

## Wohnungsbau — ein Weltproblem

Gemäß Schätzungen der Vereinten Nationen wird die Einwohnerzahl der Erde sich bis zum Jahre 2000 verdoppeln und mehr als 6 Milliarden betragen. Zwei Drittel der Zunahme wird in Entwicklungsgebieten stattfinden.

In den Entwicklungsländern vollzieht sich die Bevölkerungsexplosion zweimal so schnell wie in den Niederlanden, wo man die Wohnungsnot als „Volksfeind Nummer eins“ bezeichnet und Europas größte Zunahme festgestellt werden kann; sie betrug dort im Jahre 1965 1,35 %. Aber in verschiedenen Teilen Latein-Amerikas werden 3 % p. a. überschritten!

Infolge dieser demographischen Entwicklung müßten bereits 10 Mill. p. a. Wohnungseinheiten (WE) in der Periode 1965 bis 1970 gebaut werden, während für das folgende Jahrzehnt 1970 bis 1975 der Bedarf auf 11 Mill. jährlich geschätzt wurde. Mehr als die Hälfte hiervon entfällt auf die zwei volkreichsten Länder Indien und China. Innerhalb von 10 Jahren müßten also im ganzen etwa 105 Mill. Wohnungen zustande kommen, um lediglich mit der Bevölkerungszunahme Schritt zu halten.

Aber daneben besteht natürlich ein großer Fehlbedarf, der jedes Jahr größer wird. Er wird auf insgesamt 67 Mill. WE geschätzt; davon entfallen drei Viertel auf Asien, d. h. 52 Mill., 7,2 Mill. auf Afrika und etwa 7 Mill. auf Latein-Amerika. Außer in Mittel- und Süd-Amerika, wo die Verstädterung bereits ein hohes Tempo erreicht hat, herrscht das größte Defizit auf dem Lande, wo bis zu 80 % der Bevölkerung lebt.

Schließlich wurde versucht, die Anzahl menschenunwürdiger Behausungen zu schätzen, deren es zahllose in Form von Lehm- und Bambushütten in agrarischen Gebieten gibt, und immer mehr in den Kanisterstädten im Rande der Großstädte in aller Welt. Hier

rechnet die UNO mit einem Bedarf von 96 Mill. innerhalb von 10 Jahren, also fast soviel wie für die Bevölkerungszunahme. Auch in diesem Falle stehen die ländlichen Gebiete an der Spitze: auf eine Elendsbehausung in der Stadt kommen 5 auf dem Lande.

Im Ganzen ergibt sich folgendes Bild:

Geschätzter Wohnungsbedarf in Entwicklungsgebieten 1965/75 (Mill. WE)

Gebiet	Städte	Land	Insgesamt
Afrika	8,4	27,9	36,3
Asien	52,1	145,7	197,8
Latein-Amerika	19,2	15,4	34,6
Insgesamt	79,7	189,0	268,7

Quelle: World Housing Conditions and Estimated Housing Requirements, United Nations, New York, 1965.

Als die UNO 1960, d. h. am Anfang des „Jahrzehnts für beschleunigte Entwicklung“ der weniger entwickelten Länder, mit diesen Schätzungen konfrontiert wurde, zog man die Schlußfolgerung, daß jährlich 10 Wohnungen je 1000 Einwohner gebaut werden müßten. Obwohl diese Leistung nur in wenigen Industriestaaten, worunter die Bundesrepublik, erreicht wurde, erklärte man diese Rate zum offiziellen Ziel während der „Entwicklungs-Dekade“! Die Tatsachen liegen allerdings anders: Die Produktion liegt in den meisten Entwicklungsländern dichter bei 2 als bei 5 WE je 1000 Einwohner.

#### *Beschränkte Mittel*

Verwunderlich ist dieser Zustand kaum: der ambitionierte Vorschlag der UNO würde nämlich in zahlreichen Fällen bedeuten, daß 10 % und mehr des Sozialprodukts im Wohnungssektor investiert werden müßten; das ist mehr als der gesamte Anteil aller Investitionen. Andererseits muß festgestellt werden, daß der Wohnungsbau häufig falsch bewertet wird. Der Bedarf ist gewaltig und wird von Jahr zu Jahr größer, aber die Produktion ist beschränkt, weil dieser Sektor im Rahmen der Entwicklungsprogramme als „unproduktiv“ angesehen wird.

