

Lübkes, Ilse

Article — Digitized Version

Der öffentliche Wohnungsbau in den USA

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Lübkes, Ilse (1959) : Der öffentliche Wohnungsbau in den USA, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 39, Iss. 2, pp. 93-97

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/132759>

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 schwierigen Problemstellungen, denen die Industrie begegnet, ignorieren würde. Die rapiden technologischen Fortschritte der letzten Jahre haben tief-schürfende Veränderungen in der inneren Struktur der Elektronenindustrie mit sich gebracht. Im Vordergrund ernsthafter Betrachtungen steht neben der Überalterung der für den Produktionsgang wichtigen Maschinenanlagen die kritische Entwicklung bei der Beschaffung qualifizierter Arbeitskräfte. Gerade weil die amerikanische Elektronenindustrie nicht aus einer beschränkten Gruppe von Großunternehmen zusammengesetzt ist, sondern weit mehr aus einer Vielzahl kleiner und mittlerer Betriebe, spielt der Kapitalbedarf eine primäre Rolle. Gesellschaften mit einer

unzureichenden Finanzdecke dürften kaum in der Lage sein, die Lasten einer ständig zu erneuernden Ausrüstung und gleichzeitig die einer kostspieligen Forschungsplanung zu tragen. Unter diesen Umständen werden sich Zusammenschlußbewegungen oder zumindest Koordinierungen gemeinsamer Interessen als wünschenswert erweisen. Schwieriger als die Überwindung der Finanzierungssorgen wird das Problem des Mangels an wissenschaftlichen und technischen Fachkräften zu lösen sein. Diese bedrohliche Verknappung könnte die Expansion der Elektronenindustrie beschränken, wenn es nicht rechtzeitig gelingen sollte, durch erweiterte Ausbildungsmöglichkeiten Abhilfe zu schaffen.

Der öffentliche Wohnungsbau in den USA

Dr. Ilse Lübkes, Berlin

Der öffentliche Wohnungsbau (Public Housing) in den USA ist sozialer Wohnungsbau im echten Sinne des Wortes. Er dient den wirklich Bedürftigen der amerikanischen Bevölkerung. Um diesen Zweck zu erreichen, richten sich die Mieten dieser Wohnungen nicht nach der Wohnungsgröße, sondern nach dem Familieneinkommen der Wohnungsinhaber. Deshalb sind die Wohnungen des öffentlichen Wohnungsbaus sog. „low-rent“ (billige Miete)-Wohnungen. Träger des öffentlichen Wohnungsbaus sind die „public housing authorities“, d. s. örtliche Wohnungsbehörden. Sie haben als öffentliche Behörden auch das Recht der „eminent domain“, d. h. sie können nach diesem Recht selbst Enteignungen vornehmen, wenn das im öffentlichen Interesse liegt. In ihren Planungen bemühen sich die „local housing authorities“, den Nachbarschaftsgedanken zu verwirklichen, und gegebenenfalls geschieht das in Zusammenarbeit mit privaten Wohnungsunternehmen. Nach Möglichkeit wird die einheitliche Entwicklung eines größeren Gebietes angestrebt. Es können jedoch nach dem Wohnungsgesetz von 1956 auch Einzelbauten durchgeführt werden. Da die Landbeschaffung in den Städten immer schwieriger wird, hofft man, damit eine stärkere Integration mit dem privaten Wohnungsbau zu erzielen. Der schärfste Vorwurf, den man in den USA dem öffentlichen Wohnungsbau macht, ist der, daß er eine soziale Isolierung schaffe. Einzelbauten sind besonders in den Gebieten wertvoll, die in dem Landnutzungsplan als „Conservation Areas“ (Erhaltungsgebiete) ausgewiesen sind und wo durch vorsichtig geplante und gezielte Maßnahmen ein Gebiet vor dem Verfall bewahrt werden kann.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Das Jahr 1937 gilt als das Geburtsjahr des öffentlichen Wohnungsbaus. In dem „United States Housing Act of 1937“¹⁾ wird als Politik der Regierung erklärt, den allgemeinen Wohlstand der Nation dadurch zu fördern, daß Fonds und Kredite genutzt werden sollen, um die Arbeitslosigkeit zu mildern und un-

