Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 28 (1953)

Heft: 7

Artikel: Die öffenllichen Investitionen in Westdeutschland

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102552

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 19.07.2025

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

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 solider 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
Taxen 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	39.52	41.19

Eine Wohngenossenschaft in Neuyork 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 hangen 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 Baugenossenschaften 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.