

Häuser und Dollars

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 11

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105405>

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.

Häuser und Dollars

Mit einem Eigenkapital von nur sechstausend Franken kann man das billigste der drei auf dieser Seite abgebildeten Reihenhäuser kaufen. Es ist neu, grosszügig ausgestattet und gut isoliert. Allerdings liegt es für uns etwas abseits. Denn es befindet sich in Ontario, einer Stadt der Region Los Angeles. Vorort kann man Ontario nicht nennen, weil es kein Zentrum gibt in diesem Gemengel immer gleicher Siedlungen zwischen Wüste und Meer. Darum ist es auch nicht wichtig, dass das Haus in Ontario steht. Uns interessiert seine Finanzierung.



Sechstausend Franken also müssen die Käufer mitbringen. 204000 Franken wäre der gesamte Kaufpreis, bei einem Dollarkurs von Fr. 2.40. Dieser Preis ist freilich nur fiktiv. Denn, wer bloss 6000 Franken mitbringt, braucht 30 Jahre, um den Rest abzustottern. Es gibt dafür einen Zahlungsplan mit Annuitäten. Im ersten Jahr werden monatlich nur 1400 Franken fällig, im zweiten 1510. Der Beitrag steigt jährlich, im sechsten Jahr werden es 1880 Franken sein. Dann bleibt die Annuität bis zum dreissigsten Jahr auf dieser Höhe. Vorausgesetzt wird allerdings, dass der Hypothekarzinsfuss auf dem heutigen Stand von rund 11 Prozent bleibt. In diesem Fall werden insgesamt 596000 Franken bezahlt worden sein, bis auf dem Haus keine Schuld mehr lastet.

Die Annuitäten zur Verzinsung und Tilgung der Hypothek sind selbstverständlich nicht die einzigen Lasten, die die Eigentümer zu tragen haben. Vielmehr kommen die Gebühren der staatlichen Wohnbauförderungsbehörde dazu, welche das Hypothekendarlehen verbürgt, die Liegenschaftssteuer (als wichtigste Einnahmequelle der Gemeinden), Versicherungen und Abgaben. Die Reparatur- und Unterhaltsarbeiten werden die Eigentümer weitgehend selbst ausführen. Dies kommt zwar auch nicht gerade billig zu stehen, aber es ist im Gegensatz zu beigezogenen Handwerkern immerhin erschwinglich.

Wer genügend Geld hat, braucht natürlich auch in Kalifornien Hammer und Pinsel nicht selbst zu schwingen. Es gibt spezialisierte Architekten, die ältere, herrschaftliche Häuser aufkaufen, komplett renovieren und mit dem neuesten Luxus ausstatten. Kein Luxus, weil in praktisch allen Neubauten anzutreffen, sind das Cheminée, ein Extrabadezimmer für jedes Schlafzimmer, Doppelgaragen und ein Mikrowellen-Backofen. Luxus bedeutet vielmehr ein Schwimmbad mit angegliederten Jacuzzi-Sprudelbecken, begehbare eingebaute Kleiderschränke, gepolsterte Wände im grossen Schlafzimmer, eine aus einem englischen Pub herausmontierte Bar, die man durch die aufgeklappte Bücherwand betritt.

Man kann überdies Luxus im Detail haben, zum Beispiel Keramikplatten aus Mexiko oder Faenza sowie einen Kaminstuhl aus England. Dies alles habe ich übrigens nicht aus Architekturzeitschriften zusammengestellt, sondern mein Freund Geoff hat es in eine Villa hineingezaubert, die er in Santa Barbara mit sehr viel Geschmack renoviert hat. Jetzt will er sie für zweieinhalb Millionen Franken verkaufen.

Die Preise der Häuser scheinen nicht nur nach oben beinahe unbegrenzt, sondern auch nach unten. Wenn selbst ein vergleichsweise billiger 250000-Franken-Neubau zu teuer ist, kann man vielleicht wenigstens ein älteres, baufälliges Haus erwerben. Ich kannte seinerzeit Architekturstudenten, die sich ein Haus kauften mit dem, was sie nebenbei verdienten, oder wenigstens ein Mobilheim.

Die ausgesprochen teuren wie die billigen Häuser haben etwas gemeinsam. Ihr Preis wird eher durch die Lage des Grundstücks als durch das Haus selbst bestimmt. Massgeblich sind hier die Sicherheit vor Verbrechern, die Aussicht und die Nähe zu Meer, Seen oder Parks sowie natürlich das Renommee einer Wohngegend. Sehr nobel ist heute offenbar Pacific Palisades, sucht doch Präsident Reagan dort ein Haus für den Ruhestand. Am anderen Ende stehen vielleicht gar nicht die Ghettos der Armen mit ihrer immerhin ethnisch geschlossenen Bevölkerung. Sondern es dürften eher undefinierbare, heruntergekommene Randgebiete – etwa von Hollywood – sein, in denen es überhaupt keine nachbarschaftliche Kontrolle mehr gibt.

Soziale Kontrolle allein vermöchte freilich die wohlhabenden Quartiere noch nicht zu schützen. Man verlässt sich dort auf bewaffnete Patrouillen, sofern nicht gleich die ganze Siedlung mit einer Mauer oder einem hohen Zaun umgeben wird. Als Einfahrt dient ein Tor, hinter dem bewaffnete Wächter lauern.

Es gibt neue, etwas abgelegene Siedlungen, die wie ein italienisches Städtchen aus Sicherheitsgründen auf einem Hügel thronen, umgeben von einer Ringmauer und mit Türmchen bewehrt. Die Analogie zum Mittelalter ist kein Zufall, wie gewisse Namen, zum Beispiel French Castle Village, verraten. Freilich ist es alles andere als das Konzept der mittelalterlichen Stadt, welches wieder auflebt, denn hier wird nur gewohnt. Der Markt, die politische Autonomie, Kirche, Künste und Handwerk fehlen. Was sich gibt wie ein Städtchen, ist nicht einmal ein Dorf.

In der unerhörten Vielfalt von Eigenheimen sind Mietwohnungen eine Ausnahme. Wer sich überhaupt kein Haus leisten kann, steht oft buchstäblich auf der Strasse. Allein in der Innenstadt von Los Angeles, gleich neben den glitzernden Palästen der Banken, gibt es zwanzig- bis dreissigtausend Obdachlose. Die neueren Mietwohnungen wurden fast ausschliesslich durch die Stadtverwaltung gebaut. Aber sie sind nicht einmal ein Tropfen auf einen heissen Stein. Es fehlt die Leistung der Baugenossenschaften und anderer gemeinnütziger Wohnbauträger.

Fritz Nigg

Als Nachschrift eine aktuelle Meldung des deutschen Dachverbandes:

Die intensive «Entwicklungshilfe», die der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen als Spitzenorganisation der deutschen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft seiner US-amerikanischen Schwesterorganisation Neighbourhood-Reinvestment-Corporation in den zurückliegenden Jahren leistete, führt jetzt zu einem konkreten Ergebnis. Das erste gemeinnützige Wohnungsunternehmen der USA, die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft von Baltimore, nahm ihr erstes Grossprojekt in Angriff; geplant ist der Bau von 110 gemeinnützigen Mietwohnungen und 40 Einfamilienhäusern.