

# Normalisierung der Wohnungswirtschaft in grundsätzlicher Sicht

Autor(en): **Amonn, Alfred**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Monatshefte : Zeitschrift für Politik, Wirtschaft, Kultur**

Band (Jahr): **33 (1953-1954)**

Heft 3

PDF erstellt am: **20.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-160185>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## NORMALISIERUNG DER WOHNUNGS- WIRTSCHAFT IN GRUNDSÄTZLICHER SICHT

VON ALFRED AMONN

### *Das Ziel*

Unter einer «normalen» Wohnungswirtschaft wird man in unserer bestehenden, grundsätzlich marktwirtschaftlichen Ordnung eine solche verstehen müssen, die durch das freie Spiel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu einer gegenseitigen Anpassung und zu einem Ausgleich zwischen ihnen führt. Diese Anpassung und dieser Ausgleich vollzieht sich durch die freie Preisbildung derart, daß sich für die nach Lage, Größe und Ausstattung verschiedenen Wohnungen bestimmte Preise ergeben, zu denen Angebot und Nachfrage einander entsprechen, d. h. gleich viel Wohnungen von jeder Art angeboten als nachgefragt sind. Diese Mietpreise müssen bei freier Konkurrenz den Produktionskosten, bzw. den Reproduktionskosten entsprechen. Wenn sie höher wären, würde die Aussicht auf größere Gewinne, als sie in anderen Produktionszweigen bestehen, zu einer Überproduktion führen, welche die Preise herabdrücken müßte; wenn sie niedriger wären, würde die Produktion eingeschränkt oder eingestellt und damit das Angebot gegenüber der ständig wachsenden Nachfrage vermindert werden, was zu einer Erhöhung der Preise führen müßte.

Unter «Normalisierung» der Wohnungswirtschaft wird man also die Herstellung eines Zustandes verstehen, in dem die Marktkräfte in dieser Weise spielen. Ein solcher Zustand setzt Freiheit der Mietverträge voraus, und das bedeutet einerseits freie vertragsmäßige Festsetzung der Mietpreise, andererseits freie Auflösbarkeit des abgeschlossenen Vertrages unter Einhaltung der vorgeschriebenen oder vereinbarten Kündigungsfrist. Das setzt aber praktisch die Möglichkeit der Anpassung des Angebots an die Nachfrage, d. h. die freie Produzierbarkeit von Wohnungen in den entsprechenden Mengen voraus. Diese Voraussetzung fehlt bei gestörter Wirtschaft. Sie hat

während des ganzen Krieges de facto nicht bestanden. Infolgedessen mußte das marktwirtschaftliche Prinzip der Wohnungsversorgung auf Grund des freien Spiels von Angebot und Nachfrage außer Kraft gesetzt und eine Zwangsordnung errichtet werden, gemäß welcher bestehende Wohnverträge vom Vermieter nicht einseitig aufgelöst und die bisher in Geltung stehenden Mietzinse nicht erhöht werden durften. Ohne diesen Eingriff in die freie Verfügbarkeit über sein Eigentum hätte die Marktlage Gelegenheit zur Erpressung der Mieter durch die Hausbesitzer, zu den Einkommen der Mieter nicht mehr entsprechenden, überhöhten, vielfach untragbaren Mietzinsen und, wegen dieser Untragbarkeit, zu effektiver Wohnungslosigkeit geführt — also zu einem unmöglichen sozialen Zustand, dem unter allen Umständen vorgebeugt werden mußte. Das war der Sinn der Wohnungszwangswirtschaft.

