

Zeitschrift: Rote Revue : sozialistische Monatsschrift
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 32 (1953)
Heft: 9

Artikel: Vor schwerwiegenden Entscheidungen in der schweizerischen Wohnungswirtschaft
Autor: Steinmann, Paul
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-336735>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 09.01.2025

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

Vor schwerwiegenden Entscheidungen in der schweizerischen Wohnungswirtschaft

Von zwei Seiten wird jetzt mehr und mehr und mit Nachdruck zu diesen schwerwiegenden Entscheidungen gedrängt. Einmal ist es der Zeitablauf seit dem Zustandekommen des Bundesbeschlusses über die schrittweise Lockerung der Mietpreiskontrolle. Die Zeit bis zum Inkrafttreten wird ständig kürzer. Dann sind es andererseits die Befürworter dieser Lockerung, die offenbar auch mit den Nutznießern identisch sind. So hat einer dieser Befürworter z. B. in der «NZZ» vom 10. August 1953 wie folgt geschrieben:

«Der Bundesbeschluß über die befristete Verlängerung einer begrenzten Preiskontrolle gibt den Bundesbehörden den verbindlichen Auftrag, etwas zu tun und die Sache nicht einfach auf sich beruhen zu lassen.»

Die Leute werden nachgerade etwas nervös und ungeduldig. Es ist auch beinahe verständlich bei dieser reichen Geldernte, die in naher Aussicht steht durch die Inkraftsetzung der schrittweisen Lockerung, d. h. anders ausgedrückt, der schrittweisen Erhöhung der Mietzinse für die Altwohnungen und diejenigen, welche seit 1946 neu gebaut worden sind.

Es ist bis heute wohl zu wenig beachtet worden, daß mit dem Inkrafttreten des Bundesbeschlusses am 1. Januar 1954 sofort und ohne jede Einschränkung in bezug auf die Lebenshaltungskostenentwicklung *alle seit 1946 nicht subventioniert gebauten Neuwohnungen* der Mietpreiskontrolle entfallen. Es handelt sich schätzungsweise um 50 000 bis 60 000 solcher Neuwohnungen, die so dem sogenannten «freien Markt» verfallen. Die Kosten für diese Befreiung werden die Mieterfamilien zu entrichten haben.

Es ist auch ganz offensichtlich, daß die Anhänger dieser Lockerungsaktion sich sehr gut vorbereiten, um einer geplanten *Initiative zur Verankerung der Mietpreiskontrolle* in der Verfassung rechtzeitig zu begegnen. Die Parole scheint nach allem, was man in verschiedenen Zeitungen lesen konnte, dahin zu gehen, die schrittweise Lockerung und die totale Aufhebung des Mieterschutzes als harmlose Angelegenheit hinzustellen, so zu tun, als ob die Folgen wirtschaftlich und sozial ganz unbedeutend wären, schrieb doch z. B. vor kurzem ein Befürworter im «Tages-Anzeiger für Stadt und Kanton Zürich»:

«Der Bundesbeschluß enthält alle Sicherungen für die Rücksichtnahme auf die Verhältnisse der Mieter.»

Derartige Unwahrheiten sollen offenbar zur Beruhigung der Opfer dienen.

«Die schweizerische Wohnungswirtschaft am Scheidewege» hat der Zentralvorstand Schweizerischer Haus- und Grundeigentümer eine schon letztes Jahr herausgegebene Broschüre ihres Zentralsekretärs, Dr. W. Raissig, betitelt.

Der Titel ist u. E. sehr zutreffend, im Inhalt aber werden sich unsere Meinungen kaum treffen können.

Es war auch kaum zu erwarten, daß eine Kampfschrift von dieser Seite versuchen werde, sich besonderer Objektivität zu befleißigen. Was aber hier zur Bekämpfung der Mietpreiskontrolle aufgeführt wird, ist noch weitaus einseitiger, als man erwarten durfte. Es wird wegen der Verfänglichkeit einzelner Behauptungen notwendig sein, sich mit einigen davon etwas zu befassen. Wenn das Schweizervolk nun, durch den Willen dieser an möglichst hohen Mietzinsen interessierten Leute, vor Entscheidungen von derart großer wirtschaftlicher und sozialer Tragweite gestellt wird, ist es gegeben, einige der gestellten Fragen auch von einem etwas erweiterten Gesichtskreis aus zu beleuchten als nur von dem des persönlichen Profitstrebens.

Wir wollen versuchen, an wenigen Beispielen darzutun, in welcher *Verbundenheit die Wohnungswirtschaft* und insbesondere die heute so umstrittene Mietpreiskontrolle — als Teil davon — mit der übrigen Wirtschaft unseres Landes steht.

Wenn man daran geht, mit Objektivität und einiger Sachkenntnis den Standpunkt der Gegner des öffentlich geförderten Wohnungsbaues und der Mietpreiskontrolle zu prüfen, so ist man immer wieder erstaunt über die Dürftigkeit dieser gegnerischen Argumentationen und über die Enge der geistigen Einstellung, aus denen sie stammen.

