

Lübkes, Ilse

Article — Digitized Version

Die Wohnungswirtschaftspolitik in den USA

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Lübkes, Ilse (1958) : Die Wohnungswirtschaftspolitik in den USA, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 38, Iss. 6, pp. 328-332

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/132648>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Die hochindustrialisierten Länder Europas und die USA müssen die vorstehend geschilderten Tatsachen und Entwicklungstendenzen erkennen und in ihrem Verhältnis zu den Entwicklungsländern entsprechend berücksichtigen. Sie sollten diese Länder in erster Linie mit denjenigen Kapitalgütern beliefern, die für die Errichtung ihrer wirtschaftlichen Infrastruktur unentbehrlich sind. Nur so wird es den Entwicklungsländern ermöglicht, den Lebensstandard ihrer Völker allmählich zu heben und damit Absatzmärkte für

Konsumgüter zu bilden. Nur auf diese Art werden sie wirklich interessante Wirtschaftspartner der Industrieländer werden. Die gelegentlich geäußerte Meinung, daß die traditionellen Industrieländer durch die Industrialisierung der Entwicklungsländer ihren Konsumgütermarkt verlieren könnten, ist irrig. Nirgends besteht ein größerer Konsumgüterhandel als zwischen hochentwickelten Industrieländern mit ihrem hohen Lebensstandard, der erst einen kaufkräftigen Absatzmarkt schafft.

Die Wohnungswirtschaftspolitik in den USA

Dr. Ilse Lübkes, Berlin

Der Wohnungsbau der USA ist heute durch einen hohen Anteil von Einfamilienhäusern an der jährlichen Wohnungsproduktion charakterisiert. Von den 1 118 000 Wohnungsbauten des Jahres 1956 befinden sich allein 981 000 Wohnungen in Einfamilienhäusern, die für den Verkauf bestimmt sind. Nach Angaben des Bureau of the Census wohnen 60% aller amerikanischen Familien in Wohnungen, die ihnen selbst gehören. Das ist nicht nur ein Zeichen des hohen Lebensstandards, sondern auch das Ergebnis einer Wohnungswirtschaftspolitik der Regierung, die die Wohnungsbaufinanzierung so gestaltete und sicherte, daß das Eigenheim zur bevorzugten Wohnform des amerikanischen Mittelstandes wurde.

Von einer bewußten Regierungspolitik hinsichtlich der Wohnungswirtschaft kann erst seit der Wirtschaftskrise 1929—1933 gesprochen werden. Zu Beginn der dreißiger Jahre wurden die Gesetze erlassen, die die Grundlagen für die Lenkungen der Regierung im Wohnungsbereich bildeten. Heute ist die Wohnungswirtschaft der USA nicht ohne die Lenkungsorgane der Regierung denkbar, so fest sind die in der Wirtschaftskrise geschaffenen Institutionen in ihr verankert. Man kann die Regierungspolitik, die zu einer wesentlichen Umgestaltung der Wohnungsbaufinanzierung führte, nur vor dem Hintergrund der Geschehnisse der großen Wirtschaftskrise 1929—1933 sehen. Die Wirtschaftskrise hatte die Wohnungswirtschaft so schwer getroffen, daß die Zwangsversteigerungen des Hausbesitzes die Neubauten bei weitem überstiegen und der Realkredit völlig zusammenbrach. Es galt, den Realkredit neu aufzubauen und ihm ein festes Fundament zu geben. Auf der anderen Seite war der Hausbesitz sicherzustellen. Die hypothekarischen Bedingungen mußten so gestaltet werden, daß sie für den Eigentümer tragbar wurden. Aus diesen Forderungen entwickelten sich die Aufgaben der Regierung für ihre Wohnungswirtschaftspolitik.

