

**Zeitschrift:** Rote Revue : sozialistische Monatsschrift  
**Herausgeber:** Sozialdemokratische Partei der Schweiz  
**Band:** 15 (1935-1936)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Sozialistische Boden- und Wohnungspolitik  
**Autor:** Peter, Jakob  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-332425>

### **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:** 15.01.2026

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

hältnisse des einzelnen Betriebes oder einzelner Betriebsgruppen zu wenig Rücksicht nehmen kann. Die Regelung durch Gesamtarbeitsverträge ist elastischer und praktischer. Allerdings ist der Gesamtarbeitsvertrag schlußendlich die Resultante der sich messenden Kräfte der Arbeitgeber- und Arbeiterorganisationen. Der Plan der Arbeit sieht aber vor, daß Gesamtarbeitsverträge dann allgemein verbindlich erklärt werden können, wenn mindestens zwei Drittel der Beteiligten vom Gesamtarbeitsvertrag erfaßt sind. Als weiteren Fortschritt der aktiven Mitwirkung der Arbeiterschaft an der Gestaltung der Produktion gegenüber dem Betriebsrätegesetz stipuliert der Plan der Arbeit im Rahmen des privatwirtschaftlichen Sektors die direkte Einflußnahme der Arbeiterschaft in den Industriedirektorien, im Gewerbeamt und im Handelsamt, im Direktorium des Verbandes des Baugewerbes, im Verkehrs- und Hoteldirektorium. Da diesen Direktorien die planmäßige Leitung der Produktion anvertraut ist, ist die Einflußnahme der Arbeiterschaft auf die Gestaltung der Produktion auch hier gewährleistet. Sind dergestalt die Postulate des Planes der Arbeit erfüllt, ist der Arbeiter vom Objekt wiederum zum handelnden und entscheidenden Subjekt der Wirtschaft geworden. Es ist nicht daran zu zweifeln, daß durch diese entscheidende Umgestaltung die Nachteile der weitgehenden Spezialisierung und Mechanisierung der Arbeit aufgehoben werden, daß die Gebundenheit des Arbeiters wegfällt, daß er sich wieder als Persönlichkeit fühlen kann und daß demzufolge eine gesteigerte Arbeitsfreude eintreten wird, deren günstige Rückwirkungen auf die Produktion nicht ausbleiben werden.

---

## Sozialistische Boden- und Wohnungspolitik

Von Jakob Peter

### I.

Wer die Geschichte der Sozialpolitik verfolgt, muß überrascht sein, wie spät die Wohnungsfrage in den Gesichtskreis des öffentlichen Interesses und staatlicher Maßnahmen eingetreten ist. Das Wohnen gehört zu den elementarsten Bedürfnissen jedes Menschen. Wie der Vogel sein Nest, das Tier seine Höhle hat, so braucht der Mensch seine, wenn auch noch so primitive Wohnstätte. Wenn die Erklärung der Menschenrechte das Leben als ein unveräußerliches Recht des einzelnen bezeichnet, so muß hierin das Recht auf ein Stück Erde, auf eine Wohnstätte inbegriffen sein. Man hätte natürlicherweise erwarten können, daß der Schutz dieses von den liberalen Vorläufern postulierten Menschenrechtes eine der ersten Aufgaben eines über die polizeilichen Funktionen hinausgehenden sogenannten Wohlfahrtsstaates sein würde. Das wurde von einzelnen Sozialpolitikern auch erkannt und verlangt, aber ohne Erfolg. Während andere allgemeine Bedarfsmittel, wie Wasser, Licht, Straßen- und Eisenbahnen usw., schrittweise unter die Kontrolle der Öffentlichkeit kamen, blieb die