Die Wohnungswirtschaft unseres Landes ist mit dem raschen Anwachsen der Bevölkerung, dem großen und schnellen Wachstum der Städte, dann aber auch damit, daß die industrielle Produktion in wichtigen Bauteilen aufgekommen ist, zu einem der bedeutendsten Zweige unserer nationalen Wirtschaft geworden. Ungefähr 250 000 der beruflich Tätigen sind z. B. heute direkt und teilweise in der Bauindustrie tätig. Im Jahre 1939 zählte man rund 1 100 000 Vorkriegswohnungen. Das jährliche Bauvolumen wurde z. B. 1929 auf rund 1100 Millionen Franken geschätzt, wobei allerdings auch Industrie- und Geschäftsbauten eingerechnet sind. Was als Wohnungsmietzinse jährlich in Geldwerte umgesetzt wird, dürfte heute, knapp berechnet, zwischen 1,3 bis 1,5 Milliarden Franken liegen.

Es ist also nicht zu viel gesagt, wenn wir darauf hinweisen, daß die Wohnungswirtschaft, d. h. vor allem ihr ruhiger, steter und sicherer Fortgang, für unsere nationale Wirtschaft von ganz eminenter Wichtigkeit ist. Die Bauwirtschaft ist in unserer Volkswirtschaft zu einem Eckpfeiler geworden, dessen Standfestigkeit für das Wohlergehen der übrigen Wirtschaftszweige von ausschlaggebender Bedeutung ist. Die Wohnungswirtschaft ist damit auch zu einem Hauptposten unserer nationalen Buchhaltung geworden. Fehler, die hier gemacht werden oder die aus Unachtsamkeit unterlaufen, können die größte Auswirkung auf die übrigen Teile der Wirtschaft mit sich bringen.

So hat unsere nationale Wirtschaft, z. B. unsere Exportindustrie, aber auch unsere Fremdenindustrie, das allergrößte Interesse daran, daß der inländische Preisstand, die inländischen Kosten für die Lebenshaltung nicht ohne Notwendigkeit weiter steigen. Denn diese Kosten sind weitgehend das Maß für die Gestaltung der Löhne, d. h. eines sehr ausschlaggebenden Teiles der Produktionskosten z. B. für die Industrie und der Kosten für die Hotellerie. Ja, es kann wieder jene Situation eintreten, da diese Industrie für eine Senkung des inländischen Preisstandes eintritt, wie dies in den Jahren 1934 bis 1935 der Fall war.

Wenn nun die Wohnungskosten, die nach bisher üblichen Normen nicht höher denn zwischen 15 bis 20 Prozent der Einkommen liegen sollten, die also einen sehr erheblichen Teil des Einkommens verschlingen, zu hoch werden, drängen sich normalerweise Korrekturen auf. Diese können entweder in Einschränkungen der Lebenshaltung der Familie liegen oder müssen als Lohn- und Salärforderungen zu Produktionskostensteigerungen führen.

Es ist wohl kaum ein Zweifel daran berechtigt, daß die weitere Erhöhung der Mietpreise für die nahezu eine Million Altwohnungen (private Mietwohnungen) die Lebenshaltungskosten im Lande ganz gewaltig beeinflussen müßten. Wie wenig gerade unserer Industrie starke Lohn- und Salärerhöhungen genehm sein können, zeigen die folgenden *Äußerungen aus der Exportindustrie* selbst:

In der «NZZ» vom 20. Mai 1953 heißt es im Bericht über den Jahresabschluß der «Therma» in Schwanden, Fabrik für elektrische Heizung AG:

«Der Wettbewerb in der Industrie der elektrischen Haushaltapparate hat sich im Berichtsjahr 1952 weiter verschärft. Die Therma konnte deshalb das Fabrikationsvolumen des Vorjahres nicht aufrechterhalten.» . . .
«Auch die ständig wachsende Einfuhr billiger Erzeugnisse aus dem Ausland trägt zu den Schwierigkeiten auf dem Markte dieser Apparatenbranche bei, die zur Zeit unter *ausländischem Preisdruck* steht.»

Und weiter heißt es:

«Der *Auslandabsatz* war im Berichtsjahr *unbefriedigend*. Die Schwierigkeiten im zwischenstaatlichen Wirtschaftsverkehr und die deutsche Konkurrenz mit für die Schweiz *unausgleichbaren Tiefpreisen* erschwerten das Exportgeschäft.»

Im Präsidialbericht der Aktiengesellschaft Brown, Boveri & Co., Baden, für 1952, erstattet am 16. Juli 1953, heißt es für die künftige Entwicklung folgendes:

«. . . Für die nächste Zukunft sind wir mit ausreichenden Aufträgen versehen, die allerdings *vielfach zu weniger günstigen Preisen* abgeschlossen wurden, für das laufende Jahr jedoch bestimmt noch ein befriedigendes Ergebnis erwarten lassen, falls nicht ganz unvorhergesehene Ereignisse eintreten. Dennoch läßt sich die Feststellung kaum umgehen, daß ein wirt-

schaftlicher Zyklus, der durch die Nachkriegszeit bedingt war, seinen Abschluß gefunden hat.»

Diese Zitate rühren beide von führenden Firmen der Branche her, die am Export besonders stark interessiert ist. Vorliegende Feststellungen und Perspektiven sind darum von sehr erheblichem Gewicht.

Von den Gegnern wird stets mit Nachdruck auf die «wichtigen volkswirtschaftlichen und sozialen Funktionen der privaten Hausbesitzer» hingewiesen. Wir haben gar nicht im Sinne, diese wichtigen Funktionen irgendwie zu bestreiten. Wir wollen sie, im Gegenteil, sehr mit Nachdruck unterstreichen. Was wir aber bestreiten müssen, ist, daß daraus *besondere Rechte für die Hausbesitzerkreise* abgeleitet werden dürfen. Rechte, die mit gefährlichen volkswirtschaftlichen Folgen und außerordentlichen sozialen Härten für große Teile des Volkes verbunden sind. Und hier sind nun einige Feststellungen notwendig.