NEUAUFBAU DES REALKREDITES

Unter dem Präsidenten Herbert Hoover wurde eine Konferenz einberufen, die sich mit der angespannten Lage der Hausbesitzer befassen sollte. Vom 2. bis 4. Dezember 1931 tagte "The President's Conference on

Home Ownership". Das Ergebnis war das "Federal Home Loan Bank Act", das der Kongreß am 22. Juli 1932 verabschiedete. Durch dieses Gesetz wurde das Federal Home Loan Bank System geschaffen, das — ebenso wie das Federal Reserve System für die Handelsbanken — den amerikanischen Bausparkassen (Savings and Loan Associations) und Instituten, die vornehmlich Hypotheken für Ein- bis Vierfamilienhäuser bereitstellten, einen Rückhalt geben sollten.

Die amerikanischen Bausparkassen unterscheiden sich von den deutschen Bausparkassen vor allem dadurch, daß Sparer und Darlehensnehmer nicht mehr identisch sein müssen. Wartezeiten entfallen im allgemeinen. Das war nicht immer so, aber im Laufe der Zeit hat es sich als praktisch erwiesen, auch Sparer ohne eine Zweckbindung an einen Wohnungsbau aufzunehmen. Die Savings and Loan Associations haben eine genossenschaftliche Grundstruktur und sind aus dem Selbsthilfegedanken hervorgegangen. Die Anteile der Mitglieder der Savings and Loan Associations, d. h. die Sparanlagen, werden fast ausschließlich bis auf eine Kassenreserve in Hypotheken für Eigenheime und Kleinhäuser angelegt. Als Hypothekengläubiger stehen die Savings and Loan Associations an erster Stelle. Das Federal Home Loan Bank System ist fast eine Organisation der Savings and Loan Associations, denn nur ein Prozent der Mitglieder des Federal Home Loan Bank Systems sind keine Bausparkassen.

Das Federal Home Loan Bank System besteht aus elf Federal Home Loan Banken, und das Federal Home Loan Bank Board bildet die Spitze. Seit 1955 ist das Federal Home Loan Bank Board ein Regierungsamtsamt, das für sich allein besteht. Zuvor war es eine "constituted agency" innerhalb der Housing and Home Finance Agency (HHFA), in der mehrere mit Wohnungswirtschaftsaufgaben betraute Regierungsstellen zusammengefaßt sind. Man könnte den Funktionen nach die Housing and Home Finance Agency mit einem Wohnungsbauministerium vergleichen, jedoch hat der Leiter weder Sitz noch Stimme im Kabinett.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Federal Home Loan Bank Board gehören die Beaufsichtigung der Federal Home Loan Banken, die Erteilung von Zu-

lassungen für die Savings and Loan Associations, die als „federally chartered associations“ Mitglieder des Federal Home Loan Bank Systems sein müssen. Die amerikanischen Bausparkassen können ihre Zulassungen auch von den Behörden der Einzelstaaten erhalten, sie brauchen dann nicht Mitglieder des Federal Home Loan Bank Systems sein. Aber die Vorteile, die sie hierdurch erhalten, sind so groß, daß sie es vorziehen, Mitglieder zu werden.

Direkt dem Federal Home Bank Board ist die Federal Savings and Loan Insurance Corporation (FSLIC) unterstellt, die — wie die Federal Deposit Insurance Corporation für die Handelsbanken — die Sparguthaben bis zu einem Betrag von 10 000 \$ je Sparer und Konto versichert. Bei ihr waren Ende 1956 insgesamt 3666 Institute mit einem Kapital von rd. 39 Mrd. \$ versichert.