Es ist auch klar, daß nach Kriegsende nicht unmittelbar und sofort zur freien marktwirtschaftlichen Ordnung auf diesem Sektor zurückgekehrt werden konnte. Wenn auch das Produzieren von Wohnungen wieder möglich war, so brauchte es doch Zeit, bis das Angebot entsprechend aufholen und der Nachfrage folgen konnte, und diese Zeit mußte abgewartet werden. Es war aber immerhin ein schwerer Fehler, daß man die Rückkehr zum Normalen nicht wenigstens gleich schon von Anfang an ins Auge gefaßt und *geplant* hat. Denn nun sind acht Jahre vergangen, Jahre einer seltenen, nicht überbietbaren Prosperität, und es hat sich alles normalisiert, nur in der Wohnungswirtschaft ist nichts geschehen. Aber, nicht nur, daß auf diesem Sektor nichts in der Richtung einer Normalisierung geschehen ist, die Tatsache, daß der anormale Zustand in der besten Friedenszeit — von der wir nicht erwarten können, daß sie ewig dauert, — aufrechterhalten wurde, hat dazu geführt, daß man sich an die Anormalität zu sehr gewöhnt hat, um die Rückkehr zum Normalen wieder ins Auge zu fassen. Was seinerzeit als wohl begründbares Ausnahmerecht geschaffen wurde, wird heute von denen, die davon profitieren, schon mehr oder weniger als normales Recht betrachtet, obwohl dieser Zustand objektiv in keiner Weise mehr begründbar ist. Es handelt sich um ein auf einem ausgesprochenen Notstand begründetes Notrecht. Der Notstand besteht schon lange nicht mehr. Aber das Notrecht besteht weiter, obwohl es den *Notrechtscharakter* verloren, und im Bewußtsein des Volkes, vor allem des begünstigten Teiles desselben, gewinnt es den Anschein normalen, ja sozusagen «selbstverständlichen» Rechts. Das hängt mit dem dem Rechtsinstitut der «Verjährung» zugrundeliegenden Prinzip zusammen, daß langjähriger Bestand im Volke das Ansehen von Recht annimmt und infolgedessen daran nicht mehr gerüttelt werden darf.

Daß man nicht mit Kriegsende, beim Beginn der Normalisierung der übrigen Wirtschaft, auch die Normalisierung der Wohnungswirtschaft ins Auge gefaßt, daß man sich in dieser Beziehung so verhalten hat, als ob es hierfür noch lange Zeit hätte, hat die Erreichung des Zieles immer schwieriger gemacht, und es sieht bereits so aus, als ob es überhaupt nicht mehr zu erreichen wäre. In dieser Zeit hat sich nämlich die Vorstellung, daß es sich um ein «Recht», ein ganz selbstverständliches normales Recht der (älteren) Mieter handle, trotz normalem Einkommen einen anormal niedrigen Mietpreis für die Wohnung zu bezahlen, immer mehr gefestigt und die Vorstellung, daß es sich um ein Not- und Ausnahmerecht handelt, immer mehr verflüchtigt, was den Widerstand gegen die Normalisierung ganz natürlicherweise immer stärker machen mußte. Es hat sich gewissermaßen die Vorstellung eines «wohlerworbenen» Rechtes gebildet. Dem hätte von vornherein durch den Plan einer Normalisierung vorgebeugt werden sollen, wenn man die Möglichkeit einer Normalisierung auch auf diesem Gebiet nicht von vorneherein ausschließen wollte. Aber daran hat man offenbar nicht gedacht. Es lag offenbar außerhalb des Gesichtskreises der wirtschaftspolitischen Planer.

Um was handelt es sich in Wirklichkeit? Doch um nichts anderes, als daß das normale Recht der Vermieter zugunsten eines größeren Gutes, des Schutzes der Mieter vor möglichen untragbaren Forderungen, für die Zeit, während welcher solche Forderungen generell möglich sind, *suspendiert* worden ist. Das bedeutet, daß es, sofern man nicht eine grundsätzliche Abwendung vom Prinzip der freien Marktwirtschaft vollziehen will, wieder aufleben sollte, wenn die Voraussetzung wegfällt. Die Frage heute ist also, ob jene Voraussetzungen, die den Mietzinsstop und das Kündigungsverbot erforderlich gemacht haben, noch bestehen, oder ob sie bereits weggefallen sind.