Vergleicht man nämlich den wirtschaftlichen Ertrag des Wohnungsbaus mit dem der Industrieinvestitionen, dann schneidet die Wohnungsversorgung zunächst recht ungünstig ab, namentlich, wenn man ausschließlich nach den direkten Einkommen in Mark und Pfennig sieht. Anders wird es, wenn man die außerordentlich bedeutenden indirekten Vorteile einer guten Wohnung für die Produktivität einkalkuliert. Für den Wohnungsreformer, den Arzt und den Lehrer ist das einleuchtend. Aber der Ökonom fordert, daß mehr Untersuchungen vorgenommen werden, um den indirekten Einfluß deutlich beweisen zu können. Diese, gemäß dem Berater der UNO in Entwicklungsfragen, Professor *J. Tinbergen*, „eng-ökonomische“ Betrachtungsweise hat zur Folge gehabt, daß der Wohnungsbau im Rahmen der internationalen Entwicklungshilfe nur äußerst beschränkt zum Zuge kam. Von den etwa 9 Md. \$, die im Jahresdurchschnitt für diesen Zweck zur Verfügung stehen, entfallen höchstens 300 bis 400 Mill. \$ auf diesen Sektor.

Weniger als 10 % hiervon erscheinen im Budget der UNO-Familie; von den übrigen 90 % kommt der größte Teil aus den USA, da im Zusammenhang mit der „Allianz für den Fortschritt“ Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus in Latein-Amerika möglich ist. Daneben können große Kapitalsammelstellen wie Versicherungen, Pensionsfonds usw. aktiv mitarbeiten, weil Anleihen für Wohnungsbauzwecke in Entwicklungsländern durch die amerikanische Regierung garantiert werden. Trotz wieder-

holter Vorstellungen des Internationalen Genossenschaftsbundes, des IBFG und des Verbandes der Bausparkassen sowohl bei den Regierungen wie auch bei der UNO, ist es bisher noch nicht gelungen, eine derartige gesetzlich vorgeschriebene Garantie für europäische Kapitalsammelstellen zu erhalten.

Zweifellos muß bei der internationalen Entwicklungshilfe dem Wohnungsbau mehr Beachtung geschenkt werden als bisher. Aber auch dann noch bleibt eine gigantische Aufgabe zu bewältigen. Ein Weltprogramm von einer gewissen Bedeutung würde selbst bei sehr bescheidenen Qualitätsansprüchen jährlich 20 bis 30 Md. \$ beanspruchen. Schon die 27 Mill. WE, die die UNO per Jahr für nötig hält, würden 15 Md. \$ kosten, und zwar bei einem so niedrigen Kostenpreis wie 1500 \$ für Wohnungen in der Stadt und 300 \$ auf dem Lande. Rechnet man hierzu noch die Kosten für Einrichtungen wie Wasser, Kanalisation, Straßen usw. dann ist 25 Md. \$ kein hoher Betrag, obwohl er beinahe das Dreifache der gesamten Entwicklungshilfe von heute darstellt! Daher könnte selbst eine Verdoppelung der bisher für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Beträge von 300 bis 400 Mill. \$ die Lösung dieses Weltproblems nicht viel näher bringen, wenn nicht alle hierfür zu mobilisierenden Reserven der Entwicklungsländer selbst eingesetzt und diese ebenso wie die ausländischen Beiträge äußerst wirtschaftlich verwendet würden.

