

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 2

Artikel: Neue Perspektiven für den französischen Wohnungsmarkt
Autor: Hermann, J.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105424>

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: 06.05.2025

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

Neue Perspektiven für den französischen Wohnungsmarkt

Im März finden in Frankreich Neuwahlen statt. Sie könnten eine Veränderung der politischen Lage und eine neue Wirtschaftspolitik bringen. Auch die Bau- und Wohnungswirtschaft wird von dieser Veränderung betroffen sein. Die Pläne der gegenwärtigen Opposition, die nach den Wahlen voraussichtlich das Sagen haben wird, sind bekannt. Im Vordergrund steht, was die Wohnungswirtschaft betrifft, die Abschaffung des sogenannten Gesetzes Quilliot, benannt nach dem ersten Wohnbauminister der Regierung Mitterrands. Dieses Gesetz wird, übrigens zu Unrecht, für die Krise auf dem französischen Wohnungsmarkt und vor allem für die Krise in der französischen Hauptstadt verantwortlich gemacht, wo 18 000 Menschen keine Wohnung haben und Zehntausende von Wohnungen leerstehen.

Das Gesetz Quilliot

Was sagt das Gesetz Quilliot? Es verstärkt den Schutz des Mieters. Wesentlich bei dem neuen Mietgesetz ist, dass ein Mietvertrag zwischen einem privaten Vermieter und einem Mieter entweder drei oder sechs Jahre Gültigkeit haben muss. In bestimmten Fällen, wie etwa beim Verkauf der Wohnung oder bei Inbesitznahme für persönlichen Gebrauch, kann der Vertrag jedes Jahr, nach einer Voranmeldung von drei Monaten, gekündigt werden. In diesem Fall aber muss der Vermieter seinem Mieter, der allen Verpflichtungen nachgekommen ist, eine äquivalente Wohnung beschaffen. Ist der Vermieter eine Gesellschaft, dann muss der Mietvertrag für sechs Jahre abgeschlossen werden, und der Vertrag kann vor Ablauf dieser Frist nur dann gekündigt werden, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist. Er hat allerdings auf alle Fälle zwei Jahre Zeit, um diese Verpflichtungen nachträglich zu erfüllen, und er kann während dieser Zeit nicht aus der Wohnung gewiesen werden. Die Mieterhöhungen müssen dem Baupreisindex Rechnung tragen.

Diese Massnahmen werden aufgehoben werden. Der Hausherr soll als Vermieter über seinen Besitz verfügen können wie es ihm beliebt. Die Pläne der Opposition sehen selbst vor, das Wohnbauministerium aufzulösen. Liberalismus ist das grosse Schlagwort der neuen Politik. Aber Liberalismus in der Bau- und Wohnungswirtschaft hat es nie gegeben. Auch während der Regierungen

Giscard d'Estaings und Pompidous nicht. Der Mieterschutz ist vor Jahrzehnten von den sogenannten «bürgerlichen» Parteien beschlossen worden. Die Mieten waren Jahrzehnte hindurch gestoppt, und der Hauseigentümer musste ein wohlhabender Mann sein, um sein Haus instandhalten zu können. Als Monsieur Quilliot 1982 sein berühmtes Gesetz im Parlament beschliessen liess, war er gar nicht so originell, er hat lediglich die bestehenden Verfügungen des Mieterschutzes verstärkt.

Bald ein neues Gesetz?

Ein neues Gesetz wird das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter neu regeln. Die Festsetzung der Mieten für freigewordene Wohnungen wird von allen Beschränkungen befreit werden, der Vermieter wird auch das Recht haben, bei der Verlängerung der Mietverträge die Mieten in die Höhe zu schrauben. Auf die Feststellung, dass derart die Mieten einen gewaltigen Sprung nach oben machen werden, wird erwidert, die Konkurrenz wird auch da Grenzen setzen. Das im Bau oder in der Renovierung von Wohnhäusern investierte Kapital wird von der Steuer abgeschrieben werden können, ebenso wie die Zinsen von Anleihen, die für den Erwerb einer Eigentumswohnung getätigt wurden. Die umstrittene Steuer auf Kapital, die auch den Besitz von Immobilien umschliesst, soll abgeschafft werden.

Die Kapitalanlagen in Grund und Boden, aber auch in Immobilien, waren Jahrzehnte hindurch die bevorzugten Anlageobjekte der Franzosen. Es gab – und das ist noch gar nicht so lange her – Tausende von Wohlbetuchten, die Wohnungen als Kapitalanlage kauften, diese vermieteten und vom Ertrag lebten.

Die Krise – unabhängig von den Regierungen

Die Krise in der Bauwirtschaft dauert nicht erst seit 1981, als die Regierung Mitterrands ihr Amt antrat. All die Jahre vorher gab es Probleme im Wohnungsbau. Es war der ehemalige Ministerpräsident Barre, der heute in der Opposition ist und die Massnahmen der Regierung kritisiert, der selbst die Mietzinse verstärkt blockieren liess, als er noch die Regierung Giscard d'Estaings präsidierte. Die Bauwirtschaft hat innerhalb weniger Jahre mehr als 25 Prozent ihrer Aktivität eingebüsst und Zehntausende von

Arbeitskräften verloren. Man überlege: 1974 sind 550 000 Wohnungen gebaut worden, 1980 waren es 470 000, 1984 nur 283 000. Von der Krise ist der private Wohnungsbau, der ohne Staatskredite arbeitet, besonders betroffen. Im Vorjahr wurden in diesem Sektor 70 000 Wohnungen gebaut, davon 26 000 Hauptwohnsitze – bei einer Einwohnerzahl von etwa 55 Millionen.

Im Wohnbauministerium hat man von den Plänen der Opposition natürlich Kenntnis genommen. Und stellt fest: Man baut in den Städten und vor allem in Paris nicht mehr soviel wie in den 50er und 60er Jahren, weil es einfach an Baugrund mangelt. Ein anderes Problem bleibt unbeachtet. Das ist bei den jungen Ehepaaren die Ablehnung, eine Wohnung zu kaufen, Kredite aufzunehmen, sich auf viele Jahre hin zu verschulden und sich einschränken zu müssen, nur um «Besitzer» zu werden. Ihre Mentalität ist grundverschieden von jenen ihrer Eltern. Für sie gilt es, sich nicht zu belasten, frei zu sein, mobil zu bleiben, vor allem wenn man seinen Job wechseln muss, sein Kapital, wenn man eines hat, so anzulegen, dass man jederzeit darüber verfügen kann.

Ein neuer Wohnbauminister wird von schwer zu lösenden Problemen stehen. Wenn einmal die politische Hochwelle abgeebbt ist, wird man darauf kommen, dass man in der Bau- und Wohnungswirtschaft Theorie und Praxis streng voneinander trennen muss, und dass dem Liberalismus in diesem Sektor Grenzen gesetzt sind.

GLANZMANN EDELVERPUTZE



Fassadenverputze
Fassadensanierungen
Aussenisolationen
Betonanierungen

Tel. 061/57 50 20