Die Voraussetzungen waren *zwiefach*: erstens die Unmöglichkeit einer Anpassung des Wohnungsangebots an den Wohnungsbedarf, die Unmöglichkeit des Bauens neuer Wohnungen, und zweitens das für die meisten Mieter untragbare Mißverhältnis zwischen ihrem Einkommen und dem Mietpreis einer ihrem Bedarf entsprechenden Wohnung, wie er sich hätte bilden können, wenn man Angebot und Nachfrage hätte frei spielen lassen. Von diesen beiden Voraussetzungen ist die *zweite* schon längst, seit mindestens fünf Jahren, nachdem sich die Einkommen dem Vorkriegsniveau angepaßt hatten, «die Teuerung ausgeglichen» worden ist, weggefallen. Sie besteht jedenfalls nicht mehr auch nur annähernd in gleichem Maße. Wenn die Zahlung von um die 20% des Einkommens für Wohnung vor dem Krieg nicht als untragbar angesehen wurde, so kann sie auch heute

für die in gleicher Weise normal Verdienenden nicht als untragbar angesehen werden. Überdies geht dies auch klar daraus hervor, daß es schon eine ganz erkleckliche Zahl von Mietern gibt, von denen diese Belastung ihres Einkommens, das nicht größer ist als das der anderen, — vielfach, auf die Struktur und Größe des Haushalts bezogen, sogar kleiner (wegen des Vorhandenseins nicht schon mitverdienender Kinder), für den Wohnungsbedarf getragen werden muß und getragen wird. Wenn sie nicht tragbar wäre, so hätte beinahe niemand mehr seit dem Kriege einen Hausstand gründen können und wären keine neuen Wohnungen — auf alle Fälle nicht in dem tatsächlichen Ausmaß — gebaut worden. Die Tatsache, daß fortdauernd neue Hausstände gegründet werden und neue Wohnungen gebaut werden und Absatz finden, beweist, daß die normale Mietzinsbelastung des Einkommens für die voll leistungsfähigen und normal verdienenden Einkommensbezieher nicht untragbar ist.

In diesem Fall bedeutet der Mietzinsstop aber nicht mehr eine notwendige, sondern eine willkürliche Maßnahme, einen willkürlichen, unnötigen Eingriff in das Privateigentum, zugunsten einer durch keinerlei wirtschaftliche oder soziale Merkmale als bedürftig, lediglich durch Alter und Zufall charakterisierten Gruppe von Wirtschaftssubjekten und zuungunsten einer ebenfalls durch keinerlei Genuß von besonderen Vorteilen charakterisierten Gruppe von Besitzenden. Er bedeutet einen willkürlichen Entzug eines Teiles des Vermögens und Vermögensertrages und dessen Übertragung auf andere Wirtschaftssubjekte, ohne Unterschied, ob diese es nötig haben oder nicht. Er bedeutet eine willkürliche Verletzung des in unserer Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung allgemein anerkannten Rechts rechtmäßigen Besitzes. Er bedeutet eine willkürliche und durch nichts begründete entschädigungslose Enteignung einer bestimmten Gruppe von Besitzenden zugunsten einer anderen Gruppe von Besitzenden und Nichtbesitzenden.

Anders steht es mit der *ersten* der angeführten Voraussetzungen. Diese ist noch nicht so vollständig weggefallen, als nötig wäre, wenn das freie Kündigungsrecht wiederhergestellt werden soll. Zwar besteht auch die Unmöglichkeit des Bauens neuer Wohnungen schon längst nicht mehr und ist das Bauen in keiner Weise mehr beschränkt, aber es fehlt am notwendigen Leerwohnungsbestand, den es braucht, damit Wohnungswechsel ohne Schwierigkeiten vollziehbar sind. Wohnungen können zwar heute wieder beliebig gebaut werden, aber sie können nicht von heute auf morgen in beliebiger Menge gebaut werden. Daraus folgt, daß auf alle Fälle der Kündigungsschutz derzeit und auf absehbare Zeit hinaus nicht aufgehoben und das freie Kündigungsrecht der Hausbesitzer nicht wiederhergestellt werden kann.