Das Grundkapital (capital stock) der Federal Home Loan Banken wird von den Mitgliedsinstituten gestellt. Die ursprüngliche Einlage der Regierung wurde bereits 1951 zurückgezahlt. Es besteht für die Mitglieder der Federal Home-Loan Banken die Verpflichtung, 2% ihrer ausstehenden Hypotheken als ihren Kapitalanteil zu zeichnen. Am 31. Dezember 1956 hatte das Grundkapital der Federal Home Loan Banken insgesamt einen Wert von 607 120 000 \$ erreicht. Die Federal Home Loan Banken gewähren ihren Mitgliedern Kredite und schaffen so den regionalen Ausgleich, da jede Savings and Loan Association nur für sich besteht und außerhalb ihres begrenzten lokalen Bereiches keine Zweigstellen unterhält. Die Federal Home Loan Banken können Obligationen herausgeben. Insgesamt wurden bis zum 31. Dezember 1956 Obligationen im Werte von 963 Mill. \$ emittiert. Das Schatzamt hat für diese Schuldverschreibungen keine Garantie übernommen, sie gelten somit auch nicht als ein Teil der Bundesschuld. Insgesamt haben die Federal Home Loan Banken an ihre Mitglieder Kredite in Höhe von rd. 8 Mrd. \$ gewährt, von denen fast 7 Mrd. \$ zurückgezahlt wurden.

AUFTAUUNG VON HYPOTHEKEN

Nicht nur das Kreditsystem mußte neu aufgebaut werden, dem Hausbesitzer selbst mußte geholfen werden. Eine weitere Aufgabe war, die Hypothek so umzugestalten, daß sie für den Hausbesitzer keine un-

tragbare Last bedeutete. Die Home Owners' Loan Corporation diente dieser Aufgabe. Die Errichtung der Home Owners' Loan Corporation (HOLC) war eine echte Krisenmaßnahme. Im Jahre 1933 wurde das "Federal Home Loan Bank Board" durch ein Gesetz ermächtigt, die Home Owners' Corporation zu gründen und zu beaufsichtigen. Es handelte sich hierbei vor allem um eine Maßnahme zum Schutze der Hausbesitzer. Darüber hinaus sollte die Home Owners' Loan Corporation die Liquidität aller Kreditinstitute, die mit eingefrorenen Hypotheken belastet waren, wieder herstellen. Sie war eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit und erhielt das Recht, Obligationen herauszugeben, die zunächst auf 2 Mrd. \$ begrenzt waren, aber später auf 4,75 Mrd. \$ erhöht wurden. Die aus der Ausgabe von Obligationen gewonnenen Mittel wurden den Kreditinstituten gegen Übernahme von Hypotheken zur Verfügung gestellt. Die übernommenen Hypotheken wurden auf langfristige Tilgungshypotheken, die mit 5% verzinst wurden und deren Laufzeit 15 Jahre betrug, umgestellt. Die Zahlungen für die Hypotheken mußten monatlich geleistet werden. Die Home Owners' Loan Corporation übernahm es auch, von ihren Schuldnern die monatlich zu leistenden Steuern und Versicherungen einzukassieren. Der größte Teil der Hausbesitzer war 1933 mit den Tilgungs- und Zinsleistungen zwei Jahre und mit den Steuerzahlungen drei Jahre im Verzug. Die Kreditausleihe der HOLC war auf drei Jahre beschränkt. Vom 13. Juni 1933 bis zum 12. Juni 1956 lieh die HOLC rd. 3 Mrd. \$ aus und half etwa einer Million Hausbesitzern.

Unmittelbare Hilfe leisten zu wollen, war bei der Verabschiedung des Home Owners' Loan Act erstes Ziel. Die Kosten, die mit einer derartigen Hilfeleistung verbunden waren, interessierten weniger. Die günstige Entwicklung der HOLC übertraf alle Erwartungen. Aus ihrer Tätigkeit konnte sie nach Abwicklung der Liquidation im Jahre 1951 dem Schatzamt einen Gewinn von 14 Mill. \$ überweisen.

Es war dem Federal Home Loan System und innerhalb ihres Rahmens der HOLC gelungen, dem Realcredit nicht nur eine einheitliche Struktur zu geben, sondern ihn auch völlig neu aufzubauen. Neben der Schaffung eines einheitlichen Systems für die amerikanischen Bausparkassen war es gelungen, die Hypo-

D E R S E E H A F E N

BREMEN



BRÜCKE UNSERES AUSSENHANDELS
N A C H Ü B E R S E E



thehen auf langfristige Tilgungshypotheken umzustellen, was zu einer wesentlichen Erleichterung der hypothekarischen Bedingungen führte.

