um Fr. 41.60 jährlich rechnen.

Sind es aber mehrere Familienangehörige, die ihrem Verdienst in der Stadt nachgehen müssen, dann verdoppelt, verdreifacht und vervierfacht sich diese jährliche Ausgabe. Daß es sich bei einem solchen Mehraufwand für die Lohnerwerbenden nicht um eine Bagatelle, sondern um eine *ins Gewicht fallende Summe* handelt, braucht nicht besonders erläutert zu werden.

Die städtischen Verkehrsbetriebe benötigen ihre Mehreinnahme, wollen sie auch in Zukunft ihrer Aufgabe gerecht werden; deswegen soll auch nicht «gemeckert» werden. Die Frage aber ist, ob den Benützern von Wochenkarten nicht Entgegenkommen gezeigt werden könnte, *um den Ausfall auf andere Art hereinzubringen*. Es wäre da an das städtische *Elektrizitätswerk* zu denken, das an die Verkehrsbetriebe im letzten Jahr 35 332 000 kWh Strom zum Durchschnittspreis von 6,514 Rappen pro kWh verkauft hat. Dieser Preis steht *um etliches über den Gestehungskosten*, und seine *Reduktion* ist um so eher gerechtfertigt, als das EWZ im Jahre 1950 einen *Rechnungsüberschuß von 11 870 000 Franken* zu verzeichnen hat, 2,7 Millionen Franken mehr als im Jahre 1949.

Das französische Mietzinsgesetz

Wer jung und mit genügend Geldmitteln versehen nach Paris kommt, findet die *ville lumière* überwältigend schön, was sie auch tatsächlich ist. Verirrt er sich von den großzügig angelegten, breiten Boulevards in die engen, allzu engen Seitenstraßen und -gassen, so mag er möglicherweise die vernachlässigten und schäbigen Häuserfassaden romantisch finden, während die ältere Schweizer Generation – *bourgeoise* und spießig wie sie ist – gedankenvoll den Kopf schüttelt, wenn sie in die engen, finsternen Hauseingänge blickt und mit nachtwandlerischer Sicherheit errät, daß das Lavabo mit Wasserhahnen neben der Haustüre das einzige im ganzen Haus ist.

Natürlich fällt der Zustand der immer stärkeren Verlotterung vor allem in den Arbeitervierteln auf, wo ganz augenscheinlich schon seit etlichen Jahrzehnten nicht die geringsten Anstrengungen unternommen worden sind, die schmutzigen und reparaturbedürftigen Hausmauern aufzufrischen. In den «besseren» Quartieren sind die Fassaden von früher her besser erhalten. Das hindert aber keineswegs, daß hinter den gepflegteren *Extérieurs* mit Marmor-Spiegellhallen als Eingang die Wohnungen sich zum Teil in einem *pitoyablen* Zustand präsentieren. Kürzlich suchte ich Bekannte auf, die in der Nähe der Champs Elysées hoch über den Dächern von Paris eine überaus hübsche Atelierwohnung innehaben. Aber, die Zentralheizung funktioniert erst seit zwei Jahren, die zentrale Warmwasserversorgung wird vor-

Es ist doch nicht nötig, daß städtische Werke aneinander Geld verdienen.

Dieser Ansicht ist auch der Stadtrat, und er hat den Anträgen über die Herabsetzung des Strompreises auf die Gestehungskosten des EWZ auf den Zeitpunkt der Einführung der neuen Taxordnung zugestimmt. Dieses dem EWZ zugemutete Opfer würde aber nur *200 000 Fränklein im Jahr* beitragen – ein bedenklich kleiner Beitrag an die rund acht Millionen Franken, die nötig sind, um den Verkehrsbetrieben aus der Defizitwirtschaft herauszuhelfen.

Es ist indessen nicht zu leugnen, daß die enorme Bautätigkeit an der Peripherie der Stadt, die der Straßenbahn so große Sorgen bereitet, auf der anderen Seite nicht unwesentlich zu den Rechnungsüberschüssen des EWZ beigetragen hat und weiterhin beitragen dürfte. *Weswegen es nicht abwegig erscheint, diesem ein größeres Opfer zuzumuten*. Dabei könnte das EWZ den ihm so erwachsenden Ausfall wenigstens teilweise wieder hereinbringen, indem es von gewissen *Subventionen* auf Wärmeapparate und von einer *Reduktion* der Gebühren bei privaten Hausanschlüssen Umgang nehmen würde, die in jedem Fall zu Ungerechtigkeiten führen und früher schon zu Beanstandungen Anlaß gaben.

