

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift  
**Herausgeber:** Bauen + Wohnen  
**Band:** 21 (1967)  
**Heft:** 1: Geschäftshäuser = Immeubles commerciaux = Commercial buildings

## **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:** 17.03.2025

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





Interessante Neuheit



## ABZUGSHAUBE **XPELAIR** AWAG

Wer die fetthaltigen, geruch-intensiven Küchendämpfe *direkt über dem Herd* absaugen will, wählt die neue, sensationelle XPELAIR-Abzugshaube, ein weiteres führendes Produkt der bekannten XPELAIR-Ventilatorenfabrik.

Fettdämpfe und Kochgerüche werden direkt an der Quelle erfasst. Die Küche bleibt sauber... Haare und Kleider der Köchin neutral.

**Die XPELAIR-Abzugshaube kann von Hand eingestellt werden für:**

**Umluft:**

Die filtrierte Luft wird wieder der Küche zugeführt.

**Abluft:**

Nach Filtrierung wird die Luft durch einen Kanal ins Freie geführt.

**Die moderne, zweckmässige XPELAIR-Abzugshaube passt in jede Küche.**

Ein eingebautes Licht beleuchtet den Kochherd. Absaug-Ventilator mit zwei Geschwindigkeiten. Einfachste Installation. Im Betrieb eine Freude!

**Wichtig:**



Zum Absaugen der verbrauchten Luft aus der ganzen Küche, oder anderen Räumen, ist nach wie vor der weltberühmte, vielfach bewährte XPELAIR-Einbau-Ventilator die einfachste, zuverlässigste und billigste Lösung.



A. Widmer AG, 8036 Zürich, Sihlfeldstr. 10, Tel. 051/33 99 32/34

Verlangen Sie für beide XPELAIR-Starprodukte Gratisprospekte durch diesen BON

Senden Sie mir Ihre Dokumentation über XPELAIR-Ventilatoren und Abzugshauben

Name:

Adresse:

20/67

**BON**

zumeist sofort bezahlen. Aber die Erstellung eines Bauplanes nimmt im allgemeinen 6 Monate in Anspruch, die Erteilung der Baubewilligung bedingt eine weitere Wartezeit von mindestens 1 Jahr. Man kann also annehmen, daß das investierte Kapital mindestens 18 Monate «ruht» – was bei einem Zinssatz von 12% eine bedeutende Summe darstellt und die Gestehungskosten dementsprechend erhöht. Im allgemeinen kann man annehmen, daß der Preis für Baugrund bei der Preisberechnung für eine Wohnung bei Sozialwohnungen 8% erreicht, für eine Wohnung im Preis von 1400 Francs pro Quadratmeter 10% und bei Wohnungen mit gehobenem Standard 14%. Bei Luxuswohnungen steigt der Prozentsatz bis auf 25 und 30%. Das heißt, daß bei einem Preis von 1300 Francs pro Quadratmeter Wohnraum die Baugrundkosten 110 Francs, bei einem Preis von 2000 Francs 375 bis 400 Francs ausmachen. Um die lange Wartezeit bei der Beschaffung der Baubewilligung auszuschalten, erwägt man gegenwärtig, diese Bewilligung abzuschaffen und sie durch eine einfachere Formalität zu ersetzen, deren Erteilung kurzfristig, etwa innerhalb von 4 Wochen, möglich sein soll.

Das Problem der Steuern und Taxen ist in Frankreich besonders schwierig zu lösen. Vor einiger Zeit beschloß die Regierung, um der Spekulation, die mit Baugrund getrieben wurde, wirksam entgegenzutreten, den Mehrgewinn beim Verkauf von Baugrund besonders zu taxieren, wenn dieser weniger als 5 Jahre im Besitz des Verkäufers war. In der Praxis ergab es sich freilich, daß diese Maßnahme lediglich den Preis für Baugrund erhöhte, weil der Verkäufer die von ihm zu bezahlende Supertaxe auf den Baugrundpreis aufschlug. Die daraus resultierende Hausse wurde auf 10 bis 30% geschätzt. Die Umsatzsteuer allein hat eine Rückwirkung von 14,5% auf den Preis der Wohnung.