¹⁾ Public Law 412, 75th Congress, verabschiedet 1. September 1937.

sicheren und ungesunden Wohnbedingungen abzuhefeln, ferner der akuten Knappheit an angemessenen, sicheren und gesunden Wohnungen für Familien mit geringen Einkommen in ländlichen oder städtischen Gebieten zu begegnen. Es wird ferner in dem Wohnungsgesetz von 1937 bestimmt, daß für eine Wohnung im öffentlichen Wohnungsbau eine Elendswohnung beseitigt werden soll. Ausnahmen von dieser Bestimmung werden dann gemacht, wenn die Wohnungsnot in der betreffenden Gemeinde so groß ist, daß an eine Beseitigung von Elendswohnungen vorläufig nicht gedacht werden kann, weil der Bevölkerungsdruck zu groß ist.

Der „United States Housing Act of 1937“ bildete die gesetzliche Grundlage für die Errichtung der United States Housing Authority (USHA). Die USHA war in gewisser Hinsicht Nachfolgerin der Housing Division of the Public Works Administration (PWA) und hat die Wohnungsbauten der PWA in eigene Regie übernommen. Sie gelten als „federally owned“ (bundeseigen) und sind bis auf einen geringen Rest in das Eigentum der örtlichen Wohnungsbehörden überführt worden. Im Jahre 1942 wurde die United States Housing Authority in die Federal Public Housing Authority umbenannt, und 1947 erhielt sie den Namen Public Housing Administration. Durch den Reorganisationsplan Nr. 3 vom 17. Juli 1947 wurde die Housing and Home Finance Agency geschaffen, die verschiedene mit Wohnungsaufgaben betraute Regierungsämter zusammenfaßt und deren Aufgaben koordiniert. Die Public Housing Administration ist ein integrierender Bestandteil der Housing and Home Finance Agency. Dem Leiter der PHA unterstehen für die Durchführung der Aufgaben 1 630 vollbeschäftigte Arbeitnehmer. Die Projekte der örtlichen Wohnungsbehörden müssen von der PHA überprüft und genehmigt werden.

Mehrere Ergänzungsgesetze sind zum „United States Housing Act of 1937“ erlassen worden. Als zweites Grundgesetz für den öffentlichen Wohnungsbau gilt der „Housing Act of 1949“, der im wesentlichen

eine Wiederbestätigung und Ergänzung zum Gesetz von 1937 ist. Die finanzielle Basis für den öffentlichen Wohnungsbau wurde durch das Wohnungsgesetz von 1949 verbreitert. Die Bundesgesetze, die von den Einzelstaaten gesondert verabschiedet werden müssen, haben nur Weisungsbefugnis für die vom Bund gegebenen Mittel. Nach Möglichkeit soll privates Kapital für den öffentlichen Wohnungsbau gewonnen werden. In dem Wohnungsgesetz von 1949 wird der Bau von Wohnungen und die dazugehörige Entwicklung der Gemeinden als eine nationale Aufgabe angesehen. Jede amerikanische Familie hat ein Anrecht auf eine angemessene Wohnung und Umgebung.

Die Aufteilung des öffentlichen Wohnungsbaus in Gruppen ergibt sich aus den Mitteln, die unter den verschiedenen Gesetzen bewilligt wurden.

Wohnungen im öffentlichen Wohnungsbau am 30. Juni 1958

Position	Anzahl
Wohnungen insgesamt	547 167
davon noch nicht im Bau	81 272
im Bau	30 565
verwaltete Wohnungen	435 330
errichtet unter PL 171 ¹⁾	223 426
unter PL 412 ²⁾	117 004
unter PL 671 ³⁾	47 954
unter PWA ⁴⁾	22 135
unter PL 475 ⁵⁾	24 844
Farm Labor Camps ⁶⁾	867

¹⁾ Housing Act of 1949. ²⁾ United States Housing Act of 1937. ³⁾ Gebaut für Verteidigungsarbeiter im zweiten Weltkrieg und später dem öffentlichen Wohnungsbau zugeführt. ⁴⁾ Gebaut von der Public Works Administration (PWA) und durch eine Executive Order in den öffentlichen Wohnungsbau überführt. ⁵⁾ Lanham Act Wohnungen in den öffentlichen Wohnungsbau überführt. ⁶⁾ Erbaut vom Department of Agriculture (Landwirtschaftsministerium) für Wanderarbeiter, in den öffentlichen Wohnungsbau überführt unter den Bedingungen des Housing Act of 1950.