Dieser Sachverhalt hat aber mit dem Mietzinsstop nichts zu tun und kann nicht als eine zulängliche Begründung angesehen werden für die Behauptung, daß, so lange es keinen größeren oder «genügenden» Leerwohnungsbestand gäbe, der Mietzinsstop nicht aufgehoben, bzw. abgebaut werden könne. Diejenigen, welche postulieren, daß mit dem Abbau des Mietzinsstops erst begonnen werde, wenn ein größerer Leerwohnungsbestand vorhanden wäre, der einen leichten Wohnungswechsel ermögliche, denken vielleicht, daß damit für diejenigen, die von der Erhöhung der Mieten betroffen würden, eine Ausweichmöglichkeit geschaffen wäre, indem sie die teurer gewordene Wohnung mit einer billigeren vertauschen könnten. Daran ist jedoch bei den heutigen Baukosten nicht zu denken. Die Leerwohnungen, die ja nur von den Neubauten kommen könnten, werden immer teurer sein als die Altwohnungen, deren Mietpreiserhöhung in Frage steht. Der Leerwohnungsbestand wird nie so groß werden, daß er die Mieten wesentlich unter die Baukosten herabdrücken könnte. Man würde schon lange vorher mit dem Bauen aufhören.

Und abgesehen davon kann mit einem größeren Leerwohnungsbestand schon gar nicht gerechnet werden, so lange die Mietzinse für Altwohnungen wesentlich unter denen für neue Wohnungen liegen. Denn dadurch wird der Übergang von größeren Altwohnungen zu kleineren Neuwohnungen, der sonst bei Verkleinerung der Familie und des Haushalts stattfindet, verhindert. Niemand wird eine größere Wohnung mit einer kleineren vertauschen, wenn ihm die kleinere nicht billiger, sondern sogar teurer kommt als die größere. Das bedeutet eine höchst unrationelle Ausnützung des zur Verfügung stehenden Gesamtwohnraums und kommt volkswirtschaftlich der «Verschwendung» eines Gutes gleich. Wenn man bedenkt, daß Jahr für Jahr die älteren Familien, welche die Altwohnungen innehaben, durch Wegzug ihrer Kinder und durch Absterben eines Ehepartners kleiner werden, ihre Haushalte zusammenschrumpfen und damit ihr Wohnungsbedarf kleiner wird, ohne daß auch die Wohnrauminanspruchnahme kleiner würde, so dürfte es nicht schwer sein, sich vorzustellen, wie die Ausnützung des vorhandenen Wohnraums immer geringer, immer schlechter und immer ungleichmäßiger wird. Das wird nur dadurch etwas verdeckt, daß die Neuwohnungen wegen ihrer hohen Mietzinse dichter belegt sind, als es früher der Fall war. So gibt es vorläufig noch einen nicht viel veränderten Durchschnitt. Aber das Wesentliche, praktisch Bedeutsame ist nicht der Durchschnitt, sondern die Wirklichkeit, die zweifellos eine immer beträchtlicher werdende Unterbelegung von Wohnraum zeigt. Man braucht sich nur in seinem älteren Bekanntenkreis umzusehen, um das bestätigt zu finden. Heute kommen keine Altwohnungen auf den Wohnungsmarkt, abgesehen von den

selteneren Fällen des Wegzugs oder des Absterbens des letzten Familiengliedes. Selbst in diesen Fällen aber bleibt die Unterbelegung meist bestehen, indem die freiwerdenden Wohnungen zum gleichen Minderpreis an möglichst kleine, «ruhige» Familien vermietet werden. Man kann daher sagen, daß der Mietzinsstop die *Hauptursache* der Wohnungsknappheit ist und diese, solange der Mietzinsstop besteht, nicht verschwinden wird. Die Forderung, mit dem Abbau des Mietzinsstops zuzuwarten, bis die Wohnungsknappheit behoben ist, kann daher nicht als begründet betrachtet werden. Der Abbau des Mietzinsstops muß vielmehr als die Hauptvoraussetzung für die Überwindung der Wohnungsknappheit angesehen werden\*).

### *Der Weg*

Nun ist sicher, daß die Erhöhung der Mietzinse für viele Altm Mieter eine sehr empfindliche Belastung ihres Haushaltbudgets bedeutet. Sie ist aber nicht größer als die Belastung des Haushaltbudgets der in gleicher wirtschaftlicher Lage sich befindenden Neumieter durch die Höhe des Mietzinses, den diese bezahlen müssen. Trotzdem wird niemand eine sofortige oder schnelle Anpassung der Mieten von Altwohnungen an den voraussichtlichen Marktstandard — der übrigens auf alle Fälle wesentlich tiefer sein wird als der der Mietzinse für die Wohnungen in Neubauten — postulieren. Was in Frage kommt, ist eine allmähliche, auf eine Reihe von Jahren hinaus erstreckte Erhöhung bis in die Nähe jenes Marktstandards. Es kann daher auch nicht die Rede sein von einer Aufhebung der Preiskontrolle auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft — und es ist auch nicht davon die Rede. Die Preiskontrolle wird da bestehen bleiben und wird die Mietzinse noch lange daraufhin kontrollieren müssen, daß sich ihre Höhe in den wirtschaftlich gerechtfertigten Grenzen hält. Es ist daher verfehlt, die Sache so darzustellen, als ob die Erhöhung der Mietzinse für Altwohnungen eine Aufhebung der Preiskontrolle bedeutete.