Wohnungsversorgung während der ganzen liberalen Epoche ein Spiel-  
feld der freien Kräfte, der Spekulation. Selbst als die Zusammen-  
ballung der Massen in den städtischen Zentren die bekannten Elends-  
quartiere gezeitigt hatte und die soziale Bedeutung der Wohnungs-  
frage jedem offenbar wurde, regten sich wohl Philanthropen und ver-  
einzelte Nationalökonomien; aber in der Region der Staats- und Ge-  
meindebehörden blieb es weiterhin still. Die schweizerische Bundes-  
verfassung bestimmt, daß jeder Schweizerbürger das Recht hat,  
irgendwo zu leben und an einem Ort begraben zu werden; von Be-  
schränkungen der Gewerbefreiheit bezüglich der Boden- und Woh-  
nungsspekulation oder von Bestimmungen zum Schutze des Wohn-  
rechtes ist aber darin nichts zu finden.

Wenn der Liberalismus der Bodenspekulation nicht zu Leibe rückte,  
so ist das von seiner prinzipiellen Haltung aus verständlich; er konnte  
nicht aus seiner Haut heraus und durfte in einem so wesentlichen und  
einträglichen Punkte der privaten Initiative nicht in die Arme fallen,  
ohne sich selbst zu gefährden.

Demgegenüber war es für die Vertreter der in Staat und Gemeinde  
erstarkenden Arbeiterschaft eine Hauptaufgabe, sich dieser Sache an-  
zunehmen. Wo die Arbeiterschaft zur Mehrheit gelangte oder wo sie  
in ansehnlicher Minderheit Einfluß gewann, wurden schöne Erfolge  
erzielt. Die Gemeinden kauften erhebliche Teile des Gemeindebannes  
auf und wirkten damit mäßigend auf den Liegenschaftenhandel. Ein-  
zelne Gemeinden, vorab die Stadt Zürich, fingen schon vor Jahrzehnten  
mit dem kommunalen Wohnungsbau an; dieser wurde in der Folge  
kräftig unterstützt durch den von Staat und Gemeinde geförderten  
Kleinwohnungsbau der gemeinnützigen Baugenossenschaften; dadurch  
konnte eine ansehnliche Zahl von Wohnungen (in Zürich zum Beispiel  
gegen 20 Prozent) der Spekulation entzogen werden, was nicht ohne  
Einfluß auf den übrigen Teil der Wohnungen bleiben wird. Im Kan-  
ton Zürich ist die Beschaffung von Wohnungen für minderbemittelte  
und kinderreiche Familien in Zeiten der Wohnungsknappheit durch  
das von sozialdemokratischer Seite angeregte Wohnungsbaugesetz vom  
Jahre 1932 als Staatsaufgabe anerkannt worden.

Es darf aber nicht übersehen werden, daß diese Bestrebungen in  
ihren Wirkungen stark beschränkt werden durch zwei Umstände. Der  
Bau von Wohnungen durch Gemeinden oder Baugenossenschaften ist  
bisher nur eine zusätzliche Tätigkeit zur privaten Bautätigkeit, das  
heißt der öffentliche Wohnungsbau greift nur ein, wenn die private  
Initiative ganz oder teilweise versagt. Dies ist der Fall in Zeiten hoher  
Baukosten, woraus sich ergibt, daß diese Wohnungen überteuert sind  
und allfällige öffentliche Zuschüsse nur dazu dienen, die Ueberteue-  
rung zu mildern. Sobald aber »normale« Verhältnisse eintreten, die  
private Initiative wieder Rendite wittert und die Banken wieder Kre-  
dite zur Verfügung stellen, dann hört der öffentliche Wohnungsbau  
auch wieder auf. Es ist das gleiche Prinzip, das unsere schweizerische  
Politik seit langem beherrscht: dem Kapital die Profite, dem Staate  
die Verluste. Sodann ist zu beachten, daß die öffentliche Boden- und

Wohnungspolitik sich auf den Grundlagen des kapitalistischen Systems abspielt; die Gemeinden müssen ihr Land im freien Handel erwerben und der Spekulation dafür Millionen in den Rachen werfen. Eine so notwendige öffentliche Aufgabe, wie die Sanierung alter Quartiere, bringt beim heutigen System unerschwingliche Auslagen mit sich und droht die Gemeinden zum Verbluten zu bringen. Wenn die Wohnungsbeschaffung eine öffentliche Aufgabe sein soll und die Mietzinse für Wohnungen und Geschäftslokale nicht in wachsendem Maße die Lebenshaltung ungebührlich verteuern sollen, dann müssen andere Maßnahmen getroffen werden. Wie unnatürlich und auf die Dauer unhaltbar die Bodenfrage heute gelöst wird, soll im folgenden geschildert werden.