Das am 14. Oktober 1940 als sogenannter Lanham Act verabschiedete Public Law 849 bildete die Grundlage für eine Reihe von Notprogrammen, um die in der Rüstung und in der Landesverteidigung zivilen Beschäftigten mit Unterkünften zu versorgen (war, emergency and defense housing). Die PHA erhielt die Disposition über nahezu eine Million dieser Behelfswohnungen. Diese Wohnungen wurden teils den örtlichen Wohnungsbehörden übergeben, teils verkauft, teils abgerissen, und nur ein kleiner Rest befindet sich noch in der direkten Verwaltung der PHA.

FINANZIERUNG

Die Investitionen der örtlichen Wohnungsbehörden in den öffentlichen Wohnungsbauten betragen am 31. Dezember 1957 rd. 3 Mrd. \$. In den letzten Jahren war man bestrebt, Bundesmittel im öffentlichen Wohnungsbau so niedrig wie möglich zu halten und Kapital hauptsächlich von privaten Investoren zu leihen. Das Ergebnis dieser Bemühungen war, daß 96,6% der eingesetzten Mittel durch die Ausgabe von Obligationen (notes und bonds) der örtlichen Wohnungsbehörden von privater Seite aufgebracht wurden. Der Anteil der Bundesmittel an der Finanzierung betrug dagegen 1957 nur 3,4%.

Drei Haupttypen von Schuldverpflichtungen werden bei der Finanzierung der Projekte des öffentlichen Wohnungsbaus verwandt. In den ersten Planungsstadien werden direkte Darlehen von der Public Housing Administration aufgenommen. Soweit eigene

Mittel und Darlehen nicht ausreichen, wird der Rest vom Schatzamt entliehen. Die PHA hat einen Kapitalstock von 1 Mill. \$ und das Recht, bis zu einem Betrag von 1,5 Mrd. \$ das Schatzamt in Anspruch zu nehmen. Schreitet ein Bauvorhaben in der Entwicklung weiter fort und wird mehr Kapital benötigt, dann bieten die örtlichen Behörden dem Geldmarkt eigene kurzfristige Schuldverschreibungen — „temporary notes“ — an. Von dem Verkauf der temporary notes werden die Darlehen der PHA zurückgezahlt. Näheret sich ein Bauvorhaben der Vollendung, wird die endgültige Finanzierung durchgeführt. Das geschieht durch Ausgaben von Serienschuldverschreibungen — New Housing Authority Bonds — mit einer Laufzeit von längstens 40 Jahren. Der Erlös aus den verkauften Bonds reicht gewöhnlich aus, um die gesamten Kapitalkosten eines Projektes zu decken. Treten noch weitere Kosten auf, werden sie durch Darlehen von der PHA beglichen.

Obligationen der örtlichen Wohnungsbehörden

Obligationen	31. 12. 1956	31. 12. 1957
In Händen privater Investoren		
Bonds	2 176 915 000	2 199 639 000
Long-term notes	8 055 700	6 625 200
Temporary notes	672 460 000	769 853 000
Private Investoren insg.	2 857 430 700	2 976 117 200
In Händen der PHA		
Bonds	70 380 000	64 347 000
Long-term notes	9 170 086	4 050 834
Short-term notes	26 425 783	37 003 935
PHA insg.	105 975 869	105 401 769
Insgesamt	2 963 406 569	3 081 518 969

Quelle: Eleventh annual report — Housing and Home Finance Agency 1957.

Im Kalenderjahr 1957 betragen die neuen Schulden (new borrowings) der örtlichen Wohnungsbehörden rd. 170 Mill. \$. Die Rückzahlung belief sich auf etwa 52 Mill. \$, die Amortisation der Serienschuldverschreibungen (serial bonds) betrug 42 Mill. \$.

