

Bauprobleme : schwierige Lage des Baumarkts in den USA

Autor(en): **Adam, Robert**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **33 (1979)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-336340>

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.

Bauprobleme

Schwierige Lage des Baumarkts in den USA

Von Senatspräsident a. D.
Dr. Robert Adam, München

Die USA werden oft als die «best housed nation on earth» (die Nation, die auf der Erde am besten wohnt) bezeichnet. Mehr als zwei Drittel der Bevölkerung von 217 Millionen wohnen in einem Einfamilienhaus oder in einer Mit-eigentumswohnung. Wenn man den Amerikanern drei Wünsche anbieten würde, würden die meisten wählen: ein Eigenheim, ein Auto und College-Ausbildung der Kinder.

Den ersten Wunsch zu erfüllen, wird immer schwieriger. Nach einer Veröffentlichung des Department of Commerce und der USN and WR Economic Unit hat sich der Preis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Verhältnis zum durchschnittlichen Jahreseinkommen wie folgt entwickelt:

	Jahr 1972	1978
Einfamilienhaus	30 500	62 400
Einkommen	11 116	17 500

	Zunahme in v. H.
Einfamilienhaus	105
Einkommen	57

Besonders stark war der Kostenanstieg vom ersten Kalendervierteljahr 1977 mit 51 600 \$ zum letzten Kalendervierteljahr 1978 mit 66 400 \$, ein Anstieg von 29 v. H. Früher hatte man als Richtschnur angenommen, daß der Preis eines durchschnittlichen Hauses das Dreifache des Jahreseinkommens nicht überschreiten sollte. Gegenwärtig liegt die Grenze bei einer Vervielfachung mit 3,6, was insbesondere den Hypothekenbanken Bedenken erregt.

Gegenwärtig sehen sich Bauwirtschaft und Bevölkerung folgenden Tatsachen gegenüber:

Die Nachfrage nach Familienhäusern wird in den nächsten Jahren stark ansteigen, da der Baby-Boom der Nachkriegszeit jetzt in das Alter eintritt, in dem Jungverheiratete an den Erwerb eines eigenen Hauses denken.

Das durchschnittliche Einkommen steigt aber, wie aus der Tabelle ersichtlich ist, in viel geringerem Ausmaß an als die Grundstückspreise und die Baukosten.

Infolgedessen werden junge Paare überwiegend nur dann imstande sein, ein Haus zu erwerben, wenn sie beide verdienen.

Der Mangel an Mietwohnungen, die schon jetzt der Nachfrage nicht genügen, nimmt zu. In vielen Städten ist die Zahl der vermietbaren Wohnungen auf zwei v. H. des Gesamtbestandes gesunken, wäh-

rend bei einem gesunden Wohnungsmarkt mindestens fünf v. H. verfügbar sein sollten. Bei der Regulierung der Mietpreise, die in manchen der 50 Gliedstaaten besteht, hat die Bauindustrie wenig Anreiz, Miethäuser zu erstellen. Die Wohnungsmieten sind nicht in gleichem Ausmaß wie die Inflationsraten gestiegen. Wenn aber die Mieten entsprechend erhöht werden, entsteht die Gefahr, daß die gesetzliche Regulierung weiter Platz greift, was die Bauindustrie noch mehr abschrecken würde. Für 1979 ist nur die Erstellung von 410 000 Mieteinheiten vorausgesagt, etwa die Hälfte gegenüber dem Anfang der siebziger Jahre. Das hat manche Städte schon veranlaßt, die Umwandlung von Miethäusern in Eigentumswohnungen einzuschränken.

Um den vielfachen Schwierigkeiten abzuwehren, bestehen mannigfache Pläne:

1. Man baut kleinere Häuser, geht etwa von den 1850 Quadratfuß, die ein durchschnittliches Haus vor 12 Jahren hatte, auf 1400 herab.

2. Man verzichtet auf das zweite Bad oder die zweite Toilette, die auch in einfachen Familienhäusern fast zur Regel geworden sind.

3. Man baut Familienhäuser in Reihen oder schließt zwei aneinander, so daß sich sowohl im Bauaufwand wie in der Größe des Grundstücks Einsparungen ergeben.

4. Man baut Mieteigentumswohnungen für vier Familien im Einzelhausstil mit vier getrennten Eingängen und Gartenteilen.

5. Heruntergekommene und verlassene Häuser, die zu billigen Preisen ins Eigentum der Gemeinden übergegangen sind, werden gegen eine Minimalgebühr, die in Einzelfällen bis zu einem Dollar herabgeht, an Personen abgegeben, die sich verpflichten, binnen bestimmter Frist, höchstens von 18 Monaten, das Haus wieder in standzusetzen. Es melden sich oft so viele Bewerber, daß die Vergaben ausgelost werden. Für die Wiederherstellungskosten geben viele Städte Darlehen zu niedrigem Zinsfuß.

6. Stark entwickelt haben sich seit etwa 20 Jahren die mobil homes, bewegliche Wohneinheiten, die sich vom Wohnwagen («travel trailer») dadurch unterscheiden, daß ihre Länge mindestens 8,25 Meter, das Gewicht mindestens 2034 Kilogramm betragen muß. Die gegenwärtigen durchschnittlichen Maße sind 12 Fuß Breite und 60 Fuß Länge (ein Fuß = 0,3048 Meter). Es gibt auch «double wides», d. h. zwei «mobil homes» werden aneinandergefügt, wodurch sich mehr Wohnfläche ergibt als in einem durchschnittlichen Einfamilienhaus. Auch die gewöhnlichen «mobil homes» haben außer dem Wohnraum meist zwei Schlafzimmer und alle Bequemlichkeiten, die bei einem Einfamilienhaus üblich sind, wie

Luftkühlung, Eisschrank und Waschmaschine. Gewöhnlich sind sie beim Verkauf voll möbliert.

