Zeitschrift: Rote Revue : sozialistische Monatsschrift
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 22 (1942-1943)
Heft: 4

Artikel: Bauen bei steigenden Preisen
Autor: Amicus
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-334620

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: 12.07.2025

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

politischen Situation alle Konflikte soweit als möglich vermeiden will. Dazu kommt noch, daß man in Schweden den Einfluß der Fünften Kolonne auf die Gestaltung der Dinge in Norwegen und ihr gegenwärtiges Wirken in Dänemark und in Finnland näher und darum vielleicht besser sieht als in anderen Ländern. Lauter Dinge, die sehr schwer wiegen, wenn man mit der Verantwortung nicht nur für die ganze Arbeiterbewegung und für den Bestand aller ihrer Errungenschaften, sondern auch für die Freiheit des ganzen Staatswesens belastet ist. Wer diese Verantwortung nicht trägt, kann leicht in vielen Dingen anderer Meinung sein. Es ist der Zwang der Verhältnisse, der ein bestimmtes Verhalten notwendig macht. Theoretiker und Journalisten sorgen hinterher für die Begründung dieses Verhaltens.

Nicht nur in Schweden hat es sich gezeigt, wie verderblich es für eine sozialdemokratische Partei sein kann, wenn sie die Verantwortung für eine Regierung trägt, ohne nach ihren eigenen Grundsätzen regieren zu können. Nach allem, was wir in Europa erlebt haben, kann man sagen, daß es für eine sozialdemokratische Partei ein Glück ist, wenn sie nicht an die Regierung gelangt, so lange sie nicht die unbestrittene Macht hat, ihre Ziele zu verwirklichen. Gleichwohl ist auch vom sozialistischen Standpunkt aus kein Grund vorhanden, über die offizielle Parteiführung in Schweden und über ihre theoretische Begründung entsetzt zu sein. Wie hier gezeigt werden sollte, war diese Entwicklung durch die Verhältnisse bedingt. Aber diese Verhältnisse werden nach dem Krieg mit einem Schlag verändert sein, und gewisse Theoretiker, die entdeckt haben wollen, daß es eigentlich keinen prinzipiellen Unterschied zwischen der Sozialdemokratie und den bürgerlichen Parteien gibt, werden von den bürgerlichen Parteien eines Bessern belehrt werden. Der kommende Friede dürfte sogar so viele und so große Aufgaben bringen, die nur von einer sozialdemokratischen Partei gelöst werden können, daß manche Wortführer der Volksgemeinschaft ihre heutigen Theorien wie einen bösen Traum vergessen werden.

Bauen bei steigenden Preisen

Von Amicus.

Im Verlaufe des 19. Jahrhunderts trat an Stelle des eigenen Hauses in immer größerem Maßstabe die Mietwohnung. In den Städten und größeren Industriegemeinden lebt die Masse der Industriearbeiter, Beamten und Angestellten in *gemieteten Wohnräumen.* Die Bereitstellung von Wohnungen unterliegt wie die Bereitstellung irgendeiner anderen Ware den Gesetzen des Marktes. Der Bauspekulant entschließt sich nur dann zum Bau von Mietwohnungen, wenn die Lage des Wohnungsmarktes und die Baukosten eine «normale» Nettoverzinsung von rund 5,5 Prozent des im Wohnungsbau angelegten Kapitals gewährleisten.

Häuser sind dauerhafte Güter. Der jährliche Verschleiß ist — solide Bauart vorausgesetzt – verhältnismäßig gering. Deshalb sind die Häuser und Grundstücke eine vom Rentenkapital besonders hochgeschätzte An-

lage, bilden Wohnbauten samt dem überbauten Grund und Boden die Basis der in den letzten Jahrzehnten immer stärker sich entwickelten *Grundpfand- oder Hypothekarverschuldung*. Die Grundpfandverschuldung ist statistisch direkt bloß unvollständig erfaßt. Seit dem Jahre 1918 bis Ende 1937 ist sie in den sechs nachstehenden Kantonen nach dem «Statistischen Jahrbuch der Schweiz» im Mittel bis auf mehr als den doppelten Betrag angewachsen.

