Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes

Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund

Band: 45 (1953)

Heft: 5

Artikel: Zur Wohnungsfrage

Autor: Stöckli, Arnold

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-353587

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: 02.07.2025

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

Zur Wohnungsfrage

Seit *Rudolf Eberstedts* Untersuchung über das Wohnungswesen unterscheiden wir zwischen dem eigentlichen Wohnungswesen und der Wohnungsfrage. Die Wohnungsfrage ist die Beschäftigung mit dem vorhandenen unbefriedigenden und mangelhaften Zustande. Sie hat weitgehend den Charakter eines sozialen Problems.

Ein Teil derjenigen, die sich mit der Wohnungsfrage beschäftigen, sieht die Ursache für die unbefriedigenden Wohnverhältnisse in der Bevölkerungszunahme und im Wachstum unserer Städte. Dieser Kreis wird in seiner Anschauung bestärkt, weil unbestreitbar plötzliches starkes Zuströmen von Bevölkerungsmassen in die davon betroffenen Städte zu periodischer Wohnungsnot und zu Mißständen im Wohnungswesen führt. Für die modernere Richtung ist das Wachstum der Bevölkerung nicht mehr die Ursache der Krise; sie betrachtet die Zeit als überholt, wo die Bevölkerungsvermehrung *die* Ursache der Wohnungsfrage gewesen ist. Für diese Richtung hat sich die Situation gegenüber der früheren völlig verändert; die Bevölkerungsvermehrung und die mit ihr verbundenen wirtschaftlichen Momente werden jetzt zur Voraussetzung für eine Befriedigung der Wohnverhältnisse, weil steigendes Einkommen — das ja mit der Wohnungsvermehrung zusammenhängt — und die gesteigerten Summen, die für die Miete und die Bebauung des Bodens jetzt verwendet werden, die Grundlagen bilden zur Vervollkommnung im Wohnungswesen. Unter volkswirtschaftlichen Aspekten hat *Fr. Oppenheimer* auf diesen Wandel, der sich mit dem Uebergang zur Industrialisierung vollzogen hat, aufmerksam gemacht, und er hat festgestellt, früher sei die Unterproduktion die Ursache der Armut gewesen; in der industrialisierten Zeit, die eine beliebige Ausweitung des Produktionsvolumens gestattet, werde aber die Armut zur Ursache der Unterproduktion. Der Widerspruch der volkswirtschaftlichen Lehrmeinungen findet auch bei der Beurteilung der Wohnungsfrage seinen Niederschlag.

Einer der ersten, der diesen Problemen begegnet ist, war *Fr. Engels*. Erinnern wir uns an sein Buch «Die Lage der arbeitenden Klasse in England», so schreibt er dort vom ersten Eindruck, den die Weltstadt London auf ihn gemacht hat. Gleich wie viele andere Besucher, haben auch ihn die kolossale Konzentration, die Anhäufung von damals dreieinhalb Millionen Menschen auf einer so engen Fläche, die die Kraft dieser Menschen potenziert, und die städtebaulichen Anlagen tief beeindruckt. Zum Unterschied von andern Beobachtern aber läßt sich Engels nicht von diesem ersten Eindruck überwältigen; er forscht weiter. Er treibt sich auf dem Pflaster der Hauptstraßen herum und besichtigt auch die Elendsviertel. In diesen Vierteln wird er gewahr, daß hier der beste

Teil der Zivilisation geopfert wird, um die zuvor bewunderten Leistungen der Zivilisation zu vollbringen. In diesen Stadtvierteln bleiben Hunderte von Kräften untätig oder werden unterdrückt, damit einige wenige sich voller entwickeln können. Engels erkennt hier Reichtum und Armut als zwei wechselseitige Erscheinungen, die sich gegenseitig bedingen. Eine weitere Beobachtung — die ebenfalls unsere Frage berührt — macht Engels im Straßengewühl der Stadt. Er schreibt darüber, daß dieses Straßengewühl etwas Widerliches hätte, etwas, wogegen sich die menschliche Natur empöre. Diese Hunderttausende aus allen Klassen und Ständen, die sich da aneinander vorbeidrängen — alles Menschen mit denselben Fähigkeiten und Eigenschaften, mit denselben Interessen, glücklich zu werden und ihr Glück am Ende mit denselben Mitteln erstrebten — rennen aneinander vorbei, als ob sie gar nichts Gemeinsames und gar nichts miteinander zu tun hätten. Die einzige stillschweigende Uebereinkunft zwischen ihnen bestände darin, daß sich jeder auf der rechten Seite des Trottoirs hält, damit sich die beiden aneinander vorbeidrängenden Strömungen nicht im Gedränge aufhalten. Hier falle es keinem ein, die andern auch nur eines Blickes zu würdigen. Engels erkennt, daß diese Stadt die Menschheit in Monaden auflöst, die menschliche Gemeinschaft wird hier ernsthaft gefährdet, weil die hier vorherrschende Organisation das öffentliche Interesse und das Zusammengehörigkeitsgefühl erstickt.

Auf ein weiteres Krankheitssymptom macht etliche Jahrzehnte später *Fr. Oppenheimer* aufmerksam, indem er darauf hinweist, daß die Bäume in den großstädtischen Parkanlagen herbsteln, das heißt kränkeln und sterben — wochenlang vor ihren Geschwistern in Wald und Feld. Gerade so — meint Oppenheimer — gehe es mit den Menschen. Das großstädtische Leben, die einseitige berufliche Betätigung verkrüppeln, zerrütten die Nerven und verleiten dazu, den Reiz schädlicher Genüsse aufzusuchen. Der Bewohner der Stadt sei bleichsüchtiger, schwächer, Krankheiten mehr ausgesetzt und kurzlebiger als der in Licht und Luft lebende Bewohner des Landes.