Der schweizerischen Mietpreiskontrolle kann heute, nach einigen im Laufe der Zeit angebrachten Änderungen der Praxis, mit Recht nicht mehr vorgeworfen werden, sie hätte kein Verständnis für die berechtigten materiellen Forderungen der Hausbesitzer. Das von ihr angewandte sogenannte *Lastendeckungsprinzip* für die Ermittlung des möglichst gerechten Mietzinses garantiert jedem Hausbesitzer die Deckung seiner Auslagen z. B. für Hypothekarzinsen, die Steuern auf den Liegenschaften, Versicherungen und Abgaben. Auch für den Unterhalt sind angemessene Quoten für die jährlichen Ausgaben und für Rückstellungen möglich. Ferner ist für eine Altersentwertung eine Marge enthalten. Und für das angelegte Eigenkapital wird ein Zinsfuß von 4,4 Prozent bewilligt, der heute erheblich über dem Ertrag von 2,5 bis 3 Prozent guter Wertschriftenanlagen steht. Für die Verwaltung ist eine Entschädigung von 3 bis 5 Prozent der Bruttoerträge inbegriffen. Früher rechnete man mit etwa 2 bis 3 Prozent.

Was nicht berücksichtigt wird, das sind allfällige Überpreise, die aus spekulativen Gründen für eine Liegenschaft bezahlt werden. Das ist für jeden Unvoreingenommenen ohne weiteres verständlich. Eine andere Praxis käme einer Honorierung der Spekulation gleich und müßte die Mietpreiskontrolle zu Lasten der Mieter praktisch illusorisch werden lassen. Neuerdings haben gewisse Spekulanten es dennoch vermocht, diese gerechte Praxis zu umgehen. So werden z. B. Altliegenschaften gekauft, dann werden sie «modernisiert» und teils umgebaut; dann erhalten die bisherigen Mieter Mietzinse auferlegt, die meist in keinem Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten stehen. Fälle mit Mietzinserhöhungen von 25 bis 35 Prozent sollen gar keine Seltenheit sein. Wohl in den meisten Fällen wäre den Mietern mit einem normalen Unterhalt und den billigen Mietzinsen besser gedient gewesen als mit derartigen Modernisierungen. Die örtlichen Preiskontrollen sind wegen bereits seit längerem

erfolgten Personalabbaues gar nicht mehr in der Lage, diese Fälle von offenkundigen Überforderungen noch kontrollieren zu können.

Der Hauseigentümer hat sicher ein Recht darauf, daß seine Kosten gedeckt werden, so wie es die Preiskontrolle heute in gerechter Weise ermöglicht. Was wir aber bestreiten, ist, daß er ein Recht hat, mit seinen Wohnungen Wucher zu treiben. Und richtig ist u. E. die Grundeinstellung der Preiskontrollbehörden, daß Liegenschaftenbesitz wirtschaftlich nicht ein Gewerbe, sondern eine Kapitalanlage bedeutet. Und so gesehen, ist die erlaubte Eigenkapitalverzinsung von 4,4 Prozent heute eine gute und ausreichende Rendite. Wenn wir der Preiskontrolle einen Vorwurf zu machen hätten, so wäre es der, daß sie ab 1948 für Neubauten eine stark übersetzte Rendite von 6,8 Prozent bewilligte und so der Teuerung bei den Wohnungen u. E. einen gewissen Auftrieb gab.

Die zitierte «wichtige volkswirtschaftliche Funktion» des privaten Hausbesitzes besteht nun u. E. zu einem Teil darin, dafür besorgt zu sein, daß nicht durch übertriebene Forderungen in bezug auf den Liegenschaftenertrag Störungen in der Wirtschaft entstehen. Und die ebenfalls zitierte «soziale Funktion» kann vom sozialen Standpunkt aus nur so verstanden werden, daß der private Hausbesitzer bestrebt sein soll, soziale Härten aus dem Hausbesitz zu vermeiden und hier nur den gerechten, den sozialen Mietzins zu verlangen. Wird anders gehandelt, dann wird der Ausdruck «soziale Funktion» zum bloßen Ausstellungsstück.

Im Kampfe gegen den öffentlich geförderten Wohnungsbau und die Mietpreiskontrolle hat sich von jeher die Freisinnige Partei besonders hervorgetan. Darin stehen denn auch einige der hervorragendsten, d. h. rücksichtslosesten Vertreter der Hauseigentümer. Der Pressedienst der Partei hat denn seit einiger Zeit schon eine systematische Kampagne in der Wohnwirtschaftsfrage eröffnet.

So ist u. a. am 13. August 1953 in der «NZZ» unter dem Titel «Künstliche Wohnungsknappheit» ein Artikel erschienen, der die in den verschiedensten Variationen schon früher in dieser Zeitung dargebrachten Thesen erneut behandelt.