## II.

Der Boden, auf dem sich unser ganzes Dasein abspielt, ist, wie die Schätze, die er birgt, und die Früchte und Blumen, die er hervorzaubert, kapitalistische Marktware geworden. Er unterliegt dem Gesetz von Angebot und Nachfrage. Seit dem Beginn der industriellen Entwicklung sind die Bodenpreise infolge der starken Bevölkerungszunahme in stetem Steigen begriffen. Während aber bei den Gebrauchsgütern durch Steigerung der Produktion das Angebot erhöht und die Preissteigerung ganz oder teilweise aufgehoben werden kann, wächst beim Boden nur die Nachfrage und damit der Preis. So kommt es, daß, abgesehen von gänzlich abgelegenen und unfruchtbaren Gebieten, sowohl auf dem Lande wie besonders aber im Dorfkern und Stadtzentrum, der Bodenpreis in den letzten hundert Jahren weit stärker gewachsen ist als die Preise für die übrigen Lebensgüter. Im Stadtzentrum von Zürich kostet ein Quadratmeter Boden heute 1000 Franken und zum Teil wesentlich mehr. Von einer Baugenossenschaft wissen wir, daß sie im Jahre 1925 an unerschlossener und nicht besonders sonnenreicher, verkehrsarmer Lage an der Stadtperipherie Bauland zu Fr. 4.— per Quadratmeter offeriert bekam und, nachdem sie sich mit ihrer ersten Kolonie festgesetzt hatte, in den folgenden Jahren per Quadratmeter Fr. 7.—, 10.—, 12.—, 15.— und im Jahre 1932 bereits Fr. 18.— und sogar Fr. 23.— bezahlen mußte. So bewirkt die Erschließung eines Gebietes eine rasche Steigerung der Bodenpreise. Bei dieser Sachlage ist es klar, daß der einzelne, besonders der Arbeiter, auf städtischem Gebiete unmöglich sich ein Eigenheim erwerben kann, wie es landauf und -ab üblich ist. Die Wohnungsfrage in städtischen Verhältnissen wird damit notwendig eine Aufgabe der Gesamtheit, da schon die Bodenbeschaffung über die Kraft des einzelnen hinausgeht.

Die Tatsache, daß der Boden kapitalistisches Spekulationsobjekt wurde, hat nun zur Folge, daß das ganze Wohnproblem nach kapitalistischen Interessen behandelt wird. Die natürlichen Bedürfnisse und Ansprüche an eine gesunde Wohnung werden zurückgedrängt und finanzielle Erwägungen geben den Ausschlag. Das Heim des Arbeiters und seiner Familie wird gleichsam kapitalistisch verseucht. Der Bauherr, der den Boden für sein Bauprojekt teuer erhalten hat, muß diesen

zur Erreichung einer genügenden Rendite möglichst restlos ausbeuten. So geht er, soweit ihn die Baugesetze nicht hindern, tief in den Boden, hoch darüber hinaus und überstellt womöglich auch den Hof mit Bauten, wie Garagen u. dgl. So finden wir nicht selten moderne, fünfstöckige Häuserblöcke, die außen von Verkehrsstraßen eingerahmt und innen mit Großgaragen überbaut sind und in denen 100 bis 200 Familien leben, denen jedes Grün und jede Verbindung mit der Natur fehlt — ein Dasein, das jedem, der in seiner Jugend Landluft geatmet hat, unerträglich sein muß.