In Würdigung dieser Beobachtungen sehen die Wohnungsreformer die Voraussetzung der Wohnungsreform in der Schaffung einer neuen Stadt. Die «Gartenstadt» ist das letzte Ziel der Wohnungsreformer, weil sie alle sozialen Forderungen, die sich aus den erwähnten Beobachtungen ergeben, erfüllt. Bekanntlich ist der gemeinsame Grundbesitz eine der wesentlichsten Voraussetzungen der «Gartenstadt», und dadurch wird in ihr jede spekulative Bereicherung eines einzelnen durch die Ausbeutung des Wohnbedürfnisses ausgeschlossen. Diese Stadt sichert damit ihren Bürgern ein freies Einkommen, das zu einer kulturmenschlichen Lebensführung ausreicht. Weil in der «Gartenstadt» die Menschen in Gemein-

schaftsbezirken, in Nachbarschaften ein «soziales Milieu» erhalten, das sie zu nachbarschaftlichem Leben anregt, entwickelt sich in ihr ein starkes Gemeinschaftsleben, und durch eine sinnvolle Auflockerung der Bebauung vermag die «Gartenstadt» die Vorzüge ländlichen und städtischen Lebens in sich zu vereinen.

Die moderne Wohnungsfrage

Nicht die Probleme zu Beginn des 19. Jahrhunderts, nicht die Herausbildung neuer Erwerbsformen, die Bevölkerungsvermehrung und die damals vollzogene neue Schichtung und Gliederung der Volksmassen sind — wie die alte Schule noch immer annimmt — die Ursache der modernen Wohnungsfrage. Diese erwähnten Probleme führten wohl zu großen Wandlungen im Wohnungswesen, erzwangen neue Siedlungs- und Stadtformen; sie führten zu einer völligen Abwendung von den alten Siedlungs- und Wohnformen; mit der modernen Wohnungsfrage jedoch haben alle diese Veränderungen nichts oder nur sehr wenig zu tun. Die moderne Wohnungsfrage führt — wenn wir an der einleitend gegebenen Definition festhalten — fast ausschließlich auf Maßnahmen zurück, die um die Mitte des 19. Jahrhunderts erstmals in Paris angewendet wurden, und ist der Ausfluß von Maßnahmen, die als erster *Napoleon III.* für die Umgestaltung von Paris angewendet hat. Seine Maxime bestand darin, eine dünne Oberschicht am Städtebau reichlich verdienen zu lassen und durch politische Kniffe die Interessen dieser Oberschicht mit den Interessen der Staatsführung zu vereinen. Der Städtebau wird jetzt zu einem riesigen Geschäft, und um dies zu ermöglichen, wird der bautechnische Betrieb durch entsprechend orientierte Hypothekarbanken, Grundstückunternehmungen und Finanzinstitute ergänzt. Der alte Städtebauer wird von seinem Posten verdrängt, und an seine Stelle tritt ein neuer Typ, der Spekulant. *Haußmann,* der jetzt zum Interpreten des modernen Städtebaues wird, beschließt denn auch seine Tätigkeit nicht mehr, wie dies bisher üblich war, als akademischer Städtebauprofessor, sondern als Direktor der «Crédit mobilier».

Die Belange der Bodenpolitik, der Hypothekar- und Finanzpolitik — als Institutionen der Bereicherung — dominieren fortan auf dem Gebiete des Städtebaues. Der Stadtplan wird ein Instrument der Bodenspekulation und der Grundrentenbeeinflussung. Für die Entfaltung der Stadt ist jetzt von wesentlicher Bedeutung, daß der Ertrag der Ueberbauung den jeweiligen Bodenpreis bestimmt, und in dem Maße, wie sich die Ausnutzung der Grundfläche steigert, erhöht sich der Wert des Bodens. Diese Bindung der Wertsteigerung des Bodens an seine Ueberbauung oder, konkreter ausgedrückt, die Möglichkeit, durch eine Zusammendrängung der Bevölkerung eine künstliche Verteuerung des Bodens zu erreichen,

wird fortan entscheidend für die städtische Baupolitik und die bauliche Entwicklung der Stadt. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Mietskaserne zur modernen Wohnform für die städtische Bevölkerung. Die Aufwertung des Bodens um das Acht- bis Zehnfache des früheren Wertes folgt ausschließlich diesen neuen städtebaulichen Methoden. Durch das neue Städtebausystem und die neue Wohnform wird die Masse der Bevölkerung immer mehr vom Grundbesitz verdrängt, und der städtische Boden wird für eine kleine Minderheit zum Gegenstand der spekulativen Ausnutzung. Die Hebung der Kaufkraft des Volkes und das Ansteigen der Grundrente werden jetzt — wie alle neuzeitlichen Statistiken beweisen — parallele Erscheinungen, das Ansteigen der Kaufkraft der städtischen Bevölkerung wird von nun an weitgehend durch die Grundrente absorbiert. Die städtische Grundrente, in der man einst eine Quelle des nationalen Reichtums gesehen hat, wird jetzt zur größten Last für die städtische Bevölkerung. Sie besteht heute in einer erdrückenden Verschuldung, die in Form von steigenden Mieten und der Verteuerung des städtischen Lebens von der Allgemeinheit getragen werden muß.

Untersuchen wir die sich daraus ergebenden Folgen für die Bewohner von städtischen Wohnungen, so sehen wir an Hand von Statistiken über die Entwicklung von Miete und Erwerb, daß der prozentuale Anteil der Miete am Erwerb analog der Erhöhung der Kaufkraft der Masse ansteigt. So betrug beispielsweise für die Schicht «gelernte Arbeiter» der prozentuale Anteil der Miete am Erwerb in den achziger Jahren des vorigen Jahrhunderts 10 bis 12 Prozent des Einkommens, durch die starke spekulative Aufwertung des städtischen Bodens in den neunziger Jahren bedingt, stieg der Anteil der Miete bis zu Beginn unseres Jahrhunderts auf 15 bis 18 Prozent. Er stieg durch die neue spekulative Aufwertung, die dem Ersten Weltkriege folgte, weiter und betrug zu Ende der zwanziger Jahre in den meisten Fällen um 25 und mehr Prozent. Heute besteht die Gefahr, daß die Aufhebung der Mietpreisbestimmungen eine neue spekulative Wertaufblähung einleitet, die durch die Mietpreiskontrolle gebundenen Mieten würden nicht nur den alten prozentualen Anteil der dreißiger Jahre wieder erreichen, sondern vielerorts, immer für dieselben Kreise und Wohnungen, 30 Prozent der Miete am Erwerb übersteigen.