Kantone	1918	1937
	in Millionen Franken	
Zürich	2 106,8	4 524,9
Baselstadt	515,3	1 100,4
Solothurn	262,8	638,9
Freiburg	299,4	468,2
Baselland	193,4	472,1
Glarus	59,6	118,5

Analoge Ergebnisse zeitigen die Schätzungen des schweizerischen Volkseinkommens durch das Eidgenössische Statistische Amt. Dr. Julius Wyler veranschlagt für die Jahre 1924 und 1929 bis 1938 den Betrag der *Miet- und Hypothekenzinsen* bei einem durchschnittlichen Nettoertrag von 5,5 Prozent wie folgt:

	Zinseinkommen aus Grundbesitz	Bank-hypotheken	Miet- und Hypotheken-zinsen	Immobilien-besitz zu 5.5 % kapitalisiert)
	in Millionen Franken			
1924	509	113	622	11 310
1929	676	148	824	14 930
1934	751	164	915	16 636
1938	770	158	928	16 873

«Charakteristisch für das festgestellte Grundstückeinkommen ist sein fortwährendes Ansteigen, selbst während der Wirtschaftskrise. Durch die Bautätigkeit vermehrte sich das Anlagekapital stetig, wenn auch seit 1934 in verlangsamtem Tempo. Besonders kräftig war die Ertragszunahme in den Jahren 1925 bis 1929, weil die Mietpreise der Vorkriegsbauten sich dem höheren Kostenniveau anpaßten[1].»

In der nachstehenden Tabelle stellen wir für die gleichen Jahre die Zahl der Wohnräume auf Jahresende, die Bruttomietsumme der Wohnräume und die mittlere Aufwendung für einen Wohnraum zusammen:

	Zahl der Wohnräume	Brutto-mietsumme	Mittlere Aufwendung pro Wohnraum[2]
1924	3 617 000	737 Mill. Fr.	204 Fr.
1929	3 846 000	951 Mill. Fr.	247 Fr.
1934	4 144 000	1 096 Mill. Fr.	264 Fr.
1938	4 262 000	1 110 Mill. Fr.	260 Fr.

[1] Schweiz. Volkseinkommen 1924, 1929 bis 1938. Eidg. Stat. Amt, S. 60.

[2] «Ein solcher Mittelwert stellt angesichts der weiten Streuung der tatsächlichen Zimmerpreise – von 130 Fr. für die Bauernwohnung bis 1000 Fr. für die städtische Luxuswohnung – nur eine abstrakte Größe dar, um so mehr, als in ihm auch die Mietausfälle zum Ausdruck kommen.» (l. c. S. 61.)

Die starke Wertsteigerung des Immobilienbesitzes ist neben der Vermehrung des Baukapitals (Bau von rund 550 000 Wohnräumen von 1924 bis 1938) vor allem der Erhöhung der Bodenpreise zuzuschreiben.

Die *Bodenpreise* entstehen durch die Kapitalisierung der Grundrente. Der *Bodenpreis ist der Preis der Grundrente.* Man kann neben der ländlichen eine besondere städtische Grundrente, respektive neben der landwirtschaftlichen Fruchtbarkeits- oder Lagerente eine sogenannte Baustellenrente unterscheiden. Die Entwicklung der Baustellenrente in der größten Schweizerstadt Zürich wurde von E. Steinemann ausführlich durch statistisches Material in seinem Aufsatz «Die Schraube ohne Ende» belegt. Die spekulative Steigerung der Baustellenrente ist nicht bloß auf die City beschränkt. Im zürcherischen Kantonsrat stellte Stadtrat Peter kürzlich fest:

«Die Familienheimgenossenschaft Zürich konnte im Jahre 1924 im Friesenberg (am Fuße des Ütlibergs) Land kaufen für Fr. 2.50 pro Quadratmeter, 1932 mußten für den Quadratmeter bereits Fr. 22.— bezahlt werden.»

An und für sich ist der Grund und Boden keine Ware wie andere Waren. Bodenpreise und Grundrente sind nur möglich, weil der Boden aus Gemeineigentum zu Privateigentum geworden ist. *Im Bodenpreis bezahlt der Käufer des Baulandes einen Rechtstitel,* das Recht, an der betreffenden Stelle ein Haus bauen zu dürfen. Der Preis dieses Rechtstitels richtet sich einerseits nach der mittleren Höhe des durch die Vermietung erzielbaren Ertrages, anderseits nach der Höhe des Zinsfußes für langfristige Kapitalanlagen. Sinkt der Zinsfuß für langfristige Kapitalanlagen – wie zum Beispiel in den Jahren 1941/42 –, in der Zeit einer «Geldflüssigkeit», so steigen die Bodenpreise. Umgekehrt sinken die Bodenpreise, wenn der Zinsfuß steigt.