Die „temporary notes“ sind durch die bedingungslose Verpflichtung der Public Housing Administration gesichert, notfalls Mittel bereitzustellen, die den Nennbetrag und die Zinsen bei Fälligkeit garantieren. Temporary notes haben Laufzeiten von 2 bis 12 Monaten, je nachdem welchen Zwecken sie zu dienen haben. Bei Projekten, die zu klein sind, um durch Bonds finanziert zu werden, werden „temporary notes“ mit einer Laufzeit von 12 Monaten ausgestellt. Im Bau befindliche Projekte werden im allgemeinen mit 6-monatigen temporary notes finanziert.

Bei Projekten, bei denen der Zeitpunkt für die endgültige Finanzierung durch Bonds schon feststeht, wird die Fälligkeit der temporary notes mit der Ausgabe der neuen Bonds in Übereinstimmung gebracht. Eine Finanzierungslücke wird vermieden. Der Zinsertrag der temporary notes ist einer Besteuerung nicht unterworfen. Im allgemeinen liegt die Verzinsung der temporary notes etwas unter der Verzinsung der treasury bills (Schatzscheine). Temporary notes gelten als sichere Papiere auf dem Geldmarkt und werden gern gekauft.

Die langfristigen Schuldverschreibungen (bonds) der örtlichen Wohnungsbehörden werden ebenso wie die temporary notes durch die Verpflichtung der Public

Housing Administration gesichert, Nennbetrag und Zinsertrag zu garantieren. Die PHA ist verpflichtet, jährliche Beiträge für den Schuldendienst auch an die örtlichen Wohnungsbehörden abzuführen. Die Bonds der öffentlichen Wohnungsbehörde haben so die gleiche Sicherheit wie die direkten Obligationen des Schatzamtes. Der Zinsertrag der New Housing Authority Bonds, die nach dem Housing Act of 1949 ausgegeben werden dürfen, ist einkommensteuerfrei. Aus diesem Grunde und wegen ihrer absoluten Sicherheit werden sie von privaten Investoren bevorzugt gekauft. In den letzten Jahren hat sich ein aktiver sekundärer Markt für Obligationen der Public Housing Authorities entwickelt, was ihre Marktfähigkeit außerordentlich gesteigert hat. Es wird unterschieden zwischen Bonds, die nach dem Wohnungsgesetz von 1937 ausgegeben wurden (A-Bonds und B-Bonds), und den New Housing Authority Bonds nach dem Gesetz von 1949. Die alten A-Bonds und B-Bonds, die direkte Verpflichtungen der USHA bzw. ihrer Nachfolger waren und als Teil der Bundesschuld gelten, sollen so schnell wie möglich abgelöst werden. Von den alten Bonds befanden sich am 31. Dezember 1958 rd. 90 Mill. \$ in B-Bonds in Händen privater Investoren und rd. 70 Mill. \$ B-Bonds in den Händen der PHA. Die durchschnittliche Laufzeit der New Housing Authority Bonds wurde auf 22,66 Jahre ermittelt, und im Durchschnitt wurde eine Verzinsung von 2,865 % erzielt. Unter Berücksichtigung der Steuerbefreiung ergibt sich jedoch eine wesentlich höhere Rendite.

Der Mietertrag aus den Wohnungen des öffentlichen Wohnungsbaus und die übrigen Einnahmen der örtlichen Wohnungsbehörden reichen aus, um die Verwaltungskosten zu decken. Darüber hinaus ergibt sich noch ein Überschuß, der dazu genutzt wird, die jährlichen Beiträge der Public Housing Administration zum Schuldendienst zu verringern. Für den Schuldendienst wurde ohne Berücksichtigung der Überschüsse der Wohnungsbehörden für das Rechnungsjahr 1956/57 ein Betrag von 116 372 571 \$ ermittelt, der verfügbare Betrag aus den Einnahmen der örtlichen Wohnungsbehörden abzüglich der Verwaltungsausgaben und Rücklagen für die Erhaltung betrug 25 737 758 \$, so daß von der Public Housing Administration ein Jahresbeitrag von 90 634 813 \$ zu leisten war.