Unsere heutigen Gesetze und Verordnungen finden sich mit der kapitalistischen Ausbeutung des Bodens ab und sanktionieren sie geradezu, indem sie ihre Maßnahmen darauf aufbauen. Da ist zum Beispiel das System der sogenannten Mehrwertsbeiträge. Es ist gegeben, daß die Grundeigentümer, die zur Erschließung ihres Landes eine Straße bauen, die Straßenbaukosten gemäß ihrer Anstoßfläche gemeinsam bezahlen, und daß sie, falls ihr Land durch eine öffentliche Straße erschlossen wird, einen Teil dieser Straßenbaukosten auf sich nehmen, während Staat und Gemeinde im Umfang des öffentlichen Interesses an der Straße den Rest tragen. Nun berechnet sich aber der Beitrag eines Grundstückbesitzers an die Erstellung einer öffentlichen Straße nach dem Baugesetz grundsätzlich nicht nach den tatsächlichen Kosten, die dem Besitzer etwa bei der privaten Erschließung entstanden wären, sondern nach dem Wertzuwachs, der seinem von der öffentlichen Straße berührten Grundstück zukommt. Der Gesetzgeber geht davon aus, daß schon das Ziehen von Baulinien und die Projektierung einer Straße Anzeichen dafür sind, daß die anstoßenden Grundstücke die Qualitäten von Bauland erhalten und damit teurer verkauft oder ertragsreicher ausgebeutet werden können. Diesen durch den zukünftigen Verkehr bestimmten Wertzuwachs gilt es zu eruieren und teilweise, zum Beispiel zu 50 Prozent, wegzusteuern. Die Leistung des Grundbesitzers an die neue Straße ist somit kein Beitrag auf Grund wirklicher Kosten, sondern eine Mehrwertsteuer auf Grund einer Verkehrswertschätzung des betreffenden Grundstücks. Dabei mag im konkreten Fall der Mehrwertsbeitrag einem errechneten Kostenbeitrag ungefähr entsprechen; wichtig ist in diesem Zusammenhang einzig, daß das System der Mehrwertsbeiträge ein Ausdruck kapitalistischer Denkweise ist.

Aehnlich liegen die Dinge bei der sogenannten Randbebauung. Da der Mehrwertsbeitrag auf 25 Meter Tiefe von der Straße an berechnet wird, ist das der Straße entlang liegende Land teurer als das Hinterland. Der Grundeigentümer sucht demnach dieses Land stärker auszunützen und verlangt von den Bauordnungen entsprechende Rücksichtnahme. So sehen denn diese häufig längs der Straße vier- bis fünfstöckige Bebauung vor, während das Hinterland nur niedriger überbaut werden darf. Natürliche Ueberlegungen würden dazu führen, mindestens in Wohnquartieren die Großzahl der Wohnungen dem Straßenlärm und -staub zu entziehen und von der Straße zurückzusetzen, so, wie etwa ein Fußgänger auf offener Landstraße sich beim



Herannahen eines Autos einige Schritte in die Wiese verzieht. Die Tatsache, daß in unsern Städten gerade die Massenwohnungen der Arbeiter an den Straßenrand verlegt werden, zeigt die Barbarei unserer Zeit und die Hintanstellung hygienischer Ueberlegung hinter spekulatives Denken.

Wir haben von jeher die Grundstückgewinnsteuer gefordert, um der Oeffentlichkeit wenigstens einen Teil der Gewinne aus der Bodenspekulation zuzuführen. Wir müssen uns jedoch bewußt sein, daß sie ein notwendiges Uebel ist, ähnlich wie etwa die Besteuerung des Schnapses, und es lassen sich ihr gegenüber auch die gleichen Bedenken anbringen. Besser wäre auch hier, das Uebel an der Wurzel zu bekämpfen. Abgesehen davon, daß in vielen Fällen die Steuer einfach auf die Mieter überwälzt wird, gibt sie dem Spekulant eine moralische Rechtfertigung. So, wie der Großsteuerzahler von der Bedeutung seiner Person gerade durch die erhöhte Leistung an den Staat überzeugt wird, so muß derjenige, der nach einem guten Grundstücksverkauf dem Staat einen Teil seines Gewinnes abgeliefert, sich als besonders staaterhaltend erscheinen.