Auf solche Möglichkeiten sei indessen nur en passant hingewiesen. Jedenfalls gilt es Wege zu suchen, um die auf die Benützung von Wochenkarten angewiesenen Werkstätigen *vor einer Mehrbelastung durch die Revision der Taxordnung der städtischen Verkehrsbetriebe zu bewahren*, zumal eine solche Mehrbelastung für alle Betroffenen ins Gewicht fallen würde. Dabei steht nicht allein das *soziale Moment* im Vordergrund; die Verteuerung der Wochenkarten tangiert auch das *Siedlungsproblem* und nicht zuletzt den billigen *Lastenausgleich* zwischen unseren kommunalen Unternehmungen. Und daran geht man hoffentlich weder in der gemeinderätlichen Kommission noch im Gemeinderat achtlos vorüber. b-u.

15. /
aussichtlich nie mehr in Gang kommen, da das ganze Warmwassersystem seit 1940 lahmgelegt und verrostet ist – das Badewasser muß mit einem riesigen Tauchsieder, der etwa zwei Stunden braucht, erhitzt werden –, zum Glasdach des Studios, einem wunderbar großen Raum, regnet es herein. Dringende Reparaturen müssen vom Mieter selbst vorgenommen werden, denn der Hausbesitzer denkt gar nicht daran, bei den bestehenden Mietpreisen etwas zu renovieren. Und da liegt der Hase im Pfeffer!

Niedrige Mietzinse sind – volkswirtschaftlich gesehen – ein Vorteil, sie halten den Index der Lebenskosten tief. Wenn sie aber so tief wie in Frankreich liegen, wo man üblicherweise nur 3 Prozent des Einkommens dafür ausgab, dann leidet nicht nur der Hausbesitzer, sondern auch der Mieter selbst darunter. Bis im Jahre 1948 galten immer noch die alten Mietzinse, obwohl der französische Franken auf rund 5 Prozent seines Wertes gesunken war. Die Löhne waren, wenn auch sehr langsam und ungenügend, der Teuerung gefolgt. Renovationen und Modernisierungen der Häuser aber waren auf dieser Basis ein Ding völliger Unmöglichkeit.

Dazu kommt die fürchterliche Wohnungsnot, die in Frankreich herrscht. In Paris leben heute noch ungezählte Familien in Hotels in einem Raume. Wer aus seiner Wohnung auszieht, kann ohne weiteres von seinem Nachfolger Tausende von Schweizer Franken als Abschlagszahlung er-

halten. Wer aber nicht muß, geht keinesfalls weg, denn wo sollte er, wenn er nicht kapitalkräftig ist, eine passende Wohnung finden?

So stellte sich den Behörden eine doppelte Aufgabe:

1. Durch die Ausrichtung einer Bauprämie das Bauen von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern zu fördern. Es werden pro Haus oder Wohnung auf 20 Jahre hinaus pro Jahr maximal 600 Schweizer Franken Subvention bezahlt, unter bestimmten Voraussetzungen Kredite, allerdings zu 5 bis 7 Prozent, und Steuerbefreiung auf 25 Jahre gewährt. Wie in einem Artikel der «Nationalzeitung» vom 15. Mai dargetan wurde, hat der private Wohnbau auf dieser Basis einen bedeutenden Aufschwung genommen. Es werden pro Monat gegenwärtig 4000 Wohnungen erstellt. Frankreich läßt das Stockwerkeigentum zu. Allerdings sind nur bemittelte Leute in der Lage, eine moderne Wohnung zu erstehen. Eine neue Dreizimmerwohnung kostet etwa 48 000 Schweizer Franken. Genossenschaftlichen Wohnbau scheint es kaum zu geben, jedenfalls ist am Stadtrand von Paris nichts Derartiges zu sehen. Und es ist auch nicht anzunehmen, daß Arbeiter und Fixbesoldete es sich unter den jetzigen Lohn- und Preisverhältnissen leisten könnten, eine neu erstellte Wohnung zu beziehen.

2. Es mußte eine bescheidene Anpassung der Mietzinse an den heutigen Geldwert vorgenommen werden. Die Mietzinsfrage für die Vorkriegswohnungen wurde in einem wahrhaften Mammutgesetz geregelt. Mit seinen 20 ellenlangen Ausführungsbestimmungen versucht und erreicht das Mietzinsgesetz vom 1. September 1948 auch weitgehend unter Berücksichtigung aller Faktoren, die Wert oder Unwert einer Wohnung ausmachen, einen gerechten Preis für alle Wohnungsgattungen festzulegen. Wer aber nicht von Natur ein Schriftgelehrter ist, wird ohne fremde Hilfe mit diesem Gesetzesmonster nicht zurechtkommen; denn darin feiert der französische Schematismus, alles auf einen Nenner bringen zu wollen, die reinsten Orgien.