EINKOMMENSRENDE

Die Einkommenshöchstgrenzen für „low-rent“-Wohnungen werden von den örtlichen Wohnungsbehörden bestimmt. Als Einkommenshöchstgrenze galt am 31. Dezember 1957 durchschnittlich ein Familieneinkommen von 2 800 \$ im Jahr. Bei der Festsetzung der Einkommensgrenze wird die Kinderzahl berücksichtigt. Das Einkommen minderjähriger Jugendlicher kann von der Housing Authority außer acht gelassen werden. Die Einkommenshöchstgrenzen variieren beträchtlich von Staat zu Staat und richten sich nach den durchschnittlichen Lebenshaltungskosten und den durchschnittlichen Arbeitseinkommen. In rd. 23 % der Orte mit öffentlichen Wohnungsbauten wurden Einkommenshöchstgrenzen von weniger als 2 500 \$ Jahreseinkommen festgesetzt, in rd. 13 % der Orte ging

das Limit bis zu 3 500 \$ Jahreseinkommen. Diese Einkommensrichtlinien gelten für Antragsteller; für Inhaber von „low-rent“-Wohnungen können die Einkommen um 25 % höher liegen. Dieser Spielraum erlaubt eine mäßige Erhöhung der Einkommen. Wird die Einkommensgrenze überschritten, so muß die Wohnung gekündigt werden, da der öffentliche Wohnungsbau eine Fürsorgemaßnahme ist und auf keinen Fall dem privaten Wohnungsbau Konkurrenz sein darf. Ende 1957 berichteten die örtlichen Wohnungsbehörden, daß 3 140 Mieter — weniger als 1 % — infolge der Überschreitung der Einkommensgrenzen gekündigt werden mußten. Das führt besonders für die farbige Bevölkerung zu Härten, da für sie der volle, freie Wohnungsmarkt nicht offen steht.

Als durchschnittliche Bruttomiete (einschließlich der „utilities“, d. h. der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Warmwasser, Heizung u. a. m.) wurden für Antragsteller 36 \$ je Wohnung monatlich errechnet, für überprüfte Wohnungsinhaber 38 \$ je Monat. Jährlich werden die Einkommensverhältnisse einmal überprüft. Der Leiter der Public Housing Administration ist verpflichtet, im Januar eines jeden Jahres dem Kongreß einen ausführlichen Bericht über den öffentlichen Wohnungsbau zu erstatten, und er muß in diesem Bericht auch Aufschluß über die Einkommenschichtung der Mieter von „low-rent“-Wohnungen geben. Die Miete für eine „low-rent“-Wohnung wird mit 20 % des Nettoeinkommens einer Familie unter Abzug von 100 \$ für jedes minderjährige Kind vom Jahreseinkommen angesetzt.

ZUTEILUNGSBEDINGUNGEN

Die Zuteilung einer „low-rent“-Wohnung war an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Nur eine Familie kann sich um eine Wohnung bewerben.
2. Diese Familie muß bisher
 - a) ohne eigene Wohnung sein oder
 - b) in absehbarer Zeit keine Wohnung bekommen können.
3. Das Familieneinkommen darf die festgesetzte Höchstgrenze nicht überschreiten.
4. Der Familienvorstand muß das Bürgerrecht der USA besitzen.
5. Kein Mitglied dieser Familie darf einer Gruppe angehören, die vom „Attorney General“ als umstürzlerisch bezeichnet wird.

Die Priorität für die Zuteilung einer Wohnung im öffentlichen Wohnungsbau haben Familien, die von der Slumbereinigung betroffen werden. Dann folgen ehemalige Soldaten, die durch den Krieg Schäden erlitten haben, und ihre Familien, wenn ihre Einkommen so gering sind, daß sie unter die festgesetzten Einkommenshöchstgrenzen fallen. Dann kommen die Familien von gefallenen Soldaten und danach die ehemaligen Soldaten mit ihren Familien. Diese Regelung hatte zu Härten für ältere, besonders alleinstehende, Personen geführt. Es mußte bis 1956 nach den Gesetzen und Verordnungen eine Wohnung im

öffentlichen Wohnungsbau auch dann freigemacht werden, wenn nur ein Familienmitglied übrig blieb. Heute können alleinstehende Personen über 65 Jahre auch Wohnungen im öffentlichen Wohnungsbau erhalten, und Restfamilien können in den Wohnungen bleiben, gegebenenfalls erfolgt eine Umsetzung. Ehepaare, von denen ein Partner über 65 Jahre alt sein muß, erhalten bevorzugt Wohnungen, die für sie passend sind.