Ist es indessen möglich, durch einen Ausbau der Vorfabrikation eine Verbilligung der Baukosten und der Wohnungen zu erreichen? Nach Ansicht der Fachkreise und des Wohnbauministeriums sind vorgefertigte Teile im allgemeinen nur bei Großwohnanlagen zu verwenden, bei der Erstellung von mindestens 500 bis 1000 Wohnungen. Im übrigen ist zu befürchten, daß jede durch die Industrialisierung erreichte Baisse durch den Preisanstieg für Baumaterial und den Lohnanstieg mehr als wettgemacht werden wird. Auch eine durch den schlechten Verkauf der Eigentumswohnungen hervorgerufene Baisse der Preise für Wohnungen wird von zuständigen Stellen als unmöglich erachtet, zumal die Profitspannen in den allermeisten Fällen ziemlich enge geworden sind. Die Situation war vor 4 oder 5 Jahren noch anders. Als sich eine Finanzgruppe vor 5 Jahren zu einem Immobiliengeschäft im Ausmaß von 100 Millionen entschloß, konnte sie mit einem Eigenkapital von etwa 5% beginnen. Die Wohnungen wurden nach Plan verkauft. Heute könnte die gleiche Finanzgruppe das gleiche Vorhaben nicht mit weniger als 40% des Kapitals beginnen. Der Verkauf von Wohnungen stagniert, die Bankkredite sind an strikte Bedingungen gebunden. Man rechnet heute mit

einem Zeitraum von 5 Jahren, bevor alle Wohnungen in einem neu erstellten Haus an den Mann gebracht sind. Das erhöht natürlich die Kreditspesen.

Will man aber den Wohnungsmarkt sanieren und die Wohnungskrise tatsächlich beheben, dann muß eine Reform des Kreditwesens einsetzen. Die Kredite sind zu teuer und nicht langfristig genug. Man kann das an einem Beispiel erkennen, das die Wohnungskommission des Wirtschaftsplanes anführt. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Preise von 80000 Francs, wobei das beizustellende Eigenkapital 35% erreicht. 52000 Francs müssen auf dem Kreditweg beschafft werden, und zwar so, daß die Rückzahlungen 20% des Einkommens der betreffenden Familie nicht übersteigen. Bei 1800000 Interessenten könnten nur 360000 die Wohnung unter den gegebenen Bedingungen kaufen, wenn der Kredit in 9 Jahren zurückgezahlt werden müßte, ihre Zahl würde auf 810000 steigen, wenn der Kredit auf 15 Jahre vergeben würde, und fast alle könnten die Wohnung beanspruchen, würde der Kredit auf die Dauer von 25 Jahren vergeben werden. Auch die Größe des benötigten Eigenkapitals verhindert in sehr vielen Fällen den Kauf einer Wohnung. Der Quotient des Kredites müßte der Preisbewegung der Baukosten folgen und wie in den Vereinigten Staaten 80 bis 90% des Preises für die Wohnung erreichen. Außerdem müßte der Kredit viel billiger werden. Er beträgt für den einzelnen Interessenten heute zwischen 12 und 20%. Gewiß vergibt der Crédit Foncier billigere Kredite. Sie betragen de facto 6,5%. Aber diese Kredite sind ausschließlich dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten und werden nicht zugebilligt, wenn es sich um Wohnungen handelt, die von privaten Bauherren erstellt wurden. Sie sind außerdem nur in beschränktem Maße zur Verfügung. Aber in allen anderen Fällen müssen wesentlich höhere Zinssätze bezahlt werden. Das ist vielleicht der wesentlichste Grund, warum in Frankreich das Wohnungsproblem noch immer nicht gelöst ist. Während man in den Vereinigten Staaten zu einem Zinssatz unter 6% für die Dauer von 30 Jahren Wohnbaukredite vergibt, die 90% des Preises erreichen, während in Italien die gleichen Kredite für 75% des Preises zu 5,5% für 35 Jahre vergeben werden, während in der Bundesrepublik der Zinssatz etwa 6,5% für die Dauer von 20 bis 30 Jahren für 85% des Preises erreicht, gibt es nicht selten Fälle in Frankreich, wo Kredite selbst zu 30% vergeben werden, und zwar auf bestenfalls 5 Jahre beschränkt. Solange der Gesetzgeber hier nicht Ordnung schaffen wird, so lange wird man das Wohnungsproblem nicht lösen können. Gewiß hat man vor kurzem beschlossen, einen Hypothekenmarkt ins Leben zu rufen, um in verstärktem Maße Privatkapital für den Wohnungsbau freizumachen. Aber als Kapitalgeber dürfen nur Banken und Finanzierungsinstitute auftreten, die anderen Banken und Finanzierungsinstituten, die Hypothekendarlehen gewähren, zusätzliche Geldquellen erschließen. Zugang zu diesem Markt aber hat, vorläufig wenigstens, der kleine Sparer nicht.

J. H., Paris