

# Der genossenschaftliche Wohnungsbau in den USA

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **28 (1953)**

Heft 7

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102551>

## **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.

## Der genossenschaftliche Wohnungsbau in den USA

Vom Standpunkt des genossenschaftlichen Wohnungsbaues betrachtet, gehören die USA zu den «rückständigen» Ländern. Nicht daß dort Bau- und Wohn-genossenschaften keine Aufgabe zu erfüllen hätten. Es besteht auch in den Vereinigten Staaten eine nicht unbeträchtliche Wohnungsnot. An einer internationalen Konferenz fragte ich einen Amerikaner, warum es in seinem Lande so wenig Baugenossenschaften gebe. Er antwortete: «Es fehlt den Leuten an Geld, die Genossenschaftsanteile zu übernehmen.» Dies erscheint unwahrscheinlich, wenn man an die Berichte über die hohen Löhne in den USA denkt. Eher dürfte der Grund darin liegen, daß der Gedanke der genossenschaftlichen Selbsthilfe noch zuwenig Fuß gefaßt hat.

Das «United States Department of Labor» veröffentlichte einen umfangreichen Bericht über die Bau- und Wohn-genossenschaften der USA in den Jahren 1949 und 1950. Er stützt sich auf eine sorgfältige Umfrage, die sich nicht nur auf schriftliche Erhebungen beschränkte. Eine große Zahl der Genossenschaften wurde besucht und mündlich ausgefragt, um einen richtigen Einblick in ihre Tätigkeit zu erhalten. Besondere Aufmerksamkeit wurde auch der Tatsache geschenkt, daß verhältnismäßig viele Genossenschaften sich wieder aufgelöst hatten.

Für die Beantwortung der Frage, ob es sich um eine Genossenschaft handle oder nicht, war nicht die Bezeichnung oder die Rechtsform maßgebend, vielmehr wurden in die Untersuchung alle Gesellschaften einbezogen, bei denen

- a) die Initiative von den späteren Mietern oder Eigentümern der Wohnungen ausging;
- b) keine Gewinnabsicht bestand und deren Architekten, Bevollmächtigte und Unternehmer von der Körperschaft angestellt waren oder ehrenamtlich walteten;
- c) die Tätigkeit von Anfang an durch die Mitgliedschaft kontrolliert wurde.

Körperschaften, die von Liegenschaftsfirmen oder Unternehmern des Baugewerbes gebildet wurden, waren von der Untersuchung ausgeschlossen, obwohl sie sich gelegentlich zu Wohn-genossenschaften entwickeln können.

Der Bericht unterscheidet drei Arten von Baugenossenschaften:

- a) Genossenschaften, die nur Einfamilienhäuser zum Verkauf an ihre Mitglieder erstellen;
- b) Genossenschaften, die Mehrfamilienhäuser erstellen und die Wohnungen an ihre Mitglieder vermieten;

- c) Genossenschaften der Kriegsteilnehmer, die von der Regierung erstellte Häuser übernehmen.

Auf dieser Basis wurden 165 Baugenossenschaften mit total 24 253 Mitgliedern festgestellt und untersucht. 133 Genossenschaften waren noch aktiv, 32 waren bereits wieder aufgelöst. Die Projekte der aktiven Genossenschaften umfaßten 28 331 Wohnungen\*, die entweder schon erstellt oder in Ausführung begriffen waren. 15 aufgelöste Genossenschaften hatten 1401 Wohnungen erstellt.

Die Mitgliedschaft der Genossenschaften setzt sich vorwiegend aus Familien mit kleinem Einkommen zusammen. Im Jahre 1949 hatten zwei Drittel der Genossenschaftsmitglieder ein Einkommen zwischen 2000 und 4000 Dollar, weniger als ein Fünftel der Mitglieder verdiente mehr als 5000 Dollar im Jahr. Trotzdem brachten die Mitglieder neun Zehntel der Landkosten und über einen Fünftel der Baukosten auf. Der Rest der Anlagekosten wird durch eine Hypothek gedeckt, die amortisiert werden muß. Der Zinsfuß schwankt zwischen 3 und 6 Prozent. Die Amortisationszeiten liegen zwischen 5 und 45 Jahren. Nachher sind die Liegenschaften schuldenfrei.