Die spekulative Auswertung des Bodens führte zu einer chaotischen Bauentwicklung unserer Industriedörfer und Städte. Während mittelalterliche Stadtkerne und unberührte Bauerndörfer den Eindruck eines einheitlichen Willens hinterlassen, bieten die mit Industrien durchsetzten Dörfer und Städte häufig das Bild eines überbordenden Individualismus, der nur notdürftig durch Bauverordnungen in einen Rahmen gezwungen wird. Irgendein Unternehmer oder Konsortium ergattert sich ein Stück Boden und baut darauf, unbekümmert um Besonnung oder andere naturgegebene Verhältnisse, ein Wohnhaus, ein Geschäftshaus oder eine Seifenfabrik. Wir wollen anerkennen, daß gesundheits- und baupolizeiliche Vorschriften mehr und mehr das ungehemmte Manschestertum des Frühkapitalismus eingeschränkt haben. Die Grundtatsache bleibt aber bestehen, daß die Wohnungsfrage des Proletariats nicht auf Grund seiner Bedürfnisse, sondern nach Erwägungen spekulativer Natur und auf Grund eines wilden Bodenhandels gelöst wird, wobei der Mieter die ganze Last der unerhörten Bodenverteuerung zu tragen hat.

Wer schafft den Mehrwert, die steigende Bodenrente? Doch gewiß nicht der Landeigentümer in einem Vorort, an dessen Grundstück die Bebauung immer näher heranrückt. Ohne seine Hände zu rühren, erhält sein Land über Nacht einen den landwirtschaftlichen Wert um ein Vielfaches übersteigenden Baulandwert von 5 oder 10, ja sogar 30 oder 50 Franken. Die Allgemeinheit, der wachsende Handel und Wandel in dieser Gegend ist die Ursache des Steigens der Bodenpreise. Wenn also schon auf Grund der heutigen Wirtschaftsordnung ein Mehrwert entsteht, dann hat die Allgemeinheit als Erzeugerin desselben Anspruch darauf. In unserer guten Demokratie wird die Sache aber so gelöst, daß in der Hauptsache der betreffende Privateigentümer den Löwenanteil des Mehrwertes erhält, während die Arbeiter und Angestellten, die durch ihren Zuzug und ihre Tätigkeit mitgeholfen haben,

den Verkehr zu steigern und den Mehrwert zu schaffen, dadurch bestraft werden, daß sie in ihrem Mietzins für den hohen Bodenpreis eine ansehnliche und dauernde Quote zu bezahlen haben.

### III.

Eine gesunde Bodenpolitik kann erst dann gedeihen, wenn die Öffentlichkeit den Bodenhandel entscheidend beeinflussen und die Güterspekulation ausschalten kann. Dabei lassen wir hier den landwirtschaftlich bearbeiteten Boden außer Betracht und beschränken uns auf den als Bauland in Betracht fallenden Boden. Erst wenn ein Stück Land, sei es mit Wohnungen oder Fabrikanlagen, überbaut wird, berührt es das Interesse weiterer Kreise, der Mieter oder Arbeiter, welche die neuen Bauten bevölkern werden; mit diesem Zeitpunkt steht der Öffentlichkeit deshalb auch ein Mitspracherecht zu.

In erster Linie muß verlangt werden, daß alles Bauen planmäßig geschieht. Angesichts der langen Lebensdauer der Bauwerke, die nicht so rasch wie irgendeine Verordnung abgeändert werden können, drängt sich eine Planung auf diesem Gebiete auf. Die Gemeinden müssen beizzeiten Bebauungspläne für ihr Gebiet aufstellen; die richtige Führung der Verkehrswege erfordert regionale Bebauungspläne und schließlich eine zusammenfassende Landesplanung. Dabei sind nach klimatischen, hydrographischen und anderen Gesichtspunkten die Wohn-, Geschäfts-, Industrie- und landwirtschaftlichen Zonen auszuscheiden. Die Ansiedlung einer Industrie zum Beispiel ist nicht nur eine private Sache, sondern berührt in hohem Maße auch das nationale Interesse; es muß daher auch ein staatliches Organ vorhanden sein, das unter Beizug von Vertretern der Industrie, des Verkehrs, des Baugewerbes und der Arbeiterschaft die Landesplanung leitet und im konkreten Falle die zweckmäßigste Lösung bestimmt.