SICHERUNG DER HYPOTHEK

Die amerikanische Regierung hatte sich jedoch nicht nur damit begnügt, das System des Realkredites, soweit es die Mittelbeschaffung und Beleihungsbedingungen betraf, neu aufzubauen, sondern sie versuchte, noch einen Schritt weiter zu gehen, indem sie die langfristigen Investitionen im Wohnungsbau für den Kapitalgeber attraktiv ausgestaltete. Den wesentlichen Anreiz sah sie vor allem in der Sicherheit des Hypothekarkredites. Hierzu diente die Versicherung der Hypotheken bei einer Regierungsstelle, der Federal Housing Administration.

In dem National Housing Act und den zahlreichen Ergänzungen zu diesem Gesetz sind Aufbau, Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Federal Housing Administration (FHA) festgelegt. In ihren Programmen hat sich die Institution elastisch den Gegebenheiten angepaßt, sie ist zu einem geeigneten Instrument für die Durchführung und Steuerung von Regierungsprogrammen geworden.

Die Federal Housing Administration versichert Hypotheken gegen Zahlungsunfähigkeit des Schuldners. Hierfür muß eine Prämie von 0,5% der jeweiligen Restsumme gezahlt werden. Dadurch erhalten die Hypotheken neben der dinglichen Sicherung am Objekt noch eine zusätzliche Sicherung durch die Regierung. Es war nun möglich, die Beleihungsgrenzen sehr hoch hinaufzusetzen und nur eine geringe Eigenleistung zu fordern. Als Tilgungszeit werden 25 bis 30 Jahre bemessen, sie darf aber nicht länger als für drei Viertel der geschätzten Lebensdauer eines Hauses angesetzt werden. Die FHA will vor allem dem amerikanischen Mittelstand dienen. Das zeigt sich sehr deutlich in der Berechnung der Hypotheken. Eine Hypothek für ein Eigenheim darf 20 000 \$ nicht übersteigen, wenn sie eine FHA-Hypothek sein soll. Häuser mit einem niedrigen Gestehungs- und Kaufpreis können im Verhältnis stärker belastet werden als teure Häuser. Die genauen Richtsätze hierfür werden in den fast jährlich erlassenen Wohnungsbaugesetzen (housing laws) festgesetzt, und es ist durchaus anzunehmen, daß in dem neuen Wohnungsgesetz, das in diesem Jahr zur Debatte steht, neue liberale Bedingungen enthalten sind, um den Wohnungsbaukredit zu erleichtern. Diese Bedingungen beziehen sich auf die Höhe der Eigenleistungen, auf die Dauer der Tilgung, auf den Zinssatz und auf die Programme, die besonders gefördert werden müssen. Eine zweite Hypothek ist nicht statthaft, wenn die Hypothek bei der Federal Housing Administration versichert werden soll. Sie ist auch nicht notwendig, denn die Hypothek kann bis über 90% — teilweise sogar 97% — des von einem FHA-Beamten geschätzten Wertes des Hauses betragen. Lange Tilgungsfristen, mäßiger Zins und die Leistungen in monatlichen Zahlungen lassen die Ausgaben für ein Eigenheim ähnlich der Miete erscheinen. Die Aufgaben der FHA, die im einzelnen in den Titeln und Abteilungen des National Housing Act und

den dazugehörigen Ergänzungen festgelegt sind, lassen sich ohne weiteres unter folgende drei Gesichtspunkte einordnen:

1. Versicherung von Hypotheken für Eigenheime und Kleinhäuser (home mortgage insurance)
2. Versicherung von Hypotheken größerer Projekte (Mietwohnbauten) (project mortgage insurance)
3. Versicherung von Darlehen für die Verbesserung des Besitzes (property improvement loan insurance)

Innerhalb der Gesamtaufgaben kommt der Versicherung von Hypotheken für Eigenheime die größte Bedeutung zu.