Eine Ausnahme von der Bestimmung über das Bürgerrecht wird für ungarische Flüchtlinge gemacht. Am 26. Dezember 1956 wurde von der Public Housing Administration (PHA), die die örtlichen Wohnungsbehörden finanziell unterstützt und Aufsichtsrecht über sie ausübt, ein Rundschreiben herausgegeben. Nach diesem Rundschreiben soll in vollem Einklang mit den Wünschen von Präsident Eisenhower alles nur mögliche getan werden, um den ungarischen Flüchtlingen zu helfen. Auf Grund dieses Rundschreibens vermieteten die „local public housing authorities“ den verfügbaren Wohnraum an ungarische Flüchtlinge. Die Wohnungen im öffentlichen Wohnungsbau stehen grundsätzlich allen Rassen offen. Public Housing soll auch der Integration der farbigen Bevölkerung dienen. Mit wenigen Ausnahmen hat es sich jedoch gezeigt, daß, sobald farbige Familien in einen Block eingezogen sind, in verhältnismäßig kurzer Zeit der ganze Block von Farbigen bewohnt wurde. Teilweise liegt das auch daran, daß der Bedarf der farbigen Bevölkerung nach diesen Sozialwohnungen größer ist, da sie im allgemeinen geringere Einkommen als die weiße Bevölkerung haben und einen niedrigeren sozialen Status besitzen. Es ist auch für die farbige Bevölkerung bedeutend schwerer, anderswo passende Wohnungen zu finden.

SLUMBEREINIGUNG

Public Housing hat gesellschaftliche Aufgaben zu erfüllen. Gewisse Bevölkerungsschichten — man denke z. B. an die Einwanderer aus Puerto Rico, die als amerikanische Staatsangehörige gelten — müssen erst zum Wohnen erzogen werden. Das geschieht durch Betreuungsarbeit in Verbindung mit privaten Gruppen. Für die Bereinigung der Slums, die trotz aller Anstrengungen um die Erneuerung der Städte noch immer bestehen, hat der öffentliche Wohnungsbau eine strategische Bedeutung. Die Bauvorhaben entstehen — wo immer es möglich ist — in ehemaligen Slumgebieten, und die Wohnungen des öffentlichen Wohnungsbaus dienen der „Relocation“ (Umquartierung) der von der Slumbereinigung betroffenen Familien. Ohne öffentlichen Wohnungsbau ist eine durchgreifende Sanierung der amerikanischen Städte kaum durchzuführen, da gerade die in den Bereinigungsgebieten wohnende Bevölkerung einer besonderen Fürsorge bedarf und es dem privaten Wohnungsbau nicht zuzumuten ist, diese Aufgabe und das damit verbundene Verlustgeschäft zu übernehmen.

Die Public Housing Authority von Detroit hat z. B. auch die Funktionen einer Slumbereinigungskommission übernommen und ein größeres Gebiet bereinigt. Ein Teil dieses Gebietes wird privaten Bauherren zur

Bebauung angeboten. Man ist in den modernen Projekten von dem traditionellen Schachbrettsystem abgewichen und gruppiert die Häuser so, daß Grünflächen zwischen ihnen entstehen. Um den Kindern einen längeren und auch gefährlichen Schulweg zu ersparen, wird in Zusammenarbeit mit dem „School-District“ eine Elementarschule eingerichtet, wenn das Bauprojekt dafür groß genug ist. Es kann aber auch ein öffentliches Wohnungsbauprojekt zusammen mit privaten Projekten eine Nachbarschaft mit einer Elementarschule bilden. In allen öffentlichen Wohnungsbauprojekten sind Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen, Beratungen, gesundheitliche Betreuung der Kleinkinder u. a. m. eingerichtet. Auf dieses soziale Zubehör wird großer Wert gelegt. Man weiß in den USA durchaus, daß zu einem „sozialen“ Wohnungsbau mehr gehört als nur die Bereitstellung von Wohnungen.