Es ist im besondern notwendig, daß bei der Gestaltung der Wohnquartiere die öffentlichen Organe die Interessen der Mieter wahren. Es bestehen heute schon Ansätze für diesbezügliche Vorschriften, wie zum Beispiel über die zulässige Wohndichte, die Besonnungsverhältnisse, die Schaffung von Grünanlagen, Spiel- und Sportplätzen. Das Ziel dieser Bestrebungen muß sein, daß ruhige Wohnquartiere entstehen, wobei nicht der Bodenwert über Dichte der Bebauung und Anlage der Bauten entscheidet, sondern die Bedürfnisse der Bewohner.

Das größte Hindernis einer rationellen Bebauung sind die privaten Grundstücksgrenzen. Diese müssen gelockert werden, das heißt es muß das Expropriationsrecht ausgedehnt werden. Heute besteht dieses nur für staatliche und kommunale Bauten, wie Spitäler, Schulhäuser, Straßen usw. Ist die Schaffung von Wohnungen eine Notwendigkeit, so muß das öffentliche Interesse auch hier dem privaten vorgehen. Es muß der für die Wohnbauten benötigte Platz geschaffen werden; dies ist aber nur möglich, wenn zu diesem Zweck das Expropriationsrecht ausgeweitet wird. Was nützt es, wenn die Beschaffung der notwendigen Wohnungen als öffentliche Aufgabe anerkannt wird, wenn aber die Mittel zur Durchführung derselben fehlen, das heißt die Beschaffung

des entsprechenden Landes verunmöglicht werden kann? Das Expropriationsrecht wäre aus den gleichen Ueberlegungen auf Land zu Industriebauten auszudehnen.

Der Bodenverteuerung kann aber wirksam nur gesteuert werden, wenn die Entschädigungspraxis beim Expropriationsverfahren grundsätzlich geändert wird. Während heute die Schätzungsorgane auf die Bedeutung des Verkehrs im Gebiet des zu enteignenden Grundstückes und auf die im freien Handel erzielten Liegenschaftenpreise der Umgebung abstellen, müßte künftig jeder nicht durch eigene Leistung erwirkte Wertzuwachs wegfallen. Da, wie oben ausgeführt, die Verkehrssteigerung kein Verdienst des Grundeigentümers ist, hat er auch keinen Anspruch, auf Kosten anderer in Form eines Verkehrswertes unbegründete Gewinne einzuheimsen. Für unbebautes Land wäre daher der kapitalisierte landwirtschaftliche Nutzungswert zu entschädigen, wozu bei erschlossenem Land die wirklichen Auslagen für die Erschließung, Werkleitungen inklusive Zinsen seit der Aufschließung bis zur Eigentumsübertragung hinzukämen. Ueberbaute Grundstücke würden auf Grund der effektiven Baukosten, vermehrt um investierte Verbesserungen und vermindert um Abnützungen, entschädigt. Die geschilderte Art der Entschädigung, verbunden mit der Ausdehnung des Expropriationsrechtes, hätte zur Folge, daß die Güterspekulation in ihrem Mark getroffen wäre, da kein Güterhändler Gewähr hätte, für sein Handelsobjekt den erhofften Verkehrspreis zu erzielen. Es könnte zudem allfälligen spekulativen Handänderungen durch eine rigorose Grundstückgewinnsteuer begegnet werden. Die Beiträge der Grundeigentümer an den Bau öffentlicher Straßen würden nicht mehr auf dem Wege des Mehrwertprinzips errechnet, sondern es wären ihnen lediglich jene Kosten aufzuerlegen, die ihnen bei zweckmäßiger privater Erschließung ihres Grundstückes erwachsen würden und die ihnen die Oeffentlichkeit abnimmt.