Bei den Wohn-genossenschaften muß eine Einlage von 5 bis 40 Prozent der Anlagekosten geleistet werden. Dazu bezahlt der Genossenschafter meist noch einen Jahresbeitrag. Dieser beträgt bei der Hälfte der Genossenschaften 50 Dollar oder weniger.

Die Baugenossenschaften, die Eigenheime erstellen, bauen meist außerhalb der Städte auf Land, das zwar billig erstanden werden kann, dessen Erschließung aber teuer ist, weil lange Anschlußleitungen für Wasser, Gas und Elektrizität erstellt werden müssen.

Beinahe zwei Drittel der Genossenschaften bezahlen für das Land weniger als 1000 Dollar pro Morgen (etwa 40,5 Aren). Die Erschließung kostete zwischen 152 Dollar und 1600 Dollar pro Morgen. Die Einfamilienhäuser werden meist einstöckig erstellt, mit eingebauten Kasten, Heißwasserapparat, Badraum mit Abort, Gasherd und manchmal einem Kühlschrank.

Die meisten sind mit Warmluft- oder Heißwasserheizung für Gas oder Öl versehen. Verhältnismäßig wenig Wohnungen haben weder Keller noch Vorhalle noch Garage.

Ein Einfamilienhaus mit zwei Schlafzimmern kommt den Genossenschafter auf 7000 bis 16 000 Dollar zu stehen. Es gibt auch Genossenschaften, die die «Selbsthilfe» anwenden, das heißt: die Mitglieder führen einen Teil der Erschließungs- und Bauarbeiten selbst aus. Die Kosten sind dann entsprechend billiger.

\* Im Jahre 1950 wurden in den USA 1 396 000 Wohnungen erstellt.

Bei den Wohngenossenschaften kommt eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern auf 12 600 Dollar zu stehen. Die Kosten sind hier verhältnismäßig hoch, weil die Genossenschaften in den Städten bauen, wo die Ansprüche der Mitglieder größer sind und wo solid gebaut wird.

Die Mietzinsberechnung einer Wohngenossenschaft sieht beispielsweise wie folgt aus (Wohnung mit zwei Schlafzimmern):

	1948	1949
Amortisation	10.04	10.15
Zinsen	5.95	5.80
Steuern und Versicherungen	3.17	5.73
Heizung, Elektrizität, Wasser	8.15	5.84
Verwaltung	3.35	3.84
Unterhalt und Reparaturen	8.86	9.83
Monatsmietzins in Dollar	<u>39.52</u>	<u>41.19</u>

Eine Wohngenossenschaft in New York City verlangt einen mittleren Monatsmietzins per Raum von 15 Dollar.

Da die Hypotheken amortisiert werden müssen, und zwar meist innert einer Zeit von weniger als 50 Jahren, ist die Belastung des Eigenheimbesitzers oder -mieters groß. Das ist wohl der Hauptgrund, warum «billig» gebaut wird. Man rechnet mit einer viel kürzeren Lebensdauer der Bauten als bei uns. Diese Tatsache muß man ganz besonders unterstreichen, weil bei uns immer wieder auf das amerikanische Beispiel hingewiesen wird. Auf der einen Seite möchte man die Methoden des amerikanischen Bauens anwenden, auf der anderen Seite die Wirtschaft von den Hypothekarzinsen durch die Amortisation auch der ersten Hypotheken entlasten. Die Amortisationen hängen aber wesentlich mit der Solidität der Bauten zusammen. Baut man «billiger», so müssen die Amortisationen und damit auch die Mietzinse erhöht werden.

Bei Verkauf der Eigenheime lassen sich die Bau-genossenschaften ein Vorkaufsrecht geben. Die Bestimmungen über die Bedingungen, unter denen das Haus an die Genossenschaft zurückfällt, insbesondere über die Entschädigung beim Rückkauf, variieren sehr stark.