Abgeschlossene Versicherung von Hypotheken und Darlehen der FHA

Art der Programme	1956		1934-1956	
	in Mrd. \$	in %	in Mrd. \$	in %
Eigenheime und Kleinhäuser	2,5	76	28,6	66
Mietwohnbauten	0,1	3	5,8	11
Wertverbesserung	0,7	21	9,6	23
Insgesamt	3,3	100	44,0	100

Die Versicherung bei der Federal Housing Administration ist freiwillig, und der weitaus größere Teil der Hypotheken ist nicht versichert. Die Bedingungen der Federal Housing Administration wirkten jedoch als Vorbild, und die langfristige Tilgungshypothek ist heute in den USA die übliche Form der Wohnungsbaufinanzierung.

Ehemalige Soldaten haben besondere Vergünstigungen bei dem Erwerb eines Eigenheimes durch die Garantie der Veterans' Administration (VA), die die Belange der ehemaligen Soldaten aller Kriege wahrnimmt. Der Zins für die von ihr garantierten Hypotheken liegt im Durchschnitt $1/2\%$ unter dem Zinssatz für die FHA-Hypotheken und ist gegenwärtig $4\frac{1}{2}\%$. Vielfach braucht bei Inanspruchnahme von VA-Hypotheken keine Eigenleistung erbracht werden. Die Bedingungen hierfür sind in dem Servicemen's Readjustment Act of 1944 — bekannt als "GI Bill of Rights" — geregelt. Die VA-Hypotheken haben in der Nachkriegszeit eine erhebliche Bedeutung gehabt und die FHA-Hypotheken übertroffen. Die ausstehende Hypothekenschuld hatte im Jahre 1956 einen Wert von 112,7 Mrd. \$ erreicht, davon waren Hypotheken im Werte von 19,4 Mrd. \$ bei der Federal Housing Administration versichert und 28,3 Mrd. \$ durch die Veteran's Administration garantiert, der Rest von 65 Mrd. \$ sind Hypotheken, die von keiner Regierungsstelle garantiert oder versichert sind. Eine notwendige Ergänzung zur Federal Housing Administration ist die Federal National Mortgage Association (FNMA), im Volksmund als Fannie Mae bekannt. Die FNMA verleiht den Hypotheken Liquidität, denn sie kauft und verkauft regierungsgesicherte Hypotheken. Vielfach ist die Möglichkeit, Hypotheken zu refinanzieren der einzige praktische Weg, auf dem ein Hypothekengläubiger liquide Mittel erhalten kann, um weitere Hypotheken finanzieren zu können. FNMA bietet diese Möglichkeit besonders für

Hypotheken, die für Häuser der mittleren oder unteren Einkommenschichten der amerikanischen Bevölkerung bestimmt sind, und die FNMA kann hierdurch eine gewisse Förderung und Steuerung ausüben. Die FNMA wurde im Jahre 1938 gegründet und ist seitdem ein sehr wirkungsvolles Instrument in der Durchführung von Regierungsaufgaben gewesen. Im Jahre 1957 hatte diese Gesellschaft in ihrem Portefeuille Hypotheken für Eigenheime und Kleinhäuser im Werte von 3 777 Mill. \$.

ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU

Die Regierungspolitik in der Wohnungswirtschaft beschränkt sich nicht nur auf die Förderung des privaten Wohnungsbaus durch die Sicherung der Hypotheken und Festigung der Kreditinstitute, sondern die Regierung ist selbst auch Bauherr und Eigentümer von Wohnungen, die für die unteren Einkommenschichten der amerikanischen Bevölkerung bestimmt sind. Der öffentliche Wohnungsbau (public housing) ist ein echter sozialer Wohnungsbau. Die Miete für diese Wohnungen, die familiengerecht sind und nach der Familiengröße bemessen werden, wird nach dem Einkommen berechnet. Als Faustregel gilt, daß ein Viertel des Einkommens für die Miete einschließlich der Ausgaben für Heizung, Beleuchtung, Wasser u. a. gerechnet wird. Die Kinderzahl wird berücksichtigt. Größere Familien zahlen im öffentlichen Wohnungsbau vielfach weniger für eine größere Wohnung als eine kleinere Familie für eine kleinere Wohnung bei einem vergleichsweise gleichem Einkommen. Erreicht eine Familie ein bestimmtes Einkommen, wird ihr gekündigt und sie muß versuchen im privaten Wohnungsbau ein Unterkommen zu finden. Der öffentliche Wohnungsbau soll dem privaten Wohnungsbau keine Konkurrenz bedeuten. Die Auswahl der Familien, die für den öffentlichen Wohnungsbau in Betracht kommen, erfolgt nach Dringlichkeitsstufen.

Die Grundlage für den öffentlichen Wohnungsbau ist das United States Housing Act of 1937. Auch dieses Gesetz wurde mehrfach ergänzt. Die in den Gesetzen aufgestellten Ziele wurden zu keiner Zeit voll erreicht, denn der öffentliche Wohnungsbau ist im Parlament stark umstritten. Im Jahre 1956 wurden nur 24 000 Wohnungen im öffentlichen Wohnungsbau er-

richtet, das sind etwa 2% der 1 118 000 Wohnungen des Jahres 1956. Für die städtebauliche Sanierung ist jedoch der öffentliche Wohnungsbau bedeutungsvoll. Seine Wohnungen dienen den von der Slumbereinigung betroffenen Familien, sofern sie den Bedingungen des öffentlichen Wohnungsbaus entsprechen, d. h. nur eine Familie, deren Oberhaupt amerikanischer Staatsbürger ist, kann eine Wohnung im öffentlichen Wohnungsbau beanspruchen. Ohne einen öffentlichen Wohnungsbau wäre die städtebauliche Sanierung in den USA noch schwerer durchzuführen, als sie heute schon ist. Soziologische Probleme spielen hier mit. Viele der ehemaligen Slumbewohner müssen erst für ein geordnetes soziales Leben erzogen werden. Verbunden mit dem öffentlichen Wohnungsbau wird auch — mit Hilfe vieler privater Gruppen — diese Erziehungsarbeit geleistet. Der wesentlichste Einwand gegen den öffentlichen Wohnungsbau in den USA ist, daß hier eine soziale Isolierung geschaffen wird. Jedoch ist vielfach eine Wohnung in einem öffentlichen Wohnungsbauprojekt der erste Schritt zu einem geordneten sozialen Aufstieg.

KOORDINIERUNG DER WOHNUNGSBAUAUFGABEN

Die Housing and Home Finance Agency (HHFA) umfaßt eine Anzahl von Stellen, die sich mit Wohnungsaufgaben befassen. Hierzu gehören als "constituent agencies" die Federal Housing Administration für die Versicherung von Hypotheken, die Federal National Mortgage Association — als sogenannter sekundärer Hypothekenmarkt für den Ankauf und Verkauf regierungsgesicherter Hypotheken — und die Public Housing Administration für den öffentlichen Wohnungsbau. Als „constituent units“ gehören zur HHFA die Community Facilities Administration, die sich um die notwendigen öffentlichen Versorgungsanlagen, um Schulen usw. kümmert, und hierfür den Einzelstaaten und Gemeinden Zuschüsse gibt; die Urban Renewal Administration, die Zuschüsse zur Sanierung der Städte gibt, und als jüngste „Unit“ die Federal Flood Indemnity Administration, die Wohnungsbauten gegen Wasserschäden infolge von Naturkatastrophen versichert. Zur HHFA gehört nicht die Veterans' Administration, da die Hypothekengarantie nur einen Teil ihrer Aufgaben bildet. Für den