Beträgt zum Beispiel die Grundrente, welche aus einem 500 Quadratmeter umfassenden Landstück im Durchschnitt mehrerer Jahre erzielt werden kann, Fr. 500.—, und nehmen wir einen Zinsfuß von 5 Prozent an, so beträgt der Verkehrswert der 500 Quadratmeter Bauland Fr. 10 000.– und der Preis des Quadratmeters Fr. 20.—. Befand sich das betreffende Land im Besitze eines Bauern, der bisher einen Bodenzins von Fr. 100.— herauswirtschaftete, entsprechend einem Bodenpreis von Fr. 2000.—, so «verdient» der betreffende Bauer beim Verkauf seines Landes als Bauland volle Fr. 8000.—. Diese Fr. 8000.— Bodenwert sind aber *fiktives Kapital,* da die Wertsteigerung des Bodens keiner Mehrung des gesellschaftlichen Reichtums entspricht. Die Gesellschaft verfügt nach wie vor über gleichviel Grund und Boden. Der Grund und Boden wird bloß anders, nämlich höher bewertet.

Die starke Vermehrung des Immobilienbesitzes von rund 11 auf fast 17 Milliarden Franken in den zehn Jahren um 1929 bis 1934 ist zum Teil auf den Bau von Wohnungen, die Verbesserung von Altwohnungen, zum größten Teil aber zweifellos auf die Aufwertung der Vorkriegswohnungen und die Anpassung ihrer Mietpreise an das höhere Baukostenniveau zurückzuführen. Die Wirtschaftspolitik des kommenden Jahrzehntes hat mit diesen unproduktiven Bodenwerten ein schlimmes Erbe der liberalkapita-

listischen Wirtschaftsordnung anzutreten. Die Bedeutung dieser *zusätzlichen* Belastung der Wirtschaft, im besonderen der Produktionskosten, wird noch eindrücklicher, wenn man zeitlich weiter auseinanderliegende Werte einander gegenüberstellt. Im Jahre 1893 betrugen die Grundpfandrechte auf dem Gebiete der Stadt Zürich 366 Millionen Franken, vierzig Jahre später auf dem gleichen Gebiet 2414 Millionen Franken. *Also eine Steigerung von 558 Prozent, während die Bevölkerung nur um etwas mehr als 113 Prozent zunahm.*

Gegenwärtig zeichnet sich auf dem Baumarkt eine deutliche Parallelentwicklung zu der Entwicklung während des ersten Weltkriegs ab. Die Baukosten steigen unaufhaltsam. Der stadtzürcherische Baukostenindex machte seit 1914 die nachstehenden Veränderungen durch:

	Gesamtkosten des Rohbaus	Gesamtkosten des Ausbaus
1914	100	100
1920	250,7	250,1
1922	196,0	205,6
1929	158,5	160,5
1935	127,8	136,9
1939	137,5	143,8
1942	196,6	201,8

Nach Dr. Armin Meili («NZZ.», 17. Juli 1942) erhöhten sich die Baukosten pro Zimmer, ohne Bauland, in der Stadt Zürich[3] seit 1939 um etwa 40 Prozent:

	1935	1942
Eckhaus in Zehnfamilienhaus	5984 Fr.	8376 Fr.
Eingebautes Haus in Zehnfamilienhaus	5480 Fr.	7672 Fr.
Einfamilien-Reihenhaus (eingebaut)	6480 Fr.	9080 Fr.

Je höher die Bodenpreise sind, desto höher muß der Mietwert der auf dem betreffenden Bauland zu errichtenden Wohnungen werden. Mit allgemein steigenden Bodenpreisen werden – sofern nicht der genossenschaftliche oder kommunale Wohnungsbau regulierend eingreift — die Wohnungen für minderbemittelte Familien entweder in Altstadtquartieren durch Aufteilung größerer Altwohnungen oder in Außenquartieren in Form von Mietskasernen bereitgestellt, während die besten Wohnlagen für die Villenquartiere reserviert bleiben.