Nun wird von interessierten Kreisen das Ansteigen des prozentualen Anteils der Miete am Erwerb vielfach mit dem vermehrten Komfort der neuen Wohnungen begründet. Dieses Argument scheidet jedoch für die alten Wohnungen aus, denn die Miete steigt hier ohne jede Veränderung des Komforts. Vergleichen wir für die neuen Wohnungen die Auswirkungen des vermehrten Komforts an Hand der Baukosten eines alten Indexhauses und eines neuen, das nun allen gebräuchlichen Komfort einer modernen Arbeiter-

wohnungen beinhaltet, so sehen wir, daß das neue Indexhaus gegenüber dem alten nicht nur Verteuerungen, sondern auch ganz beträchtliche Kosteneinsparungen aufweist. Diese Einsparungen ergeben sich aus den rationelleren Arbeitsweisen, sie vermögen die Verteuerungen, die durch den vermehrten Komfort entstehen, wenn nicht gänzlich, so zumindest zum weitaus größten Teile auszugleichen. Für den Fachmann besteht die Gewißheit, daß der vermehrte Komfort der neuen Wohnungen niemals die beobachtete Steigerung des prozentualen Anteils der Miete am Erwerb rechtfertigt. Darum kann die Lösung der Mietenfrage auch nicht durch die Senkung des Wohnstandardes erreicht werden, denn eine solche würde nichts anderes bedeuten, als daß man die arbeitende Bevölkerung von den Errungenschaften der Zivilisation ausschließen würde.

Den Ursachen der Verteuerung wird man besser gerecht, wenn man die Untersuchung über die Kostenfrage ausweitet und die eigentlichen Baukosten den Gesamtkosten gegenüberstellt. Trennt man jetzt die direkten Auswirkungen der Rente, die fiskalischen Abgaben und die städtebaulichen Aufwendungen, so betragen heute die eigentlichen Baukosten 45 bis 60 Prozent der Gesamtkosten, während vor zirka hundert Jahren, also zur Zeit, da die neue Methode begann, die eigentlichen Baukosten noch 90 Prozent der Gesamtkosten betragen haben. Hier zeigt sich ein Anwachsen der unproduktiven Ansprüche von 10 auf 55 Prozent von den Gesamtkosten. Nur diese Entwicklung macht die stärkere prozentuale Belastung der Miete am Erwerb verständlich.

Der Grund, daß auch die Altwohnungen dieser Verteuerung folgen können, liegt wiederum in den erwähnten Methoden begründet. Bekanntlich schließt die Wertbildung nicht mit dem Bau eines Mietshauses ab, sondern sie geht auch nach Fertigstellung des Hauses dauernd weiter. Das ist denn auch der Grund, daß auch die Mieten der Altwohnungen ansteigen. Das städtische Mietshaus ist ein Handelsobjekt, das als Auswirkung der heutigen Boden- und Hypothekarordnung die Wertsteigerung des Bodens in sich aufnimmt und weiter entwickelt! In dieser Möglichkeit liegt der Grund, daß der Steigerung der Kaufkraft der städtischen Bevölkerung jeweils eine analoge Steigerung der Miete folgen kann. Will man diese Absorption der erhöhten Kaufkraft durch die Miete verhindern, dann muß man die heutige Boden- und Hypothekarpolitik ändern. Die Voraussetzung, daß ein Haus den sonst brachliegenden Bodenwert aufnehmen und weiterentwickeln kann, liegt in der engen rechtlichen Verbindung des Bodens als Baugrund mit dem darauf-stehenden Gebäude begründet! Nur dann läßt sich die Ueberbewertung des Bodens erfolgreich durchführen, wenn der Bodenpreis auf die Haushypotheke abgewälzt werden kann. Diese Verschmelzung von Boden und Bauwert wurde durch die Anpassung der ursprünglichen Rechte an die Erfordernisse der Spekulation möglich. Fällt

nach der entstellten Form des römischen Rechtes, die für uns heute als Recht gilt, jede auf den Boden gemachte Aufwertung dem Besitzer zu, so kannten unsere alten Rechte noch eine Trennung von Boden- und Bauhypotheken, und solange diese Trennung die Sicherstellung des Bodenwertes durch das daraufstehende Gebäude verhinderte, fehlten den spekulativen Verteuerungen die notwendigen Voraussetzungen. Diese enge rechtliche Verschmelzung von Haus und Boden ermöglicht die Häuser über ihren Bauwert hinaus mit Hypotheken zu belehnen, und da jetzt die Belastungsgrenze eines Hauses vom eigentlichen Bauwert gelöst und nach spekulativen Gesichtspunkten bestimmt wird, erhalten wir die große Verschuldung des städtischen Hausbesitzes.

Eine den Zielen der Wohnungsreformen gemäße Bodenreform muß diese verhängnisvolle rechtliche Bindung vom Boden als Baugrund und dem daraufstehenden Gebäude wieder lösen. Damit erhält auch die Bauhypotheke eine andere Bedeutung. Weil jetzt die Belastungsgrenze eines Hauses an den eigentlichen Bauwert gebunden wird, verschwinden die Möglichkeiten der spekulativen Verteuerungen. Die rechtliche Trennung von Haus und Boden hat weiter zur Folge, daß das Bauwerk mit dem Altern seinen Wert verliert, denn jetzt kann die mit dem Altern vorsichgehende Wertverminderung nicht mehr durch die Aufwertung des Bodens ausgeglichen werden, und es muß mit dem Altern und der damit eintretenden Entwertung der Häuser eine Rückbildung der hypothekarischen Belastung erfolgen. Wir erhalten dadurch eine Tilgungshypothek und damit eine der heutigen Situation entgegengesetzte Entwicklung: statt daß sich die Werte analog der Vermehrung der Kaufkraft ständig erhöhen, bilden sie sich mit dem Altern der Häuser zurück. Diese Rückbildung der Verschuldung ist eine der Voraussetzungen der sozialen Mietenreform.