BAUVOLUMEN

Quantitativ gesehen ist das Bauvolumen des Public Housing im Verhältnis zum Gesamtvolumen der Wohnungsproduktion gering. Doch haben etwa 2 Mill. Menschen durch den öffentlichen Wohnungsbau Unterkunft gefunden. Public Housing ist im Parlament umstritten. Mit der demokratischen Mehrheit im Kongreß ist jedoch anzunehmen, daß der öffentliche Wohnungsbau stärker gefördert wird als bisher. Es muß der Bedarf nach öffentlichen Wohnungsbauprojekten von der betreffenden kommunalen Verwaltung (Gemeinde, Stadt oder Kreis) nachgewiesen werden. Die Höchstmiete im öffentlichen Wohnungsbau muß um 20 % niedriger sein als die Miete für eine gleichwertige Wohnung im privaten Wohnungsbau.

Begonnene private und öffentliche Wohnungseinheiten 1930-1958

Jahr	insgesamt	privat	öffentlich
1930	330 000	330 000	—
1931	254 000	254 000	—
1932	134 000	134 000	—
1933	93 000	93 000	—
1934	126 000	126 000	—
1935	221 000	215 700	5 300
1936	319 000	304 200	14 800
1937	336 000	332 400	3 600
1938	406 000	339 300	6 700
1939	515 000	458 400	56 600
1940	602 600	529 600	73 000
1941	706 100	619 500	86 600
1942	356 000	301 200	54 800
1943	191 000	183 700	7 300
1944	141 800	138 700	3 100
1945	309 300	208 100	1 200
1946	670 500	662 500	8 000
1947	849 000	845 600	3 400
1948	931 600	913 500	18 100
1949	1 025 100	988 800	36 300
1950	1 369 000	1 352 200	43 800
1951	1 091 300	1 020 100	71 200
1952	1 127 000	1 068 500	58 500
1953	1 103 800	1 068 300	35 500
1954	1 220 400	1 201 700	18 700
1955	1 328 900	1 309 500	19 400
1956	1 118 100	1 093 900	24 200
1957	1 041 900	992 800	49 100
1958 (1. Hbj.)	530 400	494 400	36 000

Quellen: Savings and Home Financing Source Book 1958, Federal Home Loan Bank Board, Washington D. C. — Housing Statistics, Housing and Home Finance Agency, August 1958.

Der Wohnraum ist reichlich bemessen. Die Wohnungen bestehen aus Küche, Bad, einem größeren Wohnraum und der Familiengröße entsprechenden Schlafzimmern. Auch bei den „low-rent“-Wohnungen sind in den Wohnblocks Zentralheizung, Warmwasserver-

sorgung und andere Dienste selbstverständlich. Eingebaute Schränke sind Norm, und auch der Külschrank ist mit einbegriffen. Das ist kein Luxus, sondern wird als notwendig empfunden. Diese Wohnungen stehen vornehmlich Familien mit Kindern zur Verfügung.

Verteilung der Familien im öffentlichen Wohnungsbau nach der Zahl der minderjährigen Kinder

Minderjährige Kinder	Familien in %		
	1955	1956	1957
keine	19,2	19,6	28,8
1 oder 2	39,8	38,6	37,1
3 oder 4	28,3	28,4	27,9
5 oder mehr	12,7	13,4	14,2

Quelle: Housing And Home Finance Agency, Annual Reports.

Im öffentlichen Wohnungsbau der USA wird eine Synthese der Finanzierung aus privaten Mitteln mit der Sicherheit der öffentlichen Hand erreicht. Die

Regierung hat überdies durch den öffentlichen Wohnungsbau ein wirkungsvolles Instrument in der Hand, stabilisierend in die Bauwirtschaft einzugreifen. Sie kann bei einem Rückgang der privaten Bautätigkeit durch eine größere Wohnungsproduktion im öffentlichen Wohnungsbau Schwankungen in der Beschäftigung ausgleichen. Die Bauausführung wird privaten Unternehmen übertragen.

Der öffentliche Wohnungsbau in den USA ist ein sozialer Wohnungsbau, eine reine Fürsorgemaßnahme. Er ist eine Ergänzung zum privaten Wohnungsbau und wird dort eingesetzt, wo der besondere Bedarf nicht vom privaten Wohnungsbau gedeckt werden kann. Ohne den öffentlichen Wohnungsbau — das soll noch einmal unterstrichen werden — ist eine durchgreifende Erneuerung der amerikanischen Städte wohl kaum durchzuführen.