Die Scheidung der kapitalistischen Gesellschaft in Klassen wird so während der liberalen Epoche im Stadtbild fixiert. Die regellose, dem Zufall und individuellen Geschmack anheimgegebene Bauerei des freien Wirtschaftsgewerbes hat geradezu zur ästhetischen Verwilderung des Wohnungsbaues geführt. Die schönen geschlossenen Dorf- und Stadtbilder des Mittelalters sind langsam, organisch aus einheitlichen Lebensbedin-

---

[3] Auf dem Lande wird wesentlich billiger gebaut. Einfamilienhäuser in Holz mit Wohnküche, 3 Zimmer und Schopf kosten pro Zimmer 1942 nur 5600 Fr., mit 1200 bis 1400 Quadratmeter Land, Straßen und allgemeiner Erschließung 7300 Fr.

gungen herausgewachsen. *Die liberale Epoche hat dieses Erbe der Vergangenheit an vielen Orten schonungslos zerstört.* Erst in den letzten Jahrzehnten hat eine junge Generation von Architekten sich mit zunehmendem Erfolg gegen die planlose Bauerei zur Wehr gesetzt. Aber ohne ein Minimum von Regional- und Landesplanung wird trotz der gegenwärtig klar erkennbaren Tendenz bürgerlicher Kreise, nach dem Kriege wieder zum überlebten Prinzip eines Neoliberalismus zurückzukehren, keine Besserung jener Verhältnisse zu erreichen sein, die Dr. A. Meili kürzlich wie folgt charakterisierte:

«Der hohe Lebensstandard in der Schweiz hat es mit sich gebracht, daß tausend und aber tausend kleinster Einfamilienhäuser nicht nur unsere Vorstädte, sondern auch noch die ländlichen Ortschaften durchsetzen. Sie verursachen vielfach eine wahre Verwüstung der Landschaft. Jede Linienführung, wie die Natur sie durch Höhenzüge, Täler, Töbel, Flüsse und Wälder zeichnet, geht verloren. Oft gleichen solche Streusiedlungen, von weither gesehen, einer Geröllhölde. In der Nähe erinnern diese Quartiere an den ausgeworfenen Spielzeugkasten eines Kindes. Da präsentieren sich diese Häuschen in grenzenloser Freiheit: Walmdächer, Giebeldächer, Flachdächer, hoch, niedrig, violett, gelb, grün, rot in der Farbe, ‚hüst und hott' in der Situation! Jedem Bauherrn ist es geradezu ein Herzensbedürfnis, sich von seinem Nachbar durch größte Verschiedenheit seiner Hausphysiognomie zu unterscheiden. Diese Buntscheckigkeit hat eine unglaubliche Unruhe in unsere Landschaft hineingetragen. Aber auch von der wirtschaftlichen Seite aus spricht vieles gegen diese Entwicklung. Es ist ganz selbstverständlich, daß diese Quartiere etwa doppelt so viele Straßen, Leitungen und Einfriedigungen notwendig machen, als solche mit geschlossener Bebauung.» («NZZ.», Nr. 1137, 1942.)

Nicht weniger wichtig sind die *wirtschaftlichen* Folgen der kapitalistischen Spekulation. In der Julinummer der «Roten Revue» macht Ernst Reinhard in seinem Artikel «Rendite gegen Familie» darauf aufmerksam, daß in Bern die Mietpreise von Zwei- und Dreizimmerwohnungen seit dem letzten Krieg ungefähr um 74 Prozent gestiegen sind (eine Zweizimmerwohnung kostete 1917 Fr. 819.—, 1939 Fr. 1175.—, 1942 schon Fr. 1420.—). Der spekulative Wohnungsbau wandte sich in den letzten Jahren immer deutlicher der Klein- und Kleinstwohnung, zum Teil in großen Wohnblöcken, zu. «Die Klein- und Kleinstwohnungen ermöglichen auch auf kleinem Raum einen hohen Wohnungskomfort und sichern damit eine große Rendite dank hoher Mietpreise.» Neben diesem hohen Luxus der hochrentablen Kleinwohnung steht «der tiefe Wohnungsstandard der kinderreichen Familien. In Bern hatten 1941 196 Familien mit fünf oder mehr Kindern kein eigenes Bad. Eine kleine private Statistik ergab, daß 1940 in 384 hochkomfortablen Wohnungen ganze 150 Kinder erzogen wurden; in den 240 schlechten Wohnungen, die für kinderreiche Familien reserviert waren, wohnten rund 1500 Kinder.»

Das freie Spiel der Kräfte auf dem Baumarkt führt immer wieder zu dem gleichen Resultat: *Sobald sich eine privatwirtschaftliche Rendite errechnen läßt, wird gebaut und das Angebot an Wohnungen vermehrt. Geraten die geltenden Mietzinse zu den Baukosten in ein Mißverhältnis,*

so stockt die Bautätigkeit, bis die Mietzinse wegen der unbefriedigenden Nachfrage im entsprechenden Ausmaße gestiegen sind.