Interessant sind die Untersuchungen über die Frage,

warum so viele Genossenschaften (32 von 165) sich wieder aufgelöst hatten. Acht davon hatten ihre Aufgabe gelöst. Sie hatten die vorgesehene Anzahl von Eigenheimen erstellt und an die Mitglieder verkauft. Die Auflösung hatte zur Folge, daß kein Rückkaufsrecht oder Vorkaufsrecht der Genossenschaft mehr geltend gemacht werden kann. Die anderen 24 Genossenschaften hatten entweder einige Wohnungen erstellt oder waren gar nicht zum Bauen gekommen.

In den meisten Fällen wird als Ursache des Versagens die Unerfahrenheit der führenden Männer angegeben. Diese wurden entweder vom Landeigentümer über die Ohren gehauen, oder ihre Projekte waren so schlecht, daß die Mitgliedschaft auf die Ausführung verzichtete. Bei manchen verloren die Mitglieder das Interesse, weil die Vorbereitungen zu lange dauerten. In zwei Fällen konnte man kein Wasser erhalten. Bei fünf Genossenschaften konnten die Mitglieder die nötigen Mittel nicht aufbringen. Bei vier anderen waren die Projekte im Verhältnis zur sozialen Lage der Mitglieder viel zu kostspielig. Auch Finanzierungsschwierigkeiten und Materialmangel werden als Gründe der Auflösung angegeben. Auch die steigenden Preise spielten eine Rolle, bei einer Genossenschaft sogar ein Zeitungsstreik.

Infolge der starken Beschränkung im Wohnungsbau während des Krieges, der starken Bevölkerungszunahme und der Wanderungsbewegung vom Lande zur Stadt ist in den USA für bedeutende Kreise der Bevölkerung eine eigentliche Wohnungsnot entstanden. Nicht nur die Behörden, sondern auch die Gewerkschaften müssen sich darum eingehend mit den Wohnungsbauproblemen befassen. Für die Gewerkschaften lag es besonders nahe, die Möglichkeiten einer genossenschaftlichen Lösung zu studieren. Sie haben denn auch die Untersuchung, deren Ergebnisse das United States Department of Labor veröffentlichte, veranlaßt. Aus dem Bericht geht auch hervor, daß einigen Baugenossenschaften die Gewerkschaften zu Gevatter gestanden sind. Je mehr sich das spekulative Unternehmertum unfähig erweist, das Wohnungsproblem zu lösen, um so stärker wird auch in den USA der genossenschaftliche Wohnungsbau einspringen müssen. Gts.

## Die öffentlichen Investitionen in Westdeutschland

Im Bundeshaushalt pro 1953 sind für Investitionen 1290 Millionen D-Mark budgetiert. Davon sind vorgesehen: 146 Millionen für Notstandsgebiete, 573 Millionen für den Wohnungsbau, 49 Millionen für die Industrie (Zuschüsse und Beteiligungen an Unternehmen), 420 Millionen für Verkehr (Häfen, Handelsflotte, Bundesbahn, Luftverkehr, Straßen, Schiffahrtswesen), 24 Millionen für die Wasserwirtschaft und 78 Millionen für Bauten der Verwaltung.

Der Bundesfinanzminister vertritt die Ansicht, die Investitionsfinanzierung aus Steuermitteln sei berechtigt, weil es sich um öffentliche und staatspolitisch notwendige Aufgaben

handle. Es müsse doch zugegeben werden, daß beispielsweise die Förderung des sozialen Wohnungsbaues in diesem Umfang von der Privatwirtschaft zurzeit kaum übernommen werden könnte. *Auch heute sei der Wohnungsbau, wie bereits nach dem Ersten Weltkrieg, von der Beschaffung ausreichender öffentlicher Mittel abhängig*, solange sich die Höhe der Mieten nach sozialen Maßstäben orientiere. Es wäre kaum anzunehmen, daß selbst ein vollständig gesunder Kapitalmarkt dem sozialen Wohnungsbau in ausreichendem Maße zur Verfügung stünde.