Nun wird aber zufolge der langen Gewöhnung der Mieter von Altwohnungen an die durch den Mietzinsstop verursachte geringe

---

\*) In dem unter einem sozialdemokratischen Regime stehenden Schweden, dessen Wohnungsmarktverhältnisse mit denen in der Schweiz vergleichbar sind, hat sich nach neueren Berichten die Einsicht bereits Bahn gebrochen, daß der herrschende Wohnungsmangel zu einem wesentlichen Teil im Niedrighalten der Mietzinse für Altwohnungen seine Ursache hat. Dementsprechend sind seit 1. Oktober 1952 zweimal generelle Mietzinserhöhungen bewilligt worden, die für Stockholm zusammen 7% und für die übrigen Orte 10% betragen. Infolgedessen ist der Mietzinsindex um gegen 8% und der Lebenskostenindex um gegen 1% gestiegen.

Belastung des Haushaltbudgets durch den Mietzins auch eine nur allmähliche Erhöhung der Mietzinse auf starken politischen Widerstand stoßen, und dieser wird noch durch andere Faktoren, abseits vom materiellen Interesse der durch den bestehenden Zustand Begünstigten, verstärkt, einmal dadurch, daß mit dem Abbau des Mietzinsstops tatsächlich auch soziale Härten verbunden sein können, und ferner durch die sicher bei manchen Befürwortern der Aufrechterhaltung des bestehenden Zustandes vorhandene ideologische, auf Herausnahme der Wohnungswirtschaft aus dem marktwirtschaftlichen Sektor tendierende Einstellung. Wenn die Wohnungsknappheit auf dem marktwirtschaftlichen Wege nicht beseitigt werden kann, so bleibt nichts übrig, als daß sich Staat und Gemeinden positiv der Wohnungsversorgung annehmen, d. h. die Wohnungsproduktion in ihre Hände nehmen.

Dieser ideologischen Einstellung kann nur dadurch entgegengewirkt werden, daß man möglichst bald einen Plan entwirft und beschließt, wie der normale marktwirtschaftliche Zustand auch auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft wiederhergestellt werden soll, und so bekundet, sozusagen «beurkundet», daß man gewillt ist, das zu tun. Um die Annahme eines solchen Planes politisch und sozial tragbar zu machen, wird es notwendig sein, mit dem Abbau des Mietzinsstops ein wesentliches Stück sozialer Wohnungsfürsorge zu verbinden. «Soziale Wohnungsfürsorge», das heißt: Fürsorge dafür, daß auch unbemittelten und einkommensarmen Schichten das Bewohnen einer den heutigen Mindestansprüchen entsprechenden Wohnung ermöglicht wird. Um soziale Härten zu vermeiden, wird man sodann den Mietzinsstop nicht einfach generell lockern dürfen, sondern hiebei einigermaßen differenziert verfahren müssen. Das heißt, man wird Rücksicht nehmen müssen auf die individuellen Verhältnisse sowohl der Mieter wie der Vermieter. Es gibt unter den Altmietern sicher auch solche, für welche eine wesentliche Erhöhung des Mietzinses nicht tragbar wäre. Dafür gibt es auch wieder solche, für die auch eine beträchtliche Erhöhung nicht untragbar wäre. Und unter den Vermietern von Altwohnungen gibt es zweifellos auch solche, für die eine Mietzinsbeschränkung einen empfindlichen Konsumverzicht bedeutet, neben solchen, für die sie das nicht bedeutet. Auf solche Verschiedenheiten beim Abbau des Mietzinsstops Rücksicht zu nehmen, ist ein Gebot sozialer Gerechtigkeit, während die Unterscheidung zwischen Altmietern und Neumietern und eine Differenzierung nach diesem Gesichtspunkt mit sozialer Gerechtigkeit nichts zu tun hat.