Da sich aber die erhöhten Mietzinse in erhöhte Grundpfandforderungen umsetzen, haben die Mietzinse grundsätzlich die Tendenz, allgemein zu steigen. Perioden fallender Mietzinse dauern meistens nur kürzere Zeit oder sind besonderen lokalen Verhältnissen geschuldet. In St. Gallen und Genf sind die Mieten billig, weil die schlechte Geschäftslage zur Abwanderung der Bevölkerung und zum Verfall des Wohnungsmarktes geführt hat.

Nachstehende Tabelle orientiert über die Entwicklung der schweizerischen und der zürcherischen Mietindices seit dem ersten Weltkrieg.

	Schweizerischer Landesindex	Zürcher Index für alte Wohnungen	Zürcher Index für alte und neue Wohnungen
1914	100	100	100
1921	138	145	146
1925	162	170	173
1931	186	205	208
1937	175	183	186
1941	—	179	182

Die Anpassung der Mietpreise der alten Wohnungen an die Mietpreise der neuen Wohnungen geht deutlich aus dem Vergleich der beiden Zürcher Mietindices mit dem Landesindex hervor. In Zürich lag 1931 der Mietindex volle 20 Punkte höher als der Landesindex.

Will man die analoge Entwicklung in der Zukunft vermeiden, so müssen heute schon die entsprechenden Maßnahmen getroffen werden. Dabei muß man von der Überlegung ausgehen, daß *die Aufwertung der alten Wohnungen den betreffenden Häuserbesitzern sozial ungerechtfertigte arbeitslose Einkommen* schenkt, die in einer Zeit allgemeiner Verarmung absolut ungerechtfertigt sind. Wir können daher nicht der Meinung von Hans Bernoulli beipflichten[4], Hypothekarforderungen sollten, «da sie jahrelang der Geldentwertung ausgeliefert waren», voll aufgewertet werden. Schließlich müssen die gewaltigen Kosten der Kriegs- und Nachkriegszeit irgendwie gedeckt werden. Daß dies wenigstens *zum Teil durch Senkung des Realwertes der Rentenkapitalien* geschehen muß, liegt für jeden volkswirtschaftlich geschulten Politiker auf der Hand. Andernfalls werden die sozialen Spannungen ins Unerträgliche vergrößert.

Nicht minder wichtig ist eine zweite Feststellung. Durch die Bildung von fiktivem Bodenkapital werden die Produktionskosten der Wirtschaft immer stärker belastet. Da bei fallendem Zinsfuß die Bodenpreise steigen und bei steigendem Zinsfuß die theoretisch fällige Senkung der Bodenpreise bloß durch das Mittel einer Krise des Grundstückmarktes erzwungen werden kann, *muß jeder Versuch, die Mieten durch eine allgemeine Senkung der Hypothekarzinsen zu vermindern, letzten Endes scheitern. Es sei denn, die Maßnahmen zur Reduktion der Mieten durch Senkung der*

[4] «Wohnungsbau bei steigenden Preisen», von Hans Bernoulli. Schweiz. Bauzeitung, *119*, 1942, Nr. 22, 30. Mai.

Hypothekarzinsen würden durch gesetzgeberische Vorschriften zur Unterbindung der privaten Bodenspekulation ergänzt. Damit würde die Kapitalisierung der Baustellenrente und der Mißbrauch öffentlicher Subventionen durch private Spekulanten verhindert.

Es gibt keinen Ausweg aus dem Dilemma der kapitalistischen Wirtschaft: *Greift die öffentliche Hand nur dann regulierend auf dem Wohnungsmarkte ein, wenn die private Bautätigkeit versagt, so ist auf die Dauer eine schwere zusätzliche Belastung der ganzen Volkswirtschaft durch die Aufwertung der Altwohnungen unvermeidlich.* Die Erfahrungen der Vergangenheit genügen, um zu zeigen, daß bloß durch die *Änderung der Baugesetze und Bauordnungen* im Sinne des Grundgedankens einer rationellen Stadt-, Regional- und Landesplanung, durch Schaffung eines *neuen Bodenrechtes* und zweckmäßige Erweiterung des *Expropriationsrechtes,* durch gesetzliche Fixierung der Mietpreise der Altwohnungen mit Hilfe des *Mieterschutzes* auf dem bisherigen Niveau, durch restlose *Wegsteuerung des Wertzuwachses* an Grund und Boden, durch *Mietausgleichssteuern,* durch *genossenschaftlichen Zusammenschluß des Baugewerbes, Verstaatlichung* der Zement- und Bausteinindustrie und andere Maßnahmen eine wirklich *soziale Ordnung* der Wohnungsbauwirtschaft aufgebaut werden kann.