Bei Grundstücken, die auf Grund des Verkehrswertes schon durch manche Hände gegangen sind, vorab in städtischen Zentren, könnten Expropriationen natürlich nicht nach Maßgabe des landwirtschaftlichen Ertragswertes erfolgen, ohne daß private Interessen schwer verletzt würden. Hier müßten die Selbstkosten des Eigentümers der Entschädigung zugrunde gelegt werden. Mit der Einführung der neuen Ordnung würden aber die bisher schon überteuerten Liegenschaftenpreise wenigstens stabilisiert und künftige Spekulationen und damit das automatische Steigen der Bodenrente verunmöglicht.

Die gezeichnete Neuordnung der Bodenpolitik, wie sie dem Plan der Arbeit entspricht, wird dem schärfsten Kampf aller Nutznießer an Grund und Boden begegnen. Das darf uns indessen nicht hindern, auf die sozialen Schäden des heutigen Systems hinzuweisen. Dem Handel mit landwirtschaftlichen Gütern sind zum Schutze des Bauernstandes schon namhafte Beschränkungen auferlegt worden. Sollte unser Volk, das einen starken Sinn für den gerechten Preis und eine ebenso starke Abneigung gegen Konjunkturgewinne hat, nicht auch die Kraft haben, der Bauland- und Wohnungsspekulation zu begegnen?



Es muß nur erst allgemein erkannt werden, daß diese Spekulationsgewinne mit der vielgerühmten privaten Initiative gar nichts zu tun haben. Wer mit einem Grundstück ohne irgendwelche Leistung, lediglich auf Grund eines durch den Verkehr entstandenen Wertzuwachses, Gewinne einheimst, begeht einen Diebstahl an allgemeinen Gut. Wenn die heutige Rechtsordnung dies sanktioniert, so muß eben diese im Sinne einer erhöhten sozialen Gerechtigkeit geändert werden. Dies bedeutet zugleich ein Fortschreiten zu natürlichen Verhältnissen. Die Siedlungen, die auf dem von der Spekulation befreiten Boden erstehen, werden nicht mehr nach kapitalistischen Gesichtspunkten, sondern nach den Bedürfnissen der Menschen orientiert.

#### IV.

Wie der Boden, so ist auch die Mietwohnung eine Marktware. Ihr Preis bestimmt sich nicht nach den Erstellungskosten, sondern ebenfalls nach dem Verkehrswert. Wenn sie heute auch nicht überall zu den zügigen Artikeln gehört, so darf nicht vergessen werden, wie die Vorkriegswohnungen ohne innere Begründung, einzig infolge der starken Nachfrage, ihre Mietzinse im Laufe weniger Jahre verdoppelt haben, wodurch den Vermietern und zahllosen Zwischenhändlern ungeheure Gewinne in die Taschen gejagt wurden. Ein Mieter, der bei 300 Franken Monatseinkommen einen Mietzins von 120 Franken für eine Vorkriegswohnung bezahlt, entrichtet damit monatlich vielleicht 40 bis 50 Franken dauernden Tribut an solche Konjunkturgewinne.