Die Unehrlichkeit der Argumente beginnt gleich am Anfang. «Die Volkswirtschaft», Heft 1 vom Januar 1953, stellt statistisch fest, daß seit 1940 bis Ende 1952 in den 42 Städten der Schweiz 108 971 neue Wohnungen erstellt wurden. Die «NZZ» aber behauptet, «... es sind seit 1940 mehr als 200 000 neue Wohnungen erstellt worden». Der Zweck ist, die Leistungen der Privatwirtschaft in übertriebener Größe darzustellen. Und so verschweigt man, daß in der gleichen Zeit aber noch mehrere tausend alte und billige Wohnungen abgerissen wurden.

Interessant ist auch die Feststellung: «Ein *Mangel* besteht eigentlich *nur an billigen Wohnungen.*» Dann wird ferner festgehalten, daß «*die Preisdiskrepanz zwischen Alt- und Neuwohnungen* sich immer noch auf 40 bis 50 Prozent

bezieht . . .». Und die Schlußfolgerungen gehen dann dahin, weil ein Mangel an billigen Wohnungen besteht, muß die Preisdiskrepanz von 40 bis 50 Prozent aufgehoben, d. h. die billigen Wohnungen also verteuert werden. Das ist doch sicher eine mehr als sonderbare wirtschaftliche Logik! Derartige Bocksprünge sind wohl nur möglich, wenn man um gute Argumente verlegen, wenn man von einer gewinnverheißenden Theorie besessen ist.

Dieser Artikel der «NZZ», aber auch die Hauseigentümer in ihren Publikationen stellen stets erneut die These auf, daß bei richtiger Verteilung des vorhandenen Wohnraumes keine Wohnungsnot mehr bestünde. So mit dem Satz: «*Tatsächlich wäre jedoch genug Wohnraum vorhanden, wenn man ihn rationeller ausnützen würde.*» Und für Zürich sei zum Beispiel errechnet worden, heißt es, «daß nicht nur kein Mangel, sondern sogar ein Überschuß von 6000 Wohnungen bestünde.»

Die Frage ist jetzt nur, was diese Leute unter «Rationeller Ausnützung und richtiger Verteilung» verstehen, und ferner, *wer* diese fabelhafte Rechnung für Zürich aufgestellt hat.

Zur Stützung der These des genügenden Wohnraumes wird stets wieder darauf verwiesen, wieviele Wohnungen z. B. infolge Verkleinerung der Familie «unterbesetzt» seien. Sicher gibt es derartige Fälle; es gibt auch solche, daß z. B. ältere Frauen in einer großen Wohnung bleiben und Untermieter aufnehmen und so heute mehr einnehmen, als ihr eigener Mietzins ausmacht. Derartige Fälle sind aber u. E. nur stoßend in Wohnungen von gemeinnützigen Genossenschaften, die ihre Wohnungen zu den Selbstkosten abgeben. Im Privatmietverhältnis ist es eine sehr alte und gut eingelebte Praxis, möglichst wenig Leute in eine Wohnung zu lassen. Für die privaten Hausmeister ist die Sache heute wohl nur darum stoßend geworden, weil sie infolge des Preisstopps an diesen Gewinnen nicht im gewünschten Maße teilhaben können.

Im übrigen wäre solchem Unterbesetzen von großen Wohnungen mit einer dem Wohnungsmangel gerechter werdenden Entscheidungspraxis gewisser Mietämter wohl gut beizukommen. Deswegen braucht man nun wirklich nicht den ganzen Mieterschutz abzubauen.

Es grenzt aber an Verantwortungslosigkeit gröbster Art, derartige Thesen, daß genügend Wohnraum vorhanden sei, aufzustellen, wenn man andererseits folgende behördliche Feststellungen zu Gesicht bekommt, wie sie zum Beispiel im Bericht der kantonalbernischen Sanitätsdirektion enthalten sind. Darin heißt es u. a. als Berichterstattung über eingegangene Klagen:

«Fast immer handelt es sich um feuchte, nicht unterkellerte, licht- oder sonnenarme Wohnungen, und überdies um solche, die für die betreffenden Familien als zu klein angesehen werden mußten. In der Regel wurden die Verhältnisse durch ein ärztliches Mitglied der Ortsgesundheitskommission überprüft und in einzelnen besonders schwerwiegenden Fällen direkt durch

den Kantonsarzt. Die Mehrzahl der Beanstandungen erwies sich als begründet. Leider konnte nicht immer den Gesuchstellern geholfen werden, da es in vielen Gemeinden an genügenden hygienisch einwandfreien Wohnungen mit erträglichen Mietzinsen für kleine Leute fehlt. Wenn Gemeinden trotz allem Bemühen keine geeigneten Wohnungen vermitteln oder zur Verfügung stellen können, so ist das Fehlen von Wohnraum daran schuld.»

Ein anderes Beispiel der wahren Lage ergibt sich aus der Stadt Zürich, wo das Büro für Notwohnungen oft vor kaum lösbare Probleme gestellt wird. Per 30. Juni 1953 z. B. haben sich dort 125 Familien als sogenannte *Obdachlosenfälle* gemeldet. Das waren 52 mehr als um die gleiche Zeit im Vorjahr. Hier handelte es sich ausschließlich um Familien mit mehreren Personen. Familien mit weniger als drei Personen können sich gar nicht melden. Auch sind es alles Leute mit sehr bescheidenem Einkommen, für die eine Neuwohnung finanziell nicht tragbar ist. Es ist sogar festgestellt worden, daß in zahlreichen Fällen Leute in Neubauwohnungen sich wieder an das Büro für Notwohnungen wenden betr. Bereitstellung einer alten Wohnung, weil sie den Mietzins für die Neuwohnung nicht zu bezahlen vermögen.