Das unbeschränkte Eigentumsrecht am Boden muß durch ein zeitlich und rechtlich beschränktes Nutzungsrecht ersetzt werden. Dafür — so argumentieren die Bodenreformer — müsse man den Boden aus dem Sachenrecht lösen und einem, seinem eigentlichen Charakter gemäßen, besondern Recht unterstellen. Das ist im Grunde denn auch das Ziel aller modernen Bestrebungen, gleichgültig, ob hier ein neues Bodenrecht postuliert oder der Boden als Gemeinschaftsgut erklärt wird; ob bei der Hypothekarordnung eine Ausscheidung zwischen produktiven Aufwendungen und unproduktiven Ansprüchen stattfindet oder durch eine Grundbuchreform bei der Reihenfolge der Hypothekeneintragung eine Aenderung verlangt wird. Alle Bestrebungen einer wirkungsvollen Wohnungsreform tendieren darauf hin, die Belastungsgrenze des Hauses an seinen Bauwert zu binden, dadurch die spekulative Wertbildung zu hemmen und die Wertbildung den gewünschten Reformen entsprechend zu beeinflussen.

Durch das Anwachsen des prozentualen Anteils der Miete am Erwerb — als Folge der spekulativen Wertbildung — steigt analog diesem Anwachsen die Zahl der Minderbemittelten, und es wächst damit die Zahl der Familien, die nicht mehr imstande sind, ihren Wohnungsbedarf auf dem freien Wohnungsmarkt einzudecken. Wir beobachten, daß, als eine Folge dieser Entwicklung, immer größere Massen in den Zustand des Minderbemitteltseins absinken, beobachten, daß die kinderreichen Familien immer mehr in Elendsquartiere oder Wohlfahrtsquartiere abgedrängt werden, und wir beobachten weiter, daß, durch das analoge Ansteigen der Miete mit der Bildung vermehrter Kaufkraft, die arbeitende Bevölkerung immer wieder um die Früchte des wirtschaftlichen Fortschrittes betrogen wird.

Es ist klar, daß diese Entwicklung zu verhängnisvollen sozialen und wirtschaftlichen Krisen führen muß, wenn es uns nicht gelingt, diese spekulative Wertbildung durch ein soziales Wohn- und Mietgesetz zu unterbinden, also mittels eines Gesetzes, das die spekulative Mietenerhöhung verunmöglicht, die rechtliche Stellung des Mieters gegenüber dem Vermieter zugunsten des ersteren verändert und die Wohnungsproduktion der spekulativen Tätigkeit entzieht. Dies letztere wird notwendig, weil als Folge des Ansteigens der baufremden Anteile am Wohnungsbau die «freie» Wohnungswirtschaft immer mehr die Möglichkeit verliert, genügenden Wohnraum auch für die breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dies hat kurz vor Ausbruch des Zweiten Weltkrieges der internationale Verband für Wohnungswesen auf Grund umfangreicher Umfragen in allen Ländern festgestellt, und er begründet dieses Unvermögen damit, daß die Gesamtkosten für diese Wohnungen, ohne Verbilligung durch die öffentliche Hand, so hoch seien, daß die hieraus notwendigen Mieten von diesen Volksschichten nicht mehr bezahlt werden könnten; fortan — so stellt dieser Verband fest — müßte die Befriedigung des Wohnbedürfnisses grundsätzlich als eine Aufgabe des Staates angesehen werden.

Erinnern wir uns an die alten Stadtrechte und die früheren städtebaulichen Maßnahmen, so gehörte die Beschaffung des Wohnraumes schon einmal in den Aufgabenkreis der Oeffentlichkeit. Der Stadtherr, gleichgültig ob dieser durch die städtische Bürgergemeinde oder durch einen Landesfürsten verkörpert wurde, hielt sich für verpflichtet, für den Bau der Wohnhäuser das notwendige Land entweder kostenlos oder im Baurecht zur Verfügung zu stellen, und er gewährte darüber hinaus für den Bau der Häuser das notwendige Baumaterial und in Zeiten von Bedürftigkeit auch Geldzuschüsse. In der alten Stadt achtete man das ungeschriebene Recht des Menschen auf eine den Bedürfnissen entsprechende und

sozial tragbare Wohnung. Dieses Bewußtsein vom Recht auf eine Wohnung, aus dem heraus für die Oeffentlichkeit die Verpflichtung erwächst, den Menschen diese Wohnung durch Gewährung der modernen Produktionsmittel zu ermöglichen, ist uns abhanden gekommen. Nur darum, und weil man sich inzwischen daran gewöhnt hat, den Menschen nur noch nach seinem Beitrag zu werten, den der konkrete Mensch zur kapitalistischen Wertbildung leistet, können die maßgeblichen Kreise solche Ideen als absurd erklären.

Das holländische Wohnungsgesetz aus dem Jahre 1901 ist der erste praktische Versuch, dem Anspruchsrecht auf eine Wohnung in der modernen Zeit wieder zum Durchbruch zu verhelfen, weil es die Beschaffung des gesamten Baukapitals, einschließlich der Bodenkosten, als eine Aufgabe des Staates und der Gemeinde erklärt und in jenen Fällen, in denen die sozial tragbare Miete zur Zahlung der Annuität und der übrigen Betriebskosten nicht ausreicht, jährliche Zuschüsse vorsieht.