Auch das Baugewerbe, einer der wichtigsten Produktionszweige unserer Volkswirtschaft, muß reorganisiert und rationalisiert werden. Der «*Plan der Arbeit*» legt in wenigen Sätzen die Grundzüge einer fortschrittlichen und sozialen Wirtschaftspolitik auf dem Gebiete des Wohnungswesens fest:

> «*Die Wohn- und Siedlungsbedingungen werden für alle Volksschichten in kultureller und gesundheitlicher Beziehung dem gehobenen Lebensstand und den wirtschaftlichen Möglichkeiten des Landes angepaßt.*
>
> *Das Bauen und Wohnen wird der Spekulation entzogen.*
>
> *Dem Baugewerbe wird im Rahmen des Bedarfs eine ausgeglichene Beschäftigung gesichert.*
>
> Die organische Erschließung des Wohn- und Siedlungsraumes erfolgt auf Grund verbundener Landes-, Regional- und Gemeindeplanung. Das Enteignungsrecht wird weitgehend in den Dienst des planmäßigen Bauens gestellt. Die Bau- und Wohndichte wird beschränkt. Der Herstellung eines gesunden Verhältnisses von Mietpreis und Arbeitseinkommen, dem Schutze des Wohnaufwandes gegen konjunkturbedingte Einflüsse und dem Ersatz überalterter Bauten dienen:
>
> 1. die staatliche Kontrolle der Mietzinse und der Liegenschaftspreise, unter Berücksichtigung einer Altersabwertung und eine entsprechend tiefgreifende Handänderungssteuer;
> 2. die Neuordnung des Hypothekarwesens, wobei Boden und Bauten als Pfand an erster Stelle ausschließlich für Spar- und Versicherungsgelder vorbehalten bleiben und die Verpflichtung besteht, diese ersten Hypotheken zu tilgen;
> 3. die planmäßige Erstellung von Neubauten gemäß den tatsächlichen, nicht spekulativen Bedürfnissen unter möglichster Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues.

Alle Unternehmungen des Baugewerbes schließen sich zu einem *Verband* zusammen, der auf genossenschaftlicher Grundlage Bau- und Gerüststoffe, Maschinen und Installationen vermittelt. Auf Grund der Landes-, Regional- und Gemeindeplanung lenkt ein staatliches Baudirektorium planmäßig die Neubautätigkeit (Hoch- und Tiefbau). — In diesem Direktorium sind vertreten das Baugewerbe, die Industrie, die Landwirtschaft, das Verkehrswesen, die Mieterverbände, die Hypothekarbanken und die Landesplanungskommission.»

Auch von anderer Seite ist auf die bedeutungsvolle wirtschaftspolitische Problematik des «Bauens bei steigenden Preisen» hingewiesen worden. In der «Schweiz. Bauzeitung» vom 30. Mai 1942 entwickelt Architekt Hans Bernoulli einen anderen Weg. Hans Bernoulli tritt für die Hebung der Preise und Mieten der Altbauten auf die Höhe der Neubauten ein. Die Mieterhöhung soll besteuert werden. Ein Viertel der Mieterhöhung falle dem Hausbesitzer zu, drei Viertel sollen an die Gemeindekasse als Mietausgleichssteuer abgeliefert werden. Die Neubauten sollen aus dieser Mietausgleichssteuer so lange subventioniert werden, bis eine Stabilisierung des allgemeinen Preisstandes erreicht ist und die Baukosten und Mieten ein «endgültiges» Niveau erreicht haben. Die Mietausgleichssteuer soll auch zur Gewährung von Mietzuschüssen an kinderreiche Familien und für eine Hilfe für Kleinrentner eingesetzt werden. Die Gemeinden sollen Neubauten durch Zuweisung von kommunalem Bauland unter der Voraussetzung von Baurechtsverträgen erleichtern. Nach Ablauf der Baurechtsverträge soll das schuldenfreie Eigentum an der Liegenschaft an die Gemeinde zurückfallen. Nach der Anpassung der Mieten an die erhöhten Baukosten sollen die Hypotheken aller Liegenschaften voll aufgewertet werden, damit auf dem neuen Preisstand das freie Spiel der Kräfte von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage wieder einsetzen könne.