Angesichts derartiger Raubzüge auf die Taschen der Mieter muß verlangt werden, daß die Festsetzung des Mietzinses nicht mehr bloß eine private Angelegenheit des Vermieters ist. Der Mieter, der längst nicht mehr in der Lage ist, seine Behausung aus eigenen Kräften zu erschaffen, muß dem Vermieter gegenüber vor offensichtlichen Ueberforderungen geschützt werden. Dies hat zu geschehen durch eine öffentliche Kontrolle der Mietzinse. Diese dürfen nicht mehr nach Verkehrswerten, sondern einzig nach dem Grundsatz der Selbstkosten festgesetzt werden. Das Mietrecht muß dahin ausgebaut werden, daß amtliche Mietzinskontrollstellen geschaffen werden. Diese sind, ähnlich wie die Gewerbeberichte, durch Vertreter der Mieter und Vermieter und Vertreter der Gemeinden zu bestellen, und es ist ihnen Entscheidungsbefugnis einzuräumen. Die Stadt Basel hat bereits einen Anfang gemacht mit dem Gesetz über Mietstreitigkeiten, das solche Mietzinskontrollstellen vorsieht mit Erscheinungszwang und Auskunftspflicht der Parteien, allerdings ohne Entscheidungskraft der Kontrollstelle. Auch im Zürcher Kantonsrat ist von der sozialdemokratischen Fraktion eine diesbezügliche Motion eingereicht worden, die zur Zeit noch nicht erledigt ist.

#### V.

Wenn der Boden von spekulativen Einflüssen befreit und die Mietzinsgestaltung auf dem Selbstkostenprinzip begründet ist, dann sind die Hauptschäden der heutigen Zustände beseitigt. Das Interesse an

übermäßiger Ausnützung des Bodens wird sehr stark sinken und kann durch Anpassung der Bauvorschriften an die neuen Verhältnisse und durch weiteren Ausbau der gesundheits- und baupolizeilichen Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume verunmöglicht werden. Der Wohnungsbau kann, wie bis anhin, durch Private, durch Genossenschaften oder Gemeinden ausgeführt werden. Da eigentlichen Bauspekulanten der Weg versperrt ist, können Private unbedenklich ihre Initiative entwickeln, da sie nunmehr neben ihrer Erwerbstätigkeit eine volkswirtschaftlich notwendige Aufgabe erfüllen. Die Baustoffindustrie, die heute schon stark konzentriert ist, müßte zum Zweck der Verbilligung des Bauens unter öffentliche Kontrolle gestellt werden. Die durch die Ausschaltung der Spekulation beim Bodenerwerb, bei der Beschaffung der Baustoffe und bei der Mietzinsfestsetzung bewirkte Verbilligung kommt entweder dem Mieter direkt zugute oder wird, falls es das allgemeine Lohnniveau erlaubt, zum bessern Ausbau der Wohnungen und der umgebenden Anlagen verwendet.

Die Befreiung der Arbeiterwohnung von spekulativen Einflüssen wird harten Kämpfen rufen; sie muß aber eine der vornehmsten Aufgaben sozialistischer Politik bleiben, und die an einzelnen Orten erreichten aner kennenswerten Teilerfolge können uns in dieser Arbeit nur ermutigen.

---

## Sozialisierung und Planwirtschaft

### Uebersicht über die wichtigste Literatur.

Von Dr. H. G m ü r.

(Diese kurze Bibliographie erhebt weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Systematik. Sie möchte lediglich ein einfaches Hilfsmittel sein für alle, die sich eingehender mit den Problemen der Planwirtschaft befassen möchten.)

#### I. Allgemeine Uebersicht über die moderne Planbewegung.

L'Economie dirigée: Expériences et Plans. Revue d'Economie Politique. — Paris 1934.

Der Plan der Arbeit. Konferenz zur Besprechung der Probleme der Planwirtschaft. 14. bis 16. September 1934 in Pontigny. — VPOD. Zürich 1934.

Planwirtschaft und Arbeitspläne. Herausgegeben vom Internationalen Gewerkschaftsbund. — Paris 1935.

#### II. Schweiz.

Etatisme ou Economie privée? — VPOD. Zürich 1935.

Grimm R. und Rothpletz F. Krisenbekämpfung und Arbeitsbeschaffung. — Bern 1934.

Wohin des Wegs? Unsere Politik in der Arbeiterbewegung. — VPOD. Zürich 1934.

Der Plan der Arbeit. Nationale Planwirtschaft in der Schweiz. — VPOD. Zürich 1934.

Unser Weg. — VPOD. Zürich 1934.