Man kann natürlich nicht vollkommen individuell verfahren. Aber man könnte z. B. zwischen kleineren und größeren Wohnungen unterscheiden und die Rate der Erhöhung danach differenzieren.



Gewiß ein rohes Verfahren, aber immer noch ein besseres als die Differenzierung nach Alt- und Neuwohnungsinhaber, die der Mietzinsstop für die Altwohnungen bedeutet. Man könnte ferner lokale Behörden bestellen, bei denen Überprüfungsgesuche anhängig gemacht werden könnten und die dann die Aufgabe hätten, die wirtschaftliche Lage des Mieters und des Vermieters miteinander zu vergleichen und auf Grund eines solchen Vergleichs einen sozialen Rücksichten entsprechenden Entscheid zu treffen, mit einem Instanzenzug bis zur Preiskontrolle. Bei der Einreichung solcher Überprüfungsgesuche müßte ein provisorischer Aufschub gewährt werden, jedoch mit der Verpflichtung der späteren Nachzahlung, wenn der endgültige Entscheid zuungunsten des Mieters ausfällt. Eine generelle Ausnahme von der Erhöhung könnte für solche Mieter getroffen werden, die nachweisen, daß ihr Einkommen unter oder hart an der Existenzminimumgrenze liegt.

Es gibt noch andere Möglichkeiten, um den schmerzlichen Prozeß politisch und sozial tragbar zu machen. Man könnte zunächst einmal die Mietzinszuschläge zum Teil, etwa zur Hälfte, in eine «Ausgleichskasse» fließen lassen, aus der Mietern mit unzulänglichem Einkommen Mietzinszuschüsse gewährt würden, eine Begünstigung, die auch solchen Mietern von Neuwohnungen zugute kommen müßte.

Der erste Schritt auf dem Wege aber müßte sein eine richtige und möglichst vollständige Aufklärung des Volkes über die tatsächlichen Verhältnisse. Die herrschende Vorstellung ist, daß Hausbesitz und reich auf der einen Seite und Mieter sein und arm auf der anderen zusammenfallen, daß infolgedessen diesen einen Vorteil auf Kosten jener zuzuschancen nur eine Art sozialen Ausgleichs bedeute. Jene Identifizierungen sind aber gewiß in den Tatsachen nicht begründet, wenn sie auch für die Mehrzahl der Mieter und der Vermieter zutreffen mögen. Eine Feststellung der wirklichen Lage würde sicher eine ganz erhebliche *Differenzierung* aufweisen, bei den einen und bei den andern. Ferner besteht in der Öffentlichkeit vollkommene Unklarheit über die normale und die tatsächliche Belastung des Haushaltbudgets, vor allem über den Unterschied zwischen der Belastung der Altmieten und der Neumieten. Da der amtliche Lebenskostenindex die Mietzinse der alten Wohnungen und der neuen Wohnungen zusammenwirft und daraus einen Durchschnitt zieht, gibt er ein völlig irreführendes Bild von der Belastung des Haushaltbudgets durch den Mietzins und der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex. Nach dem amtlichen Lebenskostenindex steigen die Mietzinse und die Lebenshaltungskosten von Jahr zu Jahr, obwohl sich für niemanden etwas real ändert. Die Mieter von Altwohnungen zahlen immer die gleichen