Die Vorschläge von Hans Bernoulli sind ein Versuch, die Gegensätze zwischen den Gesetzen der freien Wirtschaft und den sozialen Bedürfnissen durch einen Kompromiß zu überbrücken. Architekt Bernoulli verficht als Freiwirtschafter die Meinung, daß die freie, ungebundene liberale Wirtschaft am besten geeignet sei, die Befriedigung der wirtschaftlichen Bedürfnisse zu sichern. Durch Einführung von Freigeld und die Durchführung der Freihandelsform sei es möglich, auf privatwirtschaftlicher Grundlage die kapitalistische Ausbeutung zu beseitigen. Immerhin bedeuten die Vorschläge Hans Bernoullis eine gewisse Erweiterung der bekannten freiwirtschaftlichen Ideen.

Ohne eine wesentliche Beschränkung der privaten Initiative sind aber die Pläne für eine die sozialen Interessen berücksichtigende *Regional- und Landesplanung* nicht durchführbar. Die großen Bauaufgaben, welche im Rahmen einer allgemeinen Bauplanung in Städten und größeren Industriegemeinden durchzuführen sind, verlangen den *Ersatz der privaten Bauherren durch genossenschaftliche Bauherren.* Heute schon ist die Freiheit vieler privater Bauherren eine Schimäre. Bei der gegenwärtig allgemein üblichen Finanzierung von Neubauten schießen ja die meisten Bauherren nur die Differenz zwischen den Baukosten und der zweiten oder dritten

Hypothek als eigenes Anlagekapital vor. Damit wird der größere Teil des im Wohnungsbau angelegten Kapitals von unpersönlichen Kreditinstituten, von Sparkassen, Kantonalbanken, Hypothekenbanken und Versicherungsinstituten in Form von langfristigen Krediten und nicht als Eigenkapital beschafft.

Eine fühlbare Senkung der Mieten läßt sich bloß dann erreichen, wenn die Rendite für das Eigenkapital verkleinert und der Hypothekarzinsfuß so niedrig als möglich angesetzt wird. Zudem muß unter Umständen ein Teil oder der ganze sogenannte «*verlorene Bauaufwand*» durch öffentliche Subventionen à fonds perdu gedeckt werden. Letztere Maßnahme ist, wenn die notwendigen Mittel nicht durch Mietausgleichssteuern oder grundsätzliche Wegsteuerung der Baustellenrente bereitgestellt werden können, bloß als vorübergehende Sozialpolitik in Notzeiten möglich.

Ob die entsprechenden Kapitalien aus Steuern oder durch Anleihen aufgebracht werden, ist ein Problem der Finanzpolitik und des Finanzausgleiches, das uns in einer allgemeinen Erörterung insofern nur beiläufig berühren kann, weil die Verhältnisse in den einzelnen Kantonen recht verschieden sind und der Bundesrat bereits eine Subventionierung von 10 bis 20 Prozent der gemeinnützigen Wohnungsbauten vorgesehen hat.

Die *Reihenfolge*, in welcher die finanzpolitischen und rechtlichen Maßnahmen zur Überwindung der kapitalistischen Anarchie auf dem Baumarkte in eine den sozialen Bedürfnissen entsprechende Wohnbaupolitik durchgeführt werden, ist für den volkswirtschaftlichen Erfolg von großer Bedeutung.

Zunächst ist durch den *Ausbau des Mieterschutzes und Mieterrechtes* eine Steigerung der Mietzinse der Altwohnungen zu unterbinden. *Neubauten* von dringend benötigten Wohnräumen können vorübergehend im Sinne des Bundesratsbeschlusses durch eidgenössische, kantonale und kommunale Subventionen gefördert werden. *Die Subventionierung muß aber an die Bedingung geknüpft werden, daß die betreffenden Subventionsbauten dauernd der Spekulation entzogen bleiben und daß als Bauherren nur Baugenossenschaften und Gemeinden anerkannt werden.* Private Spekulationsbauten, speziell von luxuriösen Kleinstwohnungen sind von der Subventionierung und auch von der Zementzuteilung auszuschließen.