Zuerst muß die Fläche der Wohnung ausgemessen werden, worauf die Anzahl der Quadratmeter mit dem mittleren

Koeffizienten, der aus der Art der Wohnräume, der Beleuchtung, Besonnung und Aussicht gewonnen wird, multipliziert wird. Ist die Wohnung schattig und in einer engen Straße gelegen, so wird der Koeffizient unter 1 liegen und folglich die Zahl der Quadratmeter reduziert. Dann ist der vorhandene Komfort, wie Warmwasser, Lavabos, Kraftstrom, Zentralheizung, elektrisches Licht, Gas, Kehrtrichtschacht, Wandschränke usw. laut Tabelle in räumliche Äquivalente, also Quadratmeter, umzurechnen, worauf die nun herausgetüftelte Fläche mit einem weiteren Mittelkoeffizienten, je nach Lage, Alter und Unterhalt der Wohnung, wiederum multipliziert werden muß.

Nachdem dieser Kampf um die Bestimmung dieser Koeffizienten mit dem Hausbesitzer beendet ist, setzt ein weiterer ein, nämlich, unter welche Kategorie (Luxus 1, 2, 3 mit je drei Unterkategorien A, B, C) die Wohnung fällt. Je nachdem ist der Quadratmeterpreis höher oder tiefer.

Zum Ausgleich mit dem hohen Bauindex ist beschlossen worden, die Mietzinse im Laufe der nächsten 5 Jahre auf das Dreifache, das heißt alle 6 Monate 20%, steigen zu lassen. Im Vergleich mit den Mietzinsen in der Schweiz erscheinen uns aber auch diese verdreifachten Mietzinse überaus tief. So bezahlte der Mieter der schon erwähnten Vierzimmerwohnung, die allerdings schlecht unterhalten, aber sonst sehr hübsch und ausgezeichnet gelegen ist (Lift, zwei WC) und 180 m² umfaßt, laut Dekret sFr. 30.- pro Monat. 1954 wird der Mietzins Fr. 90.- betragen.

Wenn von den Hausbesitzern behauptet wird, Paris werde des Mieterschutzes wegen zerfallen, so ist dies nur bedingt richtig. Ursache der drakonischen Tiefhaltung der Mietpreise ist das verzweifelte Bemühen der Regierung, dem durch den Krieg stark mitgenommenen Lande noch schwerere Lohnkämpfe zu ersparen, deren es schon ohnehin völlig berechtigterweise viele hat, und damit ein weiteres Ansteigen der Preise zurückzuhalten. Daß es aber keine befriedigende Dauerlösung sein kann, ist klar. Ohne eine tiefgreifende Umgestaltung der sozialen Verhältnisse wird es unmöglich sein, die Wohn- und Mietzinsfrage in Frankreich besser zu lösen.

H. S.

30.-

AUS DEM VERBANDE

Sektion Basel

Bericht über die ordentliche Generalversammlung
vom 24. April 1951.

Präsenz: 130 Delegierte der Wohngenossenschaften und Einzelmithglieder.

Das Protokoll der Generalversammlung 1950, der Jahresbericht und die Jahresrechnung 1950 sowie der Voranschlag 1951 werden einstimmig genehmigt.

Präsident Kugler verwahrt sich dagegen, daß wegen zwei in letzter Zeit bekanntgewordenen Fällen von Korruption bei Wohngenossenschaften nun durch böse Zungen solche Zustände gegenüber Vorständen und Funktionären bei Wohngenossenschaften verallgemeinert würden. Er ersucht die Vorstände, sie möchten bei ihren Organisationen auf strengste Sauberkeit und Ordnung achten, damit die Selbsthilfeorganisationen ihren guten Ruf in der Öffentlichkeit beibehalten.

Der Präsident erteilt Auskunft über den Stand der Prüfung wegen Schaffung einer genossenschaftlichen Bürgerschaftsgenossenschaft. Die Verhandlungen mit Finanzinstituten und der öffentlichen Behörde sind im Gang, und es kann gesagt werden, daß dem Projekt viel Sympathie entgegengebracht wird. Es müssen aber noch viele Schwierigkeiten abgeklärt werden, bis zu einer Gründung geschritten werden kann.

Ein Delegierter richtet an die Wohngenossenschaften den Appell, sie möchten, vor allem in den ersten Jahren ihres Bestehens, möglichst große Abschreibungen auf ihren Immobilien vornehmen, denn nur so sei eine fühlbare Entschuldung des genossenschaftlichen Hausbesitzes möglich.

Der außerordentliche Jahresbeitrag der Wohngenossenschaften wird auf Fr. 1.- pro Wohnung festgesetzt.

In offener Abstimmung wird der aus 13 Mitgliedern be-