Bis zu einem gewissen Grade werden einzelne der hier erhobenen Forderungen durch unsere Mietpreisbestimmungen und die Mieterschutzverordnungen erfüllt. Diese konnten die sozialen Auswirkungen eines Mietenstopps in Zeiten der inflationistischen Entwicklung und in Zeiten der Kaufkrafterhöhung vordemonstrieren. Wollen wir einer ernsthaften Krise entgehen, so dürfen diese Bestimmungen nicht abgebaut werden; wir sollten sie vielmehr stufenweise nach den Gesichtspunkten eines sozialen Wohn- und Mietgesetzes, das sowohl die Belange der kinderreichen Familien wie auch der minderbemittelten Kreise gebührend berücksichtigt, ausbauen.

Wenn jetzt durch die Bindung der Miete für den Hausbesitzer der Anreiz zur Instandhaltung der vermieteten Wohnung wegfällt, so müssen wir, soll der Bestand der Mietwohnungen nicht durch Verwahrlosung gefährdet werden, die Instandhaltung der Mietwohnungen auf einem anderen Wege sicherstellen; Gesundheits- und baupolizeiliche Maßnahmen müssen ergänzt werden, indem wir den Hausbesitzern die Möglichkeit der Instandstellung und Modernisierung geben.

Eine solche Möglichkeit der Instandhaltung und der Verbesserung besitzt heute der Bauer für die Verbesserung seines Landes in der Meliorationshypothek.

Der Artikel 820 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches besagt: «Wird ein ländliches Grundstück durch eine Bodenverbesserung im Werte erhöht, so kann der Eigentümer für seinen Kostenanteil zur Sicherung seiner Gläubiger ein Pfandrecht in das Grundbuch eintragen lassen, das allen anderen eingetragenen Belastungen vorgeht.»

Die Ermöglichung einer solchen «Vorranghypothek» für die Instandhaltung und Verbesserung unserer Mietwohnungen hätte neben dem Vorteil der baulichen Instandhaltung und Verbesserung

unserer städtischen Mietwohnungen noch einen weiteren Vorteil: Sie würde die Auftreibung der Grundstückwerte durch Einschieben von Zwischenhändlern und die Ueberbeleihung des städtischen Hausbesitzes erschweren und würde, da eine solche Hypothek der Amortisationspflicht untersteht, auf die Tilgung der Bauschulden hinwirken, damit eine Aenderung auf dem Kapital- und Kreditmarkt bewirken und darüber hinaus ebenso Wesentliches zur Gesundung unseres Hausbesitzerstandes beitragen.

Die Probleme des Wohnungsbaues

Vor ein paar Jahren haben die Vertreter der «freien» Wohnungswirtschaft erklärt, der soziale Wohnungsbau sei nicht nur höchst überflüssig, sondern er hemme auch die Wohnungsproduktion; die «freie» Wirtschaft sei, wenn der soziale Wohnungsbau eingestellt würde, viel rascher imstande, die Wohnungsnot aus der Welt zu schaffen. Das Volk hat seinerzeit — durch diese Versprechen irregeführt — den sozialen Wohnungsbau «verabschiedet» und muß nun nach drei Jahren höchster Entfaltung der «freien» Wohnungswirtschaft an Hand der neuesten Statistiken feststellen, daß sich die Wohnungsnot in diesen Jahren eher verschärft als gemildert hat. Gleichzeitig aber enthüllen diese Statistiken eine andere Entwicklung: Der Bau von Wohnungen mit sozial tragbaren Mieten ist fast vollständig eingestellt, die «freie» Wohnungswirtschaft stellt dem Wohnungsmarkt nur Wohnungen zur Verfügung, die die sozial tragbaren Belastungsgrenzen von Miete und Erwerb übersteigen, die Verknappung von Wohnungen mit sozial tragbaren Mieten nimmt in beängstigendem Ausmaße zu. Das Unvermögen oder die Weigerung der breiten Masse, solche zu teuren Wohnungen zu beziehen, gefährdet jetzt im neuesten Stadium das Geschäft der «freien» Wohnungswirtschaft. Diese Gefährdung kann nur beseitigt werden, wenn es gelingt, die Mieten allgemein, also auch für die Altwohnungen, zu erhöhen und das Volk zur Anerkennung eines höheren prozentualen Anteils der Miete am Erwerb zu zwingen. Jetzt wird die allgemeine Erhöhung der Mieten zur Voraussetzung der Lösung der Wohnungsfrage für die «freie» Wohnungswirtschaft. War es erst der soziale Wohnungsbau, der die Entwicklung der «freien» Wohnungswirtschaft gehemmt hat, so sind es jetzt die billigen Altwohnungen; erst dann — so erklären heute die Vertreter der «freien» Wohnungswirtschaft — wenn die Mieten der Altwohnungen sich den für die «freie» Wohnungswirtschaft notwendigen Mieten der Neuwohnungen anpassen, erhält die «freie» Wirtschaft die Voraussetzung für den weitern Wohnungsbau, und erst dann ist sie imstande, die Wohnungsnot aus der Welt zu schaffen.

Halten wir die Wechselbeziehungen zwischen Alt- und Neuwohnungen, oder richtiger ausgedrückt, die Interessen der «freien»

Wohnungswirtschaft und jene der Hausbesitzer fest, so begünstigen teure Neuwohnungen das Ansteigen der Mieten bei den Altwohnungen, darum haben sich seinerzeit die Hauseigentümer so stark für die Beendigung des sozialen Wohnungsbaues eingesetzt; billige Altwohnungen gefährden den Spekulationsgewinn bei den Neuwohnungen, darum erhalten die Hauseigentümer bei ihrer Forderung für die Aufhebung der Mietpreisbestimmungen die massive Unterstützung aus den Kreisen des «freien» Wohnungsbaues; der soziale Wohnungsbau verhindert ein Ansteigen der Altmieten, denn solange genügend billige Wohnungen gebaut werden, ist es nicht ratsam, mit den Mieten der Altwohnungen aufzuschlagen, weil sonst die Mieter in neue Wohnungen abwandern. Dies letztere ist denn auch der Grund, warum sich die Hauseigentümer gegen die Wiedereinführung des sozialen Wohnungsbaues zur Wehr setzen.