Gleichzeitig sind die Vorarbeiten für eine grundsätzliche Lösung der Probleme der Regionalplanung und der Anpassung des Boden- und Expropriationsrechtes an die Hand zu nehmen, sind *verfassungsrechtliche Grundlagen für die Wegsteuerung der Baustellenrente*, zum Beispiel auf dem Wege einer Mietzinsausgleichssteuer zu schaffen. Die Mietzinsausgleichssteuer muß in jenem Augenblick in Kraft gesetzt werden, da der Mieterschutz gelockert werden kann. Die Mittel, welche durch die Mietzinsausgleichssteuer oder Grundrentensteuer eingehen, sind zur Rückzahlung der dritten und zweiten Hypotheken der Baugenossenschaften, der Subventionierung der Neubauten à fonds perdu und zum Aufkauf des Baulandes durch die Gemeinden nach den Grundsätzen der Stadt-, Regional- und Landesplanung zu verwenden. Auf diesem Wege kann im Laufe einiger Jahrzehnte die übermäßige Grundpfandverschuldung abgetragen, das Problem des Umbaues unhygienischer Wohnquartiere (Alt-

stadtsanierungen, Beseitigung der schweizerischen Wohnhöhlen der Industriegemeinden und Städte) auf breiter Basis und großzügig gelöst werden, kann auch die Frage der Fernheizung und der Verwertung der Wärmepumpe für Heizzwecke in Wohnbauten in einer volkswirtschaftlich möglichen Form aufgegriffen werden.

Das Bauen von Wohnräumen, die Siedlungs- und Wohnpolitik kann bloß auf gemeinwirtschaftlicher Basis eine rationelle und menschenwürdige Lösung finden. *Die Gesetze des kapitalistischen Marktes widersprechen den gesellschaftlichen Interessen.* Der freie Markt sichert nur scheinbar die Befriedigung der individuellen Bedürfnisse der Käufer. Denn auf dem Markte der kapitalistischen Gesellschaft zählt bloß das kaufkraftfähige Bedürfnis. Deshalb werden unter der Herrschaft der kapitalistischen Spekulation luxuriöse Kleinstwohnungen und Großvillen bereitgestellt für jene Schichten, welche über genügend Kaufkraft verfügen, um die übermäßig hohen Zimmermieten aufbringen zu können. Dagegen muß sich die minderbemittelte Bevölkerung mit durchaus ungenügender Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses zufrieden geben. Wohl auf keinem anderen Gebiete ist eine *gleichmäßige, von sozialen Rücksichten befreite Befriedigung der lebensnotwendigen Bedürfnisse* so wichtig, wie auf dem *Gebiete des Wohnungswesens. Gesunde Wohnverhältnisse sind die wichtigste Voraussetzung für ein gesundes Leben des Volkes.* Deshalb muß gerade auf dem Gebiete des Wohnungswesens *ganze Arbeit* geleistet werden.

Michael Bakunin und der Jura

«Ich bin gekommen, um bei euch zu sterben» — mit diesen Worten, denen nicht die geringste Erregung anhaftet, betrat im Sommer des Jahres 1876 ein älterer, noch durchaus rüstiger Mann die Wohnung des damaligen Musikdirektors *Reichel* in Bern, wo man in ihm sofort einen alten Freund des Hauses erkannte. Trotz der etwas ungewöhnlichen Einführung war der Empfang überaus herzlich. Wahrscheinlich hielt man die ganze Sache für einen Scherz und schenkte ihr auch weiter keine Aufmerksamkeit. Und wie man es gewöhnlich im Hause Reichel zu halten pflegte, wurde der Abend gemeinsam der Musik gewidmet, die ja auch das eigentliche Band der Freundschaft zwischen dem Gastherrn und dem Besucher bildete. Stehend, wie schon so oft, folgte dieser den Klängen, die der Herr des Hauses dem Klavier mit Zauberhand entlockte. Dann sank er plötzlich von heftigen inneren Krämpfen geschüttelt zusammen. Anderntags verbrachte man ihn in eine Klinik des nahen Mattenhofs, wo ihn ein anderer Freund aus früheren Jahren, Professor *Vogt*, mit seiner hohen ärztlichen Kunst betreute. Doch die Hand des Todes war stärker als die des Freundes und Arztes und nur wenige Tage später verschied der Fremde, nachdem er die Zeit, die ihm noch gelassen war, mit der Lektüre von Werken des deutschen Philosophen Schopenhauer ausgefüllt hatte. Eines der bewegtesten Menschen-