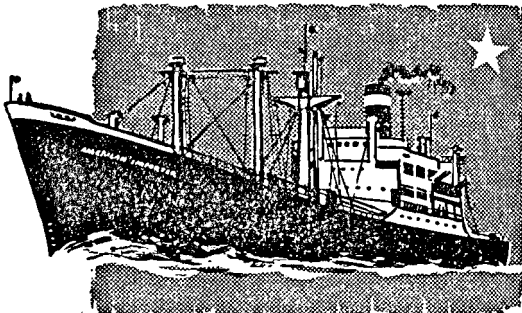
Frachtschnelldienste nach den USA

NACH NEW YORK, BOSTON, PHILADELPHIA, BALTIMORE UND HAMPTON ROADS

WÖCHENTLICHE ABFAHRTEN VON HAMBURG, BREMEN UND BREMERHAVEN

WEITERE DIENSTE VON DEN BENELUX-HÄFEN, ENGLAND UND FRANKREICH

SOUTH ATLANTIC LINE NACH WILMINGTON, CHARLESTON, SAVANNAH,
JACKSONVILLE, MIAMI



HAMBURG,
BALLINDAMM 1, TEL. 3216 71
BREMEN,
BAHNHOFSTR. 28/31, TEL. 300811-17
BREMERHAVEN,
COLUMBUS-KAJE, TEL. 69 51

United States Lines

Wohnungsbau der Landbevölkerung ist das Department for Agriculture und die Farm Credit Administration zuständig.

Die Housing and Home Finance Agency besteht erst seit zehn Jahren. Sie wurde am 27. Juli 1947 durch den Reorganization Plan Nr. 3 gebildet, um die Aufgaben der Regierung hinsichtlich des Wohnungsbaus, der Finanzierung und der Gemeindeentwicklung durchzuführen.

Der HHFA steht der Housing and Home Finance Administrator vor, und die zentrale Koordinationsstelle ist das Office of the Administrator. Enger Kontakt wird mit dem Parlament, dem Präsidenten und anderen Regierungsorganen unterhalten.

Seit den dreißiger Jahren hat der Einfluß der Regierung auf die Wohnungswirtschaft mehr und mehr zugenommen. Die während der Krise geschaffenen Institutionen sind ausgezeichnete Lenkungsinstrumente für die Durchführung der Regierungsaufgaben in der Wohnungswirtschaft geworden. Vielleicht ist die gegenwärtige Rezession in den USA eine Bewährungsprobe für die Wirksamkeit der staatlichen Lenkungsinstrumente. Als eine der ersten und wichtigsten Anti-Rezession-Maßnahmen wird eine neue Gesetzesvorlage bezeichnet, durch die dem Wohnungsbau 1,8 Mrd. \$ zufließen sollen. Der Federal National Mortgage Association sollen zunächst 1 Mrd. \$ für den Ankauf von FHA- und VA-Hypotheken zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch würden den Kreditinstituten neue Mittel zufließen. Sollte sich der Wirtschaftsrückgang noch weiter verstärken, stehen der Federal National Mortgage Association weitere 500 Mill. \$ zur Verfügung. Die Veterans' Administration erhält 300 Mill. \$ für die Gewährung direkter Woh-