Diese wenigen Beispiele, die leicht zu ergänzen wären — so z. B. führen auch die Stadt Winterthur und andere Städte einen fast heroischen Kampf gegen die Obdachlosigkeit, nicht von Einzelpersonen, sondern von ganzen Familien — zeigen mit erschreckender Deutlichkeit die fatale Situation. Diese Notwohnungsfälle müssen dann auf engstem Raum — in einer unverantwortlichen Überbelastung von Räumen — untergebracht werden. Bei den zitierten 125 Fällen handelt es sich z. B. um 489 Personen. Dabei muß man bedenken, daß es sich hier um die öffentlich bekanntgewordenen Fälle handelt. Noch zahlreicher sind jene, wie uns versichert wurde, die vorerst, auch wenn sie unter bedenklichsten Verhältnissen leiden, ungemeldet bleiben, Fälle, wo ganze Familien in einem Zimmer in Untermiete wohnen.

Warum das? *Diesen armen Menschen nützen die neuen, schönen, aber so schrecklich teuren Wohnungen der «leistungsfähigen Privatwirtschaft» rein gar nichts.* Empörung ist wohl das einzige, was sie dafür noch übrig haben können. Kann nun diesen Leuten — die eine dauernde Mahnung an unsere Gesellschaft sind — geholfen werden, indem diese «leistungsfähige Privatwirtschaft» ständig noch alte, gute und billige Wohnungen ganz abbricht und Appartementhäuser baut, wie das jetzt fast zur Mode wird, oder solche Wohnungen, wie erwähnt, «modernisiert»? Oder kann ihnen geholfen werden, indem man alle alten Wohnungen um 10, 20 oder 30 Prozent im Mietzins erhöht? Die *Preisdiskrepanz* zwischen Altwohnungen und Neubauten wird wohl so reduziert, dafür schafft man aber eine sozial um so stoßendere und und politisch gefährlichere *neue Diskrepanz*, nämlich die zwischen den Einkommen der großen Masse der Lohnerwerbenden und den neuen Mietpreisen.

Daß diese Mietpreisaufschläge materiell ganz unbegründet sind, das haben wir wohl genügend dargetan.

Daß es sich bei den beabsichtigten Mietpreisaufschlägen keineswegs um Bagatellen handelt, wie die Befürworter darzutun versuchen, möchten wir an einigen generellen Beispielen hier beleuchten. Zuerst aber auch noch ein Beweisstück für die Art und Weise, wie man versucht, die Mieterschaft zu betören und diese so überaus ernste und schwerwiegende Sache zu zerschwatzen. Die «NZZ» schrieb unter dem Titel «Politisches und Soziales um die Mietpreiskontrolle» am 3. Juni 1953 u. a.:

«Gewiß wird die Aufhebung oder auch nur die Lockerung der Mietpreiskontrolle eine gewisse Erhöhung der Mietzinse der Altwohnungen bewirken. Aber sie wird viel bescheidener ausfallen, als man behauptet und zahlreiche Mieter befürchten. Die Lebenshaltungskosten brauchen durch sie nicht wesentlich beeinflußt zu werden, und von einer Beeinträchtigung der schweizerischen Konkurrenzfähigkeit kann nicht die Rede sein.»

Ferner hieß es in einem Bericht über eine außerordentliche Delegiertenversammlung des Hausbesitzerverbandes:

«Dabei gilt es in erster Linie die gutgesinnte Mieterschaft aufzuklären. Es ist ihnen klarzumachen, daß eine Aufhebung der Mietpreiskontrolle und des Mieterschutzes weder zu ungerechtfertigten Mietpreisaufschlägen noch gar zu Kündigungen führen werde.»

Höher kann man die Schlaumeierei wohl kaum noch treiben.

Die harten Tatsachen werden aber mit Sicherheit in der Mehrzahl der Fälle der kommenden Entwicklung ungefähr so aussehen:

<i>Heutige Mietzinse</i>	<i>Aufschläge per Jahr und Monat</i>					
	bei	10 %	15 %	20 %	25 %	30 %
Fr. 1000.—	Fr. 100.—	150.—	200.—	250.—	300.—	
	etwa 8—9.—	12.50	16.—	21.—	25.—	
Fr. 1200.—	Fr. 120.—	180.—	240.—	300.—	360.—	
	10.—	15.—	20.—	25.—	30.—	
Fr. 1500.—	Fr. 150.—	225.—	300.—	375.—	450.—	
	12.50	19.—	25.—	31.—	37.50	
Fr. 1800.—	Fr. 180.—	270.—	360.—	450.—	540.—	
	15.—	22.50	30.—	37.50	45.—	

Man wird kaum einwenden können, daß es sich hier um extreme Beispiele handelt, weder bei den Mietzinshöhen für Altwohnungen in Städten noch bei den angenommenen Aufschlägen. Von der Gegenseite wird ja stets betont, daß die so berühmte Mietpreisdiskrepanz 40 bis 50 Prozent betrage.

Daß es sich um äußerst gewichtige Beträge handelt für Haushaltrechnungen von Lohnerwerbenden, dafür ergeben sich sehr eindrückliche Beweise aus den *Veröffentlichungen von Stundenlöhnen* verunfallter Arbeiter per Ende 1952. Danach gab es bei den *Gelernten* und *Ungelernten* der Metallindustrie durchschnittliche Stundenverdienste von Fr. 2.78, bei der Holzindustrie Fr. 2.55 und bei der chemischen Industrie Fr. 2.69. Das sind Monatseinkommen von Fr. 510.— bis Fr. 560.— bei 200 Arbeitsstunden.