Lassen wir diesen Dingen ihren Lauf, so bekommen die Hausbesitzer ihren Milliardengewinn, den sie sich von der Aufhebung der Mietpreisbestimmungen versprechen, und wir erhalten, als eine Folge der allgemeinen Erhöhung des prozentualen Anteils der Miete am Erwerb, eine neue gewaltige Verteuerung von Grund und Boden. Weil sich die hohen Mieten sofort kapitalisieren würden, würde man die Grundstücke, dem höheren Wert entsprechend, mit neuen Hypotheken belasten. Ein neues großes Hindernis würde den Wohnungsreformern in den Weg gestellt.

Eine weitere Möglichkeit, die Wohnungsfrage zu lösen — so argumentieren die Techniker — liege in der Senkung der Baukosten als Auswirkung einer weitgehenden Rationalisierung der Erschließung von Baugelände und des Wohnungsbaues. Keiner, der sich ernsthaft mit diesen Problemen beschäftigt, wird bestreiten, daß hier durch die Anpassung der Bauwirtschaft an die modernen technischen Möglichkeiten recht bedeutende Einsparungen erzielt werden können. Diese Einsparungen werden ermöglicht durch arbeitsparende Baumethoden. Es stimmt zum Beispiel bedenklich, wenn eine deutsche Fachkommission, die zum Studium dieser Rationalisierung nach den USA geschickt wurde, an Hand vergleichenden Materials feststellt, daß der Arbeitsaufwand bei der kontinentalen Bauweise gegenüber jener der USA für ein Haus von gleicher Größe, Qualität und Ausstattung für einen Kubikmeter des umbauten Raumes beim Rohbau um 100 Prozent höher ist als in den USA. Für die Einsparung von Arbeitsaufwand und Baukosten wäre es von Bedeutung, wenn unsere Rohstoffe wesentlich weiter vorgearbeitet auf die Baustellen geliefert würden, wenn die Arbeit für größere Bestandteile vom Bau in die Fabrik verlegt würde, wenn die Lagerhaltung erniedrigt und ein gleichmäßiger Beschäftigungsgrad erreicht werden könnte. Das Ziel der Rationalisierung ist die wirtschaftliche Herstellung von Wohnbauten. Aber dafür braucht es Versuchsanstalten, Forschungsinstitute, Versuchsbauten bei Groß-

betrieben, und dies ist nur mit staatlicher Unterstützung möglich, weil dafür ein großer Kapitalaufwand notwendig ist. Neben der bautechnischen Seite müßten die Belange der Rationalisierung vor allem auch bei der Planung in viel weitgehenderem Maße berücksichtigt werden. Dabei sind jedoch alle Tendenzen, die darauf hintendieren, den Wohnraum über das vernünftige Maß hinaus einzuengen, abzulehnen. Man darf beim Wohnungswesen keine Vergleiche ziehen mit den Schiffskabinen, den Schlafwagen, Speisewagen und deren Küche und diese als Vorbilder für rationelles Arbeiten und Wohnen betrachten, weil dabei das Augenmerk zu sehr auf die Einengung der Bedürfnisse als auf die großzügige Befriedigung des Wohnens gelegt wird. Richtig bemerkt der amerikanische Soziologe *Mumfort,* daß der Wohnwagen oder das bewegliche Haus nicht den Bedürfnissen nach Häuslichkeit und nach Gemeinschaft entspreche, und das Problem der Gemeinschaft werde nicht gelöst, indem man mit dem Standardhaus das Nomadentum en gros propagiere. Falsch verstandene Rationalisierung wird zu einer ernsthaften Gefahr, weil in der Propagierung des selbstgenügsamen Hauses eine Geringschätzung des Bedürfnisses nach Gemeinsamkeit liegt. Das Zusammenwirken und die Solidarität, die nur durch das Zusammenleben mit dem Nachbarn und durch Benützung der kollektiven menschlichen Einrichtung möglich werden, dürfen nicht der Einsparung am Bau wegen geopfert werden. Was nützen uns — um die städtebauliche Seite zu berühren — Einsparungen am Bau, wenn sie durch die langen Wege von der Wohn- zur Arbeitsstätte wieder aufgewogen werden? Auch diese Seite des Problems ist für die Rationalisierung von großer Bedeutung. Man muß auch den Aufwand für die Ueberwindung der räumlichen Entfernung kapitalisiert in die Wertberechnung einsetzen. Eine sich selbst überlassene Stadterweiterung kann, sobald die Größe der Ansiedelung ein gewisses Maß überschreitet, zu sinnloser Verschwendung führen. Unter dem Gesichtspunkt der Rationalisierung ist es unsinnig, wenn der Arbeiter für die Zurücklegung seines Arbeitsweges seine verfügbare Freizeit aufwenden muß. Die künstlichen Verkehrsmittel sind volkswirtschaftlicher Leerlauf, wenn sie notwendig werden, nur um den Weg von der Wohn- zur Arbeitsstätte und umgekehrt zurückzulegen. Die Anlage einer Siedlung, die diese Verkehrsmittel benötigt, ist eine fragwürdige Angelegenheit. Die Rationalisierung auf dem Gebiete des Städtebaues ist von noch größerer Bedeutung als beim Wohnungsbau, wenn das Leben der Stadtbewohner erträglicher gestaltet werden soll; aber gerade auf diesem Gebiete und in dieser Richtung wird heute noch fast nichts getan.