Mietzinse und die von Neuwohnungen ebenfalls, und ihre tatsächlichen Lebenshaltungskosten ändern sich nicht. Aber da das Verhältnis zwischen der Zahl der Altwohnungen und der der Neuwohnungen sich verschiebt zugunsten der neuen mit den höheren Mietzinsen, zeigt natürlich der Index eine fortdauernd steigende Tendenz. Gewiß kann der Index immer nur Durchschnittsgrößen wiedergeben. Aber es sollen doch solche sein, die eine reale Bedeutung haben und nicht zu sehr von den wirklichen abweichen. Aus diesem Grund hat man auch in der Vorkriegszeit, in der die Verhältnisse noch einigermaßen normal gewesen sind, darauf verzichtet, die Mietpreise und Wohnungskosten in den Landesindex miteinzubeziehen, und im amtlichen «Bericht» aus dem Jahre 1935 über die vom «Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit» veröffentlichten «Grundlagen und Berechnungsmethoden der Landesziffer (Index) der Kosten der Lebenshaltung» heißt es: «Würde man einen Mietpreismittelwert für die Schweiz bekannt geben . . . , so wäre es im Grunde eine *imaginäre Größe*». Und *Maurice Morel*, der Verfasser der schönen Monographie über «Le calcul du coût de la vie en Suisse» (und später Direktor des «Comptoir Suisse») schrieb darin im Jahre 1930: «Un indice national des logements à inclure dans l'indice général se heurte à des difficultés pratiques et à des obstacles, qui . . . finissent par enlever toute signification réelle à une telle expression». Man hat sich schließlich doch dazu entschieden, wie *Morel* sagt, «sous la pression de certains milieux, qui désiraient avoir un indice aussi 'complet' que possible». Ein Einbezug der Wohnungskosten in den allgemeinen Index laufe also darauf hinaus, ihm «jede reale Bedeutung zu nehmen». Das war, wie gesagt, zu einer Zeit, da die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt noch normal waren und es sich um Unterschiede in der Höhe der Mietzinse nur in bezug auf die verschiedenen Landesgegenden handelte, die nicht annähernd so groß waren wie der heutige Unterschied zwischen den realen Wohnungskosten der Altm Mieter und der Neumieter, aus denen einen Durchschnitt zu errechnen gar keinen Sinn hat. Bei Berechnung der Lebenshaltungskosten und ihrer Veränderungen kann man Altm Mieter und Neumieter ebensowenig zusammenwerfen wie Wirtschaftssubjekte mit großen und kleinen Einkommen, wenn man ein der Wirklichkeit einigermaßen entsprechendes und für irgendjemanden oder irgendeine soziale Gruppe bedeutsames Bild gewinnen will. Das Argument, «ein solcher Ausdruck ist ohne jede reale Bedeutung», gilt für diesen Fall in ungleich stärkerem Maße als für den, für welchen es von *Morel* verwendet worden ist. Die Verschiedenheit der «conditions de logement» ist in diesem viel größer. Aus diesem Grund sollten zwei Mietzinsindices erstellt werden, einer für die Altwohnungen und einer für die Neuwohnungen, was sicher keine

schwierige und komplizierte Aufgabe bedeuten würde. Es handelt sich bei der Erstellung von Indices doch nicht einfach um mathematische Rechenübungen, die keinen Sinn geben, sondern um er-rechenbare, sinnvolle Resultate.

Schließlich sollte die Öffentlichkeit auch aufgeklärt werden über die Veränderung in der Besetzung des verfügbaren Wohnraums. Aber ebenfalls nicht in der Weise, daß die Altwohnungen und die Neu-wohnungen in einen Topf geworfen und die durchschnittliche Be-setzung beider zusammen, bzw. deren Veränderung errechnet wird. Da könnte es schon sein, daß sich keine wesentliche Veränderung zeigt. Denn um das, was die Altwohnungen schwächer besetzt sind, sind die Neuwohnungen zufolge ihrer hohen Mietpreise stärker be-setzt. Aber worauf es ankommt, ist gerade die Veränderung, die in der Besetzung der Altwohnungen stattgefunden hat und fortlaufend stattfindet. Die Frage ist ja, ob *dies* eine Ursache der Wohnungs-knappheit ist oder nicht; wie es damit stünde, wenn die Altwoh-nungen gleich dicht besetzt wären wie die Neuwohnungen.

Über alle diese Fragen besteht in der Öffentlichkeit großes Un-wissen und große Unklarheit. Die statistischen Ämter haben ja manches davon errechnet, aber es fehlt an einer zusammenfassenden und der Öffentlichkeit zugänglich gemachten übersichtlichen Dar-stellung. Dies ist aber die Grundvoraussetzung dafür, daß das Pro-blem der Normalisierung der Wohnungswirtschaft einer Lösung näher gebracht werden kann.