Sicherlich wird man den Einwand bringen, daß wir zu schwarz malen und daß der schweizerische Hausbesitz niemals in dieser rigorosen Weise vorgehen, d. h. die Lage ausnützen werde. Es handle sich ja in der Hauptsache um sogenannten privaten Eigenbesitz. Wir wollen gar nicht abstreiten, daß es sehr anständige Hausbesitzer gibt; wir freuen uns über jeden. Aber auch hier geben leider die Erfahrungen, wie sie die Statistik untrüglich festhielt, ein Bild, das unsere schwarzen Befürchtungen als nur zu berechtigt erscheinen läßt. Und übrigens geht auch der Wohnhausbesitz in den letzten Jahren mehr und mehr an anonyme Gesellschaften über.

So ist festgestellt, daß zum Beispiel in der Stadt Zürich von 1939 bis 1951 24 312 Gebäude die Hand gewechselt haben; das sind rund 73 Prozent des Gebäudebestandes von 1939. Das zeigt doch, daß diese Beständigkeit des Hausbesitzes wirklich eine sehr fiktive Sache ist. Es zeigt ferner, daß man eben verkauft, wenn ein guter und höherer Preis zu erreichen ist. Es ist auch eine statistisch bewiesene Tatsache, daß zum Beispiel in den Jahren 1950 und 1951, als die zehnpromzentige Mietzinserhöhung in Aussicht stand und nachher der Liegenschaftenhandel in den Städten ganz gewaltig angestiegen ist, so schon erhebliche Verkaufsgewinne realisiert wurden. Es sollen Verkäufe getätigt worden sein, die nur noch einen Mietzinsbruttoertrag von z. T. unter 4,5 Prozent übrig ließen. Das waren bereits Spekulationskäufe für den Zeitpunkt der Aufhebung der Mietpreiskontrolle. Gerade diese Leute drängen heute nun ganz besonders, und diese werden auch jene Beruhigungen Lügen strafen.

Dafür aber, wie unwahr, wie wenig glaubhaft jene Beruhigungen sind und wie berechtigt unsere Zweifel und der Kampf gegen die Aufhebung der Mietpreiskontrolle sind, dafür gibt es sehr untrügliche Beweise. Die *Erfahrungen nach dem Ersten Weltkriege* sollten eine eindrückliche Mahnung zu größter Vorsicht sein. Damals — es war im Jahre 1932 — hat ein Mann, der heute, weil er inzwischen auch Hausbesitzer geworden ist, im gegnerischen Lager steht, folgende Feststellungen gemacht:

«Die Vermieter der Altwohnungen nützten in jenen Jahren die Konjunktur aus und steigerten von Jahr zu Jahr die Mietzinse, wofür ihnen die Mietzinse der Neuwohnungen einen guten Vorwand boten.»

Diese Feststellung hat Dr. Freudiger, damals Statistiker der Stadt Bern, gemacht. Es wäre wirklich eine starke Zumutung, etwa behaupten zu wollen,

heute seien die Hausbesitzerkreise weniger profithungrig, sie seien rücksichtsvoller und viel christlicher geworden.

Wie weit diese *rücksichtslose Ausnützung der Konjunktur* gegangen ist und welche einschneidenden wirtschaftlichen Folgen sie erbrachte, ergeben die nachstehenden statistischen Aufzeichnungen:

Die *Kosten der Lebenshaltung*, ohne Mietzinse, stiegen von 1914 bis 1919 (dem höchsten damaligen Stand) von 100 auf 250 Punkte.

Von da an gingen sie zurück, bis zum Jahre 1935 auf 114 Punkte, um dann bis zum Jahre 1938 wieder auf 127 Indexpunkte anzusteigen. Diese Kosten für Nahrung, Brenn- und Leuchtstoffe und Bekleidung hatten einen ganz gewaltigen Teuerungsrückgang zu verzeichnen. Im Jahre 1935 standen sie nur rund 14 Prozent über dem Stand bei Ausbruch des Ersten Weltkrieges 1914.

Die *Wohnungskosten*, d. h. die Mietzinse dagegen stiegen von 1914 bis 1919 zuerst nur von 100 auf 117 Punkte. 1915 waren sie sogar auf 99 Punkte zurückgegangen. Im Gegensatz nun aber zu den übrigen Lebenshaltungskosten, die von 1919 an ständig zurückgingen unter dem Einfluß der Entwicklung der Weltmarktpreise, stiegen die Mietzinse unaufhaltsam weiter. Im Jahre 1923 z. B. stand der Mietindex bereits auf 150 Punkten. Er erreichte im Jahre 1932, im Zeitpunkt, da sich bereits Krisenerscheinungen bemerkbar machten, den Höchststand, nämlich 187 Punkte.

Auch wenn man etwa 7 bis 8 Prozent der Teuerung von 87 Prozent auf die Modernisierung der Altwohnungen zurückführen kann, so bleibt bis 1932, im Moment als der übrige Index nur noch eine Verteuerung von 26 Prozent aufwies, eine Wohnungsverteuerung von rund 80 Prozent bestehen. Die folgende Krise und der mitlaufende starke Wohnungsüberfluß haben daran äußerst wenig geändert. Denn 1938, also unmittelbar vor Ausbruch des Zweiten Weltkrieges, bestand noch eine Wohnungsverteuerung von 74 Prozent gegenüber dem Jahr 1914.