nungsbaukredite. Das würde, so hofft man, den Bau von 200 000 Wohnungen finanzieren und damit die Beschäftigung von rd. 500 000 Personen garantieren. Der Wohnungsbau ist in den letzten Jahren merklich zurückgegangen, und diesen Rückgang führt man wesentlich auf die Verknappung der Kredite zurück. Diese Verknappung hat sich mehr auf die FHA- und VA-Hypotheken ausgewirkt als auf die sogenannten "conventional mortgages" ohne die zusätzliche Regierungssicherung. Hier lag der Zins im allgemeinen um 6%, und die Zinsgestaltung ist hier auch beweglicher als bei den Hypotheken mit Regierungssicherung. Im Jahre 1955 wuchs die Hypothekenschuld für Eigenheime und Kleinhäuser um 12,5 Mrd. \$, ein Jahr später um 10,7 Mrd. \$ und im Jahre 1957 nur um 8,5 Mrd. \$ an. Die Hypothekenschuld für Eigenheime und Kleinhäuser belief sich Ende 1957 auf 107,6 Mrd. \$. Die amerikanischen Bausparkassen stellten 38,2 Mrd. \$, die Lebensversicherungsgesellschaften 21,5 Mrd. \$, die Sparbanken auf Gegenseitigkeit 13,8 Mrd. \$, die Handelsbanken 16,4 Mrd. \$, die FHHA 2,7 Mrd. \$ und die übrigen Gläubiger 13,8 Mrd. \$ der Hypotheken. Im Jahre 1955 wurden 1 328 000 Wohnungen gebaut, 1956 waren es 1 118 000, und es ist durchaus anzunehmen, daß im Jahre 1957 nicht einmal die Millionen-grenze erreicht worden ist.

Hat jedoch die Politik des billigen Geldes der amerikanischen Regierung im Wohnungsbau Erfolg, so ist für das Jahr 1958 mit einer Steigerung im Bauvolumen zu rechnen, und vielleicht tragen die in der Wirtschaftskrise 1929—1933 geschaffenen Institutionen dazu bei, den Kredit in die Kanäle zu schleusen, wo er zur Bekämpfung der Wirtschaftskrise am wirksamsten ist.

Die Steuern in der Südafrikanischen Union

Dr. Jürgen Watz, Hamburg

Die Südafrikanische Union ist trotz der Bezeichnung „Union“ ein zentral geregelter Staat. Seine aus Provinzen bezeichneten Verwaltungsgebiete: Kapprovinz, Natal, Oranje Freistaat, Transvaal, haben nur in Angelegenheiten rein örtlicher Bedeutung eine gewisse Selbständigkeit.

Dem Vorrang der Zentralregierung in Pretoria entsprechend fällt auch das Finanz- und Steuerwesen vorwiegend in ihren Aufgabenbereich. Die vier Provinzen sind für die Deckung ihres Ausgaben-Etats auf Zuweisungen von der Union angewiesen, obwohl sie ihrerseits einen in eigener Zuständigkeit festgesetzten Zuschlag zur Einkommensteuer sowie eine Reihe weiterer kleinerer Steuern und Gebühren erheben.

Für das Haushaltsjahr 1957/58, das die Zeit vom 1. Juli 1957 bis zum 30. Juni 1958 umfaßt, weist das Budget der Union Staatseinnahmen in Höhe von 296 Mill. £ aus. Davon stammen 144 Mill. £ (48,5 %) aus der Einkommensteuer, während Zölle und Verbrauchssteuern 73 Mill. £ (24,5 %) erbringen; der Rest von 79 Mill. £

(27 %) entfällt auf eine Reihe kleinerer Steuern und Abgaben sowie außerdem auf die Erträge der Staatsunternehmungen.

Diese Zahlen zeigen, daß die Einkommensteuer die wichtigste Einnahmequelle der Union ist. Das ist um so bemerkenswerter, als nur wenig mehr als 1 Mill. Einwohner zur Einkommensteuer veranlagt werden; die große Menge der nicht-europäischen Bevölkerung scheidet als Steuerzahler aus, weil ihr Einkommen den Betrag von 250 £ im Jahr nicht übersteigt.

EINKOMMENSTEUER DER UNION

Das Einkommensteuerrecht der Südafrikanischen Union ist durch Gesetz von 1941 zusammenfassend geregelt. Im Vergleich mit der Hochflut der deutschen Steuergesetzgebung ist beachtenswert, daß dieses südafrikanische Einkommensteuergesetz regelmäßig nur einmal in jedem Jahr durch ein Zusatzgesetz geändert wird. Die Einkommensteuer erfaßt alle Einkünfte, die aus Quellen in der Südafrikanischen Union stammen, unabhängig von der Nationalität und dem Wohnsitz des