### *Neue Wege*

festzustellen ist, daß sich eine neue Betrachtungsweise abzuzeichnen beginnt, die weniger ehrgeizig ist als viele bisherigen Pläne: man sieht ein, daß ein mehr oder weniger mechanisches Übernehmen westlicher ebenso wie sowjetischer Vorbilder, einschließlich Vorfabrikation von schweren Betonelementen, sinnlos ist. In Ländern mit einem großen Überschuß an Arbeitskräften sind diese Methoden viel zu teuer und zu wenig arbeitsintensiv und verschlingen kostbare Devisen. Am wichtigsten ist Berufsschulung und Aufbau einer Baustoffindustrie, die einheimische Rohstoffe verwendet. Hier öffnet sich ein fruchtbares Feld für ausländische Hilfe. Berufsschulung sollte weitgehend auf dem Bauplatz stattfinden, wobei der Bau einer bescheidenen eigenen Wohnung einen besonderen Anreiz bilden kann. Unterstützt durch günstige öffentliche Darlehen kann diese Form der Selbsthilfe in steigendem Maße einen Beitrag liefern zur Bekämpfung der zwei größten Übel: die Kanisterstädte am Rand der großen Agglomerationen und die Lehmhütten auf dem Lande.

Die Folgen der Wanderung nach den städtischen Agglomerationen sind erschreckend. In Süd-Amerika wuchs ihre Bevölkerung von 1950 bis 1960 um mehr als 50 % auf 96 Mill., und für 1970 erwartet man eine Einwohnerzahl von 140 Mill. Wenn man auch für diese Massen keine „Neue Vahr“ oder ähnliche moderne Gartenstädte bauen kann, so ist es undenkbar, sie ihrem Los einfach zu überlassen. Daher muß man nach einfachen Lösungen streben, wie z. B. in Mexico City, wo 10 000 WE nach einem einheitlichen Grundriß gebaut wurden: bescheiden, aber doch mit Dusche und Küche, während das Quartier mit Schulen und Einkaufszentren versehen ist. Wo auch das noch zu hoch gegriffen ist, muß mit Selbsthilfe gearbeitet werden, wobei Land kostenlos zur Verfügung gestellt und mit Straßen, Wasserleitungen usw. versehen werden muß.

Für die wachsende Gruppe der Facharbeiter und Angestellten sind Bausparkassen von großer Bedeutung. Wenn Möglichkeiten für sicheres Sparen bestehen und zusätzlich öffentliche Förderung erwartet werden kann, ist man bereit, einen erheblichen Teil des Einkommens für Wohnungszwecke zu reservieren. Erfahrungen in Peru und Chile haben gezeigt, daß ausländisches Kapital, mitunter von Pensionskassen der US-Gewerkschaften zur Verfügung gestellt, als Stiftungskapital für Bausparkassen auf die Dauer fruchtbarer angewendet werden kann als bei direkter Investierung im Wohnungsbau.

*Das platte Land nicht vergessen!*

Da häufig 80 % der Bevölkerung auf dem Lande leben, sind die agrarischen Gebiete von größter Bedeutung. Falls hier nichts geschieht, nimmt der Strom nach den Städten stets weiter zu. Auch beginnt man zu begreifen, daß alle Industrialisierung nichts nützt, wenn die Ernährungsgrundlage fehlt: die Dörfer haben also eine wichtige Rolle zu spielen. Das heißt auch: Verbesserung des Wohnumfeldes, und zwar ebenfalls durch geförderte Selbsthilfe. Verschiedene Länder haben hier große Pläne und werden dabei vom Internationalen Arbeitsamt unterstützt. In Panama ist es z.B. gelungen, durch Verwendung von lokalen Baustoffen, Einschaltung von freiwilligen Helfern und Mitarbeit der Bewohner, einfache, aber geräumige Häuser für 350 \$ zu bauen.

Neben dem Einsatz . einheimischer Rohmaterialien und Mobilisierung von Arbeitslosen denkt man an anschließende Hilfsaktionen. Das Internationale Arbeitsamt (IAA) beschäftigt bereits zahlreiche Lehrkräfte auf Fachschulen. Mehr und mehr verwendet man gebrauchte Werkzeuge und Geräte, die in den Industrieländern häufig verschrottet werden, aber in Entwicklungsgebieten nach gewissenhafter Revision gute Dienste leisten können. Bauhütte und Neue Heimat haben dem IAA bereits derartige Maschinen zur Verfügung gestellt. Auch die genossenschaftlichen Bauunternehmen in Holland werden einen solchen Beitrag leisten. Nur durch systematische Zusammenarbeit auf all diesen Gebieten besteht eine gewisse Hoffnung, daß diesem Weltproblem schrittweise zu Leibe gegangen werden kann.