Es ist nun hier notwendig, auch noch auf den Zusammenhang von *Mieterschutz und Mietpreisentwicklung* in kurzen Zügen hinzuweisen. Der Bundesrat hatte damals, und erst nach einigem Zögern, im April 1920 einen umfassenden Erlaß zur Bekämpfung der Wohnungsnot bekanntgegeben. Aber schon im Laufe des folgenden Jahres hat er wieder mit dem Abbau des Mieterschutzes begonnen und sogar zögernde Kantone dazu veranlaßt. Bis zum 1. Mai 1926 bzw. 1. November sind dann alle Mieterschutzbestimmungen aufgehoben worden. Mit diesem Abbau ist auch, gewissermaßen als gegenläufige Preisbewegung zum Konsumgüterindex, der Mietpreis konstant weiter gestiegen. Ende 1921 hatte er eine Erhöhung um 38 Prozent aufzuweisen, um dann 1932 die bereits genannten 87 Prozent zu erreichen.

Die statistisch belegten Preisentwicklungen zeigen u. a. vor allem folgendes mit größter Deutlichkeit:

Einmal, daß der Marktpreis der Konsumgüter, wie Nahrung, Kleidung, Heizung, eine völlig andere Entwicklung nimmt, offenbar anderen wirtschaftlichen Einflüssen unterliegt als der sogenannte *Marktpreis der Wohnungen*. Es ergibt sich daraus wohl der Schluß, daß man nur sehr bedingt von einem Wohnungsmarkt und mit allem Vorbehalt von einer «Korrektur der Mietzinse durch den freien Wohnungsmarkt» reden darf;

zweitens, und das ist gerade in diesem Zusammenhang äußerst wichtig, daß *die Wohnungspreise eine außerordentliche Starrheit* an sich haben. Einmal erfolgte Erhöhungen werden auch dann kaum mehr korrigiert, wenn das Wohnungsangebot noch so hoch sein mag. So betrug 1935 bis 1936 der Leerwohnungsbestand in Zürich etwa 3,5 Prozent. Das Beharrungsvermögen auf einer einmal erreichten Höhe ist ein besonderes Merkmal der Wohnungspreise.

Das ergibt drittens den Schluß, daß alle Vorsicht angewendet werden muß, um sogenannte marktmäßige Preissteigerungen überhaupt zu verhüten.

Auf eine andere fatale Konsequenz ist nun ebenfalls noch hinzuweisen. Es ist eine fast eherne Gesetzmäßigkeit der freien Wohnungswirtschaft, daß mit *jeder Erhöhung der Mietzinse auch die Liegenschaftswerte, d. h. die Handlungswerte, steigen*.

Und mit der Erhöhung der Liegenschaftenertragswerte vermehren sich gleichzeitig auch die Handänderungen. Beinahe jeder Besitzer ist bestrebt, die eingetretene Wertsteigerung zu realisieren. So ist seinerzeit von Fachleuten geschätzt worden, daß allein in Zürich von 1917 bis 1931 auf diese Weise eine Aufwertung des alten Liegenschaftenbestandes von rund 600 Millionen eingetreten sei. Das dürfte der Zürcher Bevölkerung jährliche Mehrkosten für das Wohnen von 30 bis 40 Millionen gebracht haben. Bis auf einige konkursamtliche Korrekturen in den Krisenjahren dürfte diese Aufwertung geblieben sein.

Es ist nun gerade diese Aufwertung des Liegenschaftenbestandes als Folge von Mietzinserhöhungen, die den Mietpreisen die Beharrung auf dem einmal angekommenen Stand verleihen. Das ganz im Gegensatz zu den Konsumgütern, wo neue Ernten, wo gute Ernten und in der Industrie Rationalisierung, neue Maschinen und neue Erfindungen die Preise so reduzieren können, wie wir das an der Preisentwicklung von 1920 bis 1936 gezeigt haben.

Es ist darum wohl ein beinahe klassisches Produkt wildernder Phantasie, wenn ein Dr. Hans Mettler, Sekretär des Hauseigentümergebietes, schrieb: «Nicht von ungefähr bildet die Wohnwirtschaft ein geradezu klassisches Anwendungsgebiet der *freien Marktwirtschaft*.» Ebenso phantasievoll ist der am selben Ort erschienene Satz: «. . . daß in der freien Wohnwirtschaft auch eine große Chance für den Mieter liegt . . .»

Ein für den Freisinn sicher unanfechtbarer Zeuge, alt Bundesrat Stampfli, hat in einer Preis-Lohn-Debatte des Nationalrates vom Jahre 1942 (Oktober) gegenüber einem Bauernvertreter erklärt: «. . . an der gerügten Bauernver-

schuldung ist gerade der Umstand schuld, daß die hohen Preise zu hoher Verschuldung, zur Bezahlung übersetzter Güterpreise verlocken.» Das trifft in jeder Beziehung auch auf die Liegenschaften zu. Ein Unterschied ist allerdings dabei zu beachten: Beim Preise des Bauern handelt es sich in der Regel um Ertrag von Arbeit, bei den Erhöhungen der Mietzinse im jetzigen Fall um reine *Konjunktur- und Spekulationsgewinne*.