Die Aufhebung des Mieterschutzes in England

W. L. Hudson, London

Zwei Jahre ministerielle und sozialpolitische Vorarbeit, 1½ Jahre Plenar- und Ausschußberatungen im Parlament und monatelange „Schonzeit“ nach Verabschiedung des Gesetzes — das waren die Etappen, die der Auflockerung des Mieterschutzes als Wegbereiter für seine schließlich völlige Beseitigung in England vorausgingen. Der 1. Oktober 1958 war der Stichtag für das praktische Inkrafttreten der ersten Auflockerungsstufe unter dem neuen, vielmehr strittenen Gesetz.

RÜCKKEHR ZU REALMIETEN

Das Ende des Mieterschutzes, der in England jahrzehntelang ein fester Bestandteil der Sozialpolitik und der Sozialgesetzgebung war, ist der bisher stärkste und empfindlichste Abstrich an den Sozialleistungen des Wohlfahrtsstaates in Großbritannien. Mehr als das, die konservative Regierung, deren damaliger Wohnungsbauminister und heutiger Premierminister, Macmillan, bereits vor fünf Jahren den ersten, jedoch an sachlicher Unzulänglichkeit gescheiterten Versuch zur allmählichen Rückkehr zu Realmietten unternommen hatte, war nach allgemeiner Auffassung mit ihrem Großangriff auf den Mieterschutz ein außerordentlich großes politisches Risiko eingegangen. Nirgends gab man sich Illusionen darüber hin, daß die Aufhebung des Mieterschutzes keine sozialen Härten bringen würde. Aber trotz der großen Schwierigkeiten des Problems haben jedenfalls die ersten Monate seit Durchsetzung der ersten Etappe des neuen Gesetzes das politische Risiko der Regierung in der Praxis weit geringer erscheinen lassen, als allseits erwartet worden war. Es ist dabei einmal zu berücksichtigen, daß die Regierung im Verlauf der meist sehr hitzigen Debatten im Unterhaus auf Grund von Oppositionsanträgen und von Anträgen aus den Reihen der eigenen Partei eine große Anzahl — etwa vierzig — Abänderungsklauseln in ihr neues Gesetz aufnahm. Zum anderen war und ist festzustellen, daß

— von Ausnahmen meist berechtigter Art abgesehen — die Vernunft siegte, die Einsicht nämlich, daß der heutige Durchschnittslohn des Engländers mit fast 50 £ (590 DM) im Monat mehr als dreimal so hoch ist als vor zwanzig Jahren, der Mietstopp ein Nachrücker der Wohnungskosten unmöglich machte und als Folge der Mieter einer unter Mieterschutz stehenden Vorkriegswohnung bis zur Einführung des neuen Gesetzes im Durchschnitt nur etwa ein Achtel seines Einkommens für Miete auszugeben hatte.

Von den 15½ Mill. Wohnungen — zu vier Fünfteln sind es Einfamilienhäuser —, die in England vorhanden sind, wurden rd. 3¼ Mill. seit 1945 erstellt. Sie fallen nicht unter den Mieterschutz, genießen aber, soweit der öffentliche Wohnungsbau in Frage kommt, eine erst kürzlich für weitere Neubauten abgeschaffte Mietsubvention. Unter den Mieterschutz fielen unmittelbar bis zu seiner jetzigen ersten Auflockerung rd. 7 Mill. Wohneinheiten. Indirekt fielen unter den Mieterschutz jedoch weitere 4,8 Mill. Wohnhäuser bzw. Häuser, die zwar vom Eigentümer bewohnt waren, deren Mieten jedoch im Falle des nicht möblierten Vermietens unter die Bestimmungen des Mieterschutzes gefallen wären. Die Folge war natürlich, daß derartige Häuser praktisch niemals vermietet wurden.

Die ausschlaggebenden Gesichtspunkte, unter denen die britische Regierung an die Aufhebung der bestehenden Mieterschutzgesetze heranging, lassen sich wie folgt umreißen:

1. Die Aufstockung der Mieten zum Realwert muß sukzessive erfolgen.
2. Zu viele Familien und Einzelpersonen bewohnen unter Mieterschutz stehende Wohnungen, die im Laufe der Zeit zu groß für sie geworden sind. Sie gaben sie jedoch nicht auf, weil sie den Mieterschutz genießen, d. h. billiger wohnen, als dies sonst der Fall wäre.