Das fabrikmäßig hergestellte «mobil home» ruht auf einem mit dem Boden nicht fest verbundenen Fahrgestell; mit den notwendigen sanitären Einrichtungen ist es versehen. Es wird als Ganzes mit großen Lastwagen an den Bestimmungsort gebracht, in der Regel zum ständigen Aufenthalt, weil der technisch zwar mögliche Wechsel kostspielig ist, vor allem in Hinsicht auf die Verbindung mit sanitären Anlagen. Da der Boden, auf dem das «mobil home» steht, meist Eigentum einer Gemeinde, eines Wirtschaftsunternehmens oder einer Einzelperson ist, muß für die Benützung des Areals, für Zuleitung von Wasser, Gas, elektrischem Strom, für Abwasserbeseitigung, Reinigung der Straßen usw. bezahlt werden. Trotzdem ergeben sich gegenüber einem Hausbau erhebliche Einsparungen.

Während die Ansammlung von «travels trailers» oft ein häßliches Bild gibt und die Gefahr, daß sich neue Slums in ländlichen Gegenden bilden, nicht von der Hand zu weisen ist, bieten wohlgeplante «mobile homes»-Siedlungen oft einen erfreulichen Anblick. Auf einem acre (ein acre = 0,4047 Hektar) sind meist vier oder fünf Einheiten zugelassen, bisweilen sechs bis acht. Raum für Erholungsplätze, Blumenbeete und häufig ein Schwimmbecken oder einen Teich zum Fischen oder Bootfahren ist vorgesehen. Die Straßen sind beleuchtet; mitunter ist auch für Garagen gesorgt. Läden, Wäschereien, Restaurants, bisweilen ein Center für gesellschaftliche Veranstaltungen, sind vorhanden. Steuerlich sind die «mobile homes» dadurch begünstigt, daß sie in den meisten Staaten als bewegliche Einheiten gelten und als solche wie Autos besteuert werden, weshalb sie der meist sehr hohen Grundsteuer nicht unterliegen.

7. Aus dem «mobil home» hat sich das «modular home» entwickelt, das die Vorteile des «mobil home» beibehält, zugleich aber den Grund besser ausnützt. Es wird vollständig in der Fabrik hergestellt und mit Lastwagen an den Bestimmungsort gebracht, jedoch werden mehrere Wohneinheiten am Bestimmungsort übereinandergesetzt. Damit entfällt für die einzelne Wohneinheit eine spätere Transferierung an einen anderen Ort. Die Ansiedlung einer größeren Zahl von Bewohnern gibt die Grundlage für das Entstehen von Satellitstädten, die sorgfältig geplant werden und die notwendigen Einrichtungen wie Einkaufszentren, Schulen, Erholungsstätten, Theater und Verwaltungsgebäude enthalten. Man denkt an etwa 450 neue Kleinstädte im Flächenausmaß von wenigstens 400 Hektar.

Eine Hauptschwierigkeit auf dem

gesamten Wohnungsmarkt sind die hohen Zinsen, die sich gegenwärtig um 10,5 v. H. bewegen. Bei dieser Höhe sind Banken, Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds geneigt, auch im Bau-sektor sich zu betätigen, da der Hypothekensektor mit anderen Anlagen konkurrieren kann. Man sucht nach neuen Formen, z. B. der «graduated payment mortgage», bei der in den ersten Jahren niedrige Zinsen fällig sind, während in der Folgezeit der Zins jährlich ansteigt. Für Familien mit niedrigerem Einkommen, dessen Grenzen sich nach den örtlichen Verhältnissen verschieben, übernimmt der Bund einen Teil der Zinszahlung.

Aber bei allen Erleichterungen und Einsparungsversuchen sind die Aussichten für die nächsten Jahre trüb. In den achtziger Jahren werden schätzungsweise 42 Millionen Amerikaner das Alter erreichen, in dem man früher an den Erwerb eines Eigenheims gedacht hat. Anfang der siebziger Jahre waren es nur 32 Millionen. Will man der steigenden Nachfrage nachkommen, müssen mindestens 2,2 Millionen Wohneinheiten jährlich erstellt werden. Die Voraussage der Bauindustrie geht aber nur auf 1,6 Millionen. So wird sich die Erwartung vielfach nicht erfüllen, sich unter Hintansetzung anderer Wünsche durch Erwerb von Grundbesitz und Erstellung eines Hauses vor den Folgen der inflationären Entwicklung zu sichern.

Tagungen

SSES-Kurse über moderne Energienutzungstechnik

Die anfangs Jahr am GDI durchgeführten Spezialkurse über moderne Nutzungstechnik hatten einen so guten Erfolg, daß sie Ende Jahr und 1980 wiederholt werden. Es handelt sich um fünftägige Kurse für Architekten und Baufachleute, die einen Überblick geben über die Energiesituation, Isolation des Baukörpers, Fenster, energiegeeignete Heizanlagen, Solaranlagen jeder Art mit oder ohne Wärmepumpen.

Reservieren Sie sich die folgenden Daten:

Kurs 1979: 8./9., 22./23. November, 6. Dezember 1979;

Kurs 1980: 10./11., 24./25. Januar, 8. Februar 1980.

Nähere Auskünfte erhalten Sie von der SSES-Geschäftsstelle, Großbuch 16, 8964 Rudolfstetten, oder dem Gottlieb-Duttweiler-Institut, Park «Im Grüene», 8803 Rüschlikon.