Zweifellos werden heute die durch die Rationalisierung möglichen Einsparungen von verschiedenen Seiten überschätzt. Die Beobachtungen in den USA zeitigen nicht die gewünschten Erwartun-

gen, weil auch bei der geschicktesten Anwendung der rationellen Methoden, die Einsparungen nicht derart groß sind, daß sie das Verhältnis von Miete und Erwerb in unserem Sinne wesentlich zu verändern vermögen. Die Ursache liegt darin, daß der große Anteil der baufremden Aufwendungen ein Verhältnis zu den Gesamtkosten erreicht hat, bei dem die bautechnischen Einsparungen weitgehend ihren Wert verlieren. Dringender als die Einsparungen auf dem bautechnischen Sektor sind deshalb Einsparungen bei den baufremden Aufwendungen. Diese Methode nennen wir sozialen Wohnungsbau, weil jetzt durch Sozialmaßnahmen die Auswirkungen der baufremden Aufwendungen zurückgedrängt werden sollen.

Der soziale Wohungsbau

Ein verhängnisvoller Irrtum besteht darin, daß die maßgeblichen Kreise die Wohnungsnot nur als eine momentane Störung betrachten. Diese falsche Einstellung zur Wohnungsfrage führt denn auch zu den immer wieder geltend gemachten Bedenken gegen eine verfassungs- und gesetzmäßige Verankerung der hierfür notwendigen Sozialgesetze. In Wirklichkeit ist die Wohnungsfrage eine allgemeine Erscheinung der neueren Zeit innerhalb der kapitalistischen Wirtschaft, die in Zeiten des wirtschaftlichen Aufschwungs, oder wenn die Wohnungsproduktion einen Unterbruch erleidet, nur stärker zutage tritt. Bringt man das Problem auf einen vereinfachten Nenner, so sind — wenn wir an der sozial tragbaren Belastungsgrenze von Miete und Erwerb festhalten wollen — entweder die Wohnungsmieten zu teuer oder die Löhne der breiten Volksschichten zu niedrig. Man müßte — wollte man das Problem lösen — entweder die Mieten senken, ohne daß jetzt, durch die Aussperrung, sich die Rente auf ein anderes Gebiet verflüchtigt und beispielsweise die Mietsenkung zur Ursache der Lohnsenkung wird; oder die Löhne der breiten Volksschichten müßten erhöht werden, ohne daß dieser Lohnerhöhung eine neue Mietpreiserhöhung folgt. In dem Maße, wie sich durch die eine oder andere Korrektur die unproduktiven Ansprüche zurückdrängen lassen, verändert sich das Verhältnis von Erwerb und Miete. Erst die Lösung der sozialen Frage werde die vollständige Lösung der Wohnungsfrage möglich machen, hat einst *Fr. Engels* geschrieben. Sozialer Wohnungsbau ist — wenn wir die Argumentation Engels als richtig betrachten — eine notwendige Sozialmaßnahme innerhalb einer Ordnung, die wir, der machtpolitischen Konstellation wegen, nicht zu verändern vermögen.

Der «Träger» des sozialen Wohnungsbaues ist auch in den Fachkreisen umstritten; sowohl die genossenschaftliche Organisation wie auch das kommunale System haben ihre Vor- und Nachteile, und beide können recht bedeutende Erfolge nachweisen. Problema-

tischer wird die Sache aber dann, wenn man versucht, beide Systeme auf eine Art miteinander zu vereinen, bei der man zwischen beiden Systemen eine Arbeitsteilung durchführt, wobei der genossenschaftliche Wohnungsbau die Bedürfnisse der «genossenschaftsfähigen» Kreise befriedigt und die kommunale Organisation für die minderbemittelten Kreise baut. Die Gefahr, die jetzt besteht, liegt in einer neuen Verschärfung der Klassenausscheidung. Es entstehen dann die Siedlungen der «Arbeiteraristokratie» und als ihr Gegenstück die kommunalen Wohlfahrtsanlagen als «Armeleutesiedlungen». Der Umstand, daß die genossenschaftliche Organisation nicht mehr die Wohnbedürfnisse aller Kreise erfüllen kann, ist ja gerade der Beweis für das Vorhandensein einer Krise, die wir durch den sozialen Wohnungsbau überwinden wollen. Freilich wird sich, durch die jetzt notwendigen Sozialmaßnahmen, auch der Charakter der Genossenschaft in verschiedenen Beziehungen verändern. Auf die heutigen Baugenossenschaften zu verzichten, würde bedeuten, daß wir auch auf ihre großen Erfahrungen verzichten. Wir müßten dann die Aufgabe des Wohnungsbaues einer Institution überbinden, die dieser Aufgabe nicht gewachsen ist.

Damit nun aber die Baugenossenschaften auch die Bedürfnisse der minderbemittelten Kreise befriedigen können, müßten heute die Gemeinden in größerem Ausmaße die Genossenschaften und die minderbemittelten Mieter von den finanziellen genossenschaftlichen Verpflichtungen entlasten, das heißt die Gemeinden müßten sich stärker am Genossenschaftskapital beteiligen und in speziellen Fällen dies ganz übernehmen. Damit vollzieht sich ein Wandel der bisherigen Genossenschaft. Durch die engere Verbindung von Genossenschaft und Gemeinde erhalten wir eine gemischte gemeinnützige Baugesellschaft. Jetzt könnte man bei den minderbemittelten Kreisen auf die Genossenschaftsanteile verzichten, und damit die Genossenschaften auch vom Risiko des Mietenausfalls entbunden würden, müßte die Gemeinde den Genossenschaften auch die Normalmiete garantieren.

Damit würde für die minderbemittelten Kreise der Beitritt zur Genossenschaft möglich, ohne daß dadurch die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft gefährdet würden. Die Minderbemittelten würden den Bessersituierten gleichgestellt, und dies ist die Voraussetzung für die Schaffung moderner Gemeinschaftssiedlungen.