Für die weittragende volkswirtschaftliche Gefährlichkeit einer nicht notwendigen generellen Mietzinserhöhung mit der folgenden riesigen Aufwertung alten Liegenschaftenbestandes steht uns noch ein weiterer, sicher auch unverdächtiger Zeuge zur Verfügung. So heißt es in den «Statistischen Mitteilungen des Kantons Zürich» vom August 1944 in einer Untersuchung über die Wohnungsfrage:

«Andererseits ist nicht zu übersehen, daß auch die Mietpreise der vor 1917 gebauten sogenannten alten Wohnungen nur wenig hinter der Erhöhung des allgemeinen Mietpreinsniveaus zurückblieben und daß die Eigentümer dieser Wohnungen daher erhebliche Konjunkturgewinne erzielten. Unbestritten ist, daß die Überhöhung der Mietpreise in den dreißiger Jahren (worauf sie auch immer zurückzuführen sein mag) wesentlich dazu beigetragen hat, *die Anpassung des schweizerischen Preisniveaus an die Weltmarktpreise zu erschweren*. Es hat sich dies für die gesamte Volkswirtschaft schädlich ausgewirkt.» (Sperrung von uns.)

Halten wir fest, daß heute etwa fünf Sechstel des schweizerischen Wohnungsbestandes alte und im Mietzins jetzt preiswerte Wohnungen sind. Ein weiteres Sechstel sind teure und teuerste Neuwohnungen. Sollen nun diese fünf Sechstel billige Wohnungen im Preise heraufgesetzt, den Neuwohnungen angepaßt werden — nur darum, weil der letzte Sechstel zu teuren Baupreisen und auf stark verteuertem Boden gebaut worden ist?

Kann man das nach allen Erfahrungen eine vernünftige Wirtschaft nennen, und liegt darin auch nur noch ein kleiner Funken sozialer Gerechtigkeit? Sollen wirklich auf diese Weise die Reichen reicher und die Armen ärmer werden?

Eine weitere Frage drängt sich auf: Sind denn wirtschaftliche und soziale Erfahrungen nicht da, um daraus zu lernen? Sollen wirklich die selben Fehler und Irrtümer, sollen die gleichen Ungerechtigkeiten an der schweizerischen Mieterschaft wiederholt werden?

Man vergesse nicht — wenige Jahre nach der totalen Aufhebung des Mieterschutzes 1926 hat eine starke Baukrise eingesetzt mit großer Arbeitslosigkeit, Verminderung der Einkommen und Drosselung des Inlandkonsums. Das hat der schweizerischen Bauernschaft außerordentlich stark zugesetzt, aber ebenso sehr dem schweizerischen Gewerbe.

Uns scheint, man sollte genügend gewarnt sein und nicht stur, unter Hintansetzung aller Erfahrungen, aller Opfer und der wirtschaftlichen Folgen, einfach um der überholten Idee des «freien Wohnungsmarktes» willen der-

artige Landesrisiken heraufbeschwören. *Die Freiheit der Wirtschaft muß notwendigerweise da ihre Grenze haben, wo sie zu schweren Schäden für den Nebenmenschen, den Mitbürger führt, Nachteil und Schaden für Gesellschaft und Staat herbeiführt.*

FRIEDRICH SCHNEIDER

Zur Revision der Krankenversicherung

I.

Seit Jahren ist die Revision des Bundesgesetzes über die Kranken- und Unfallversicherung vom 13. Juni 1911 (KUVG) im Gange. Sie hat sich aber bisher in stillen Kommissionszimmern abgespielt. Nur ab und zu drangen meist recht unklare Mitteilungen in die Außenwelt und halfen damit bei allen Interessenten die Unsicherheit über Weg und Ziel der Revision zu verstärken. Aber das ist der übliche Gang der Dinge in helvetischen Landen, wenn ein Gesetz geboren werden soll.

Nun hat die große Expertenkommission für die Revision des KUVG ihre Arbeiten abgeschlossen. Eine Redaktionskommission wird Ende August das Werk überarbeiten, damit es den Kantonsregierungen und Verbänden zur Vernehmlassung unterbreitet werden kann. Im Scheinwerferlicht der Öffentlichkeit wird es wohl nach allen Regeln eidgenössischer Kritikfreude durchgehächelt, um seine Väter von der Unzulänglichkeit ihrer Arbeit zu überzeugen, was aber kein Unglück ist, wenn dann am Schlusse wirklich etwas Rechtes herauskommt. Das ist in diesem Falle dringend zu wünschen, weil es sich um eine Sache handelt, die wirklich das ganze Volk und sein Wohl angeht — um die man sich aber leider in gesunden Tagen meist nicht allzuviel kümmert.

II.

Angeregt durch die deutsche Sozialgesetzgebung der Bismarckschen Epoche hat der nachmalige Bundesrat Dr. Ludwig Forrer auf Grund der bereits bestehenden Verfassungsbestimmung in den neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts einen Gesetzesentwurf über die Krankenversicherung ausgearbeitet, der nach einer Expertenkommission auch die Zustimmung der Bundesversammlung erreichte. Er sah die Versicherungspflicht für alle Arbeitnehmer vor, zu erfüllen in staatlichen Kreiskrankenkassen. Auf die bereits bestehenden Krankenkassen, die aus dem Willen zu kollektiver Selbsthilfe in mühseliger Arbeit aufgebaut worden waren und die viel Gutes