Da der soziale Wohnungsbau nur in dem Maße den gewünschten Erfolg erzielen kann, wie es gelingt, die baufremden Aufwendungen zurückzudrängen, wird jetzt eine entsprechende Boden-Hypothekar- und -Finanzierungspolitik zur Voraussetzung des sozialen Wohnungsbaues. Man muß den Baugenossenschaften die Mittel der modernen Produktion geben, ohne daß sie dafür spekulative Verteuerungen bezahlen müssen. Bestanden diese Mittel in früheren Zeiten

aus Boden und Baumaterial, so sind es heute der spekulationsfreie Boden und soziales Kapital. Die Gemeinden müssen, um ihrer neuzeitlichen Aufgaben gerecht zu werden, in einem viel größeren Ausmaße kommunale Bodenpolitik betreiben. Sie müssen, ähnlich wie dies im Jahre 1942 in England die «Uthwat-Kommission» vorgeschlagen hat — dieser Vorschlag erhielt weitgehend im Jahre 1946 Gesetzeskraft —, die Baurechte über die Baustellen erwerben und damit den Boden der Spekulation entziehen; oder müßten den Boden, der für den Wohnungsbau in Betracht kommt und im Bebauungsplan für den Wohnungsbau ausgewiesen ist, aufkaufen oder mit Kaufrecht belegen; oder müssten auf Grund eines hierfür zu erlassenden Baulandbeschaffungsgesetzes weitgehende Expropriationsrechte erhalten, mit denen sie den Boden der sozialen Bestimmung zuführen können. Die Gemeinden müßten den Baugenossenschaften, ähnlich wie das in früheren Zeiten der Fall war, den Boden im Baurecht oder dort, wo sich Gemeinde und Genossenschaft zu einer gemeinnützigen Baugesellschaft vereinigen, gratis zur Verfügung stellen. Die Schwierigkeiten, die heute für die Finanzierung von Bauten auf baurechtlichem Boden bestehen, schwinden in dem Maße, wie die Finanzierung des Wohnungsbaues zu einer Aufgabe der Gemeinde und des Staates wird. Dritten Geldgebern gegenüber müßte die Gemeinde die Baukosten verbürgen und sich in dem Maße selbst an der Finanzierung beteiligen, wie es notwendig wird, die mit dem Hause verbundenen jährlichen Aufwendungen dem Leistungsvermögen der Mieter anzupassen. Diese Anpassung der Mieten kann man auf zwei Arten erreichen, entweder durch solche Maßnahmen, die die Verpflichtung aus dem Wohnungsbau direkt beeinflussen oder durch Maßnahmen, die nur eine Senkung der Mieten bezwecken.

Man kann die Kosten aus dem Wohnungsbau beeinflussen: Durch einmalige periodische Subventionen — durch zinslose oder niedrig verzinsliche staatliche Darlehen — dadurch, daß sich der Staat oder die Gemeinde verpflichtet, anderweitig aufgenommene Darlehen zu garantieren, selbst ganz oder zu einem angemessenen Teil zu verzinsen und zu tilgen — durch fiskalische Entlastungen: Nachlaß von Steuern und Gebühren, durch Rückvergütung der Warenumsatzsteuer.

Die Mieten kann man herabsetzen: Durch wiederkehrende Zuschüsse zu den Mieten oder zur Verzinsung und Tilgung der Hypothekardarlehen.

Die Wohnungsreform endet nicht mit der Erstellung neuzeitlicher und sozial tragbarer Wohnungen. Für die Stadt besteht das Ziel, Tausende oder Zehntausende aus dem Sumpf zu heben, hat einst *Fr. Oppenheimer* geschrieben, und er hat damit den Wohnungsreformern ein viel weitergespanntes Betätigungsfeld erschlos-

sen. Vor der Aufgabe, die die Stadt uns stellt, ist bisher der Wohnungsreformer zurückgeschreckt, weil ihm hier die Hindernisse als zu mächtig erschienen. Aber nicht nur den Wohnungsreformern, auch den Baugenossenschaften harrt hier noch ein großes Betätigungsfeld, wenn sie ihrer neugestellten Aufgabe gerecht werden wollen: die Sanierung der städtischen Wohngebiete; die Neuordnung des städtischen Lebens nach den Gesichtspunkten vermehrter gemeinschaftlicher Betätigung, die durch die Herausarbeitung von Nachbarschaften möglich wird; das Problem von Wohn- und Arbeitsstätte, durch dessen Lösung sich die weiten Wege von der Wohn- zur Arbeitsstätte erübrigen werden und die Gesundung der Stadt, die nur durch ihre «Oeffnung» und nach Durchsetzung mit großen Grünanlagen möglich wird.

Arnold Stöckli.

Das Mitspracherecht

Von Dr. *Hugo Jordi*

(Fortsetzung und Schluß)

II

Der zentrale Sozialwirtschaftsrat besteht aus 30 bis 45 Mitgliedern, delegiert von den repräsentativen Verbänden der Unternehmer und der Arbeiter sowie der Regierung. Er erläßt Verordnungen zur Regelung der Wirtschaft, wobei das letzte Wort der Regierung vorbehalten bleibt. Er berät die Regierung über Maßnahmen wirtschaftlicher und sozialer Natur, er gibt Gutachten ab.

Die Produktions-, Hauptwirtschafts- und Wirtschaftsgruppen sind je zur Hälfte zusammengesetzt aus Vertretern der Organisationen der Unternehmer und der Arbeiter. Sie haben die Interessen der betreffenden Wirtschaftsbranchen zu fördern (wobei keine Verordnung dem gesunden Wettbewerb im Wege stehen darf): Sammlung statistischer Angaben, Rationalisierung, Normalisierung, Berufsbildung, Arbeitsbeschaffung.

Am 4. Mai 1950 wurde das Gesetz über die Betriebskomitees erlassen. Es ordnet die Zusammenarbeit in den Betrieben mit mehr als 25 Beschäftigten. Zu den Obliegenheiten der Betriebskomitees gehören: *a)* Verfechtung der Arbeiterinteressen im Betrieb (Arbeitszeit, Schichtwechsel, Urlaub); *b)* Ueberwachung der Einhaltung der Arbeiterschutzgesetze; *c)* Vorschläge zur Verbesserung der Technik, des Geschäftsganges.

Die Selbständigkeit des Leiters der Unternehmung wird prinzipiell anerkannt. Er tritt mit dem Betriebskomitee in Beratung und gibt