Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 26 (1951)

Heft: 11

Artikel: Bau- und Wohnwirtschaft

Autor: Gerteis, Heinrich

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102315

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.01.2026

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

wurde abgerissen, verschwand, die staatliche Heimatschutzkommission mußte ohnmächtig zusehen, sie hatte nicht die notwendige Kompetenz, ein Veto einzulegen. Dagegen hat sie die Befugnis, sich in jeden Hafenkäs zu mischen, zum Beispiel, wenn irgendeine Wirtschaft ein originelles Wirtschaftsschild aushängen will oder wenn irgendwo in einem Außenquartier, wo meistens weiß Gott nichts mehr zu verderben ist, eine Plakatsäule aufgestellt werden soll. Häufig pfuscht sie auch Künstlern und Architekten ins Handwerk, welche punkto Erfahrung, künstlerischen Geschmack und Stilsicherheit den Herren von der genannten Kommission weit überlegen sind, was nicht selten zu Spannungen führt, welche den geplanten Werken nicht zum Vorteil gereichen.

Zugegeben, es gibt auch andere Momente, welche die Arbeit der Genossenschaften beeinträchtigen können, wie zum Beispiel ein abgründiger Haß zwischen hohen Beamten, welcher so weit führt, daß, wenn der eine zu einer Abrechnung seine Zustimmung gegeben hat, der andere sich weigert, dies zu tun, so daß gewisse Genossenschaften nicht hypothezieren konnten und über ein Jahr den teuren Bauzins weiterbezahlen mußten. Wenn zwei sich streiten, weint der Dritte häufig!

Die Herren von der staatlichen Heimatschutzkommission werden für ihre Arbeit vom Staate bezahlt. Es gibt daneben noch einen privaten Heimatschutz, der aus Idealismus und aus Liebe zur Heimatstadt unentgeltlich arbeitet.

Der Steuerzahler mag sich eines Tages fragen, ob die Aufgaben der Heimatschutzkommission im Sinne einer Vereinfachung des Instanzenweges nicht von einer andern Instanz des Baudepartementes, zum Beispiel vom Stadtplanbureau, übernommen werden könnten. Bereits besteht bei verschiedenen Genossenschaften und auch bei Architekten die Absicht, ihre Freunde im Großen Rat zu bitten, bei der nächsten Budgetdebatte den Antrag zu stellen, den Kredit für die staatliche Heimatschutzkommission zu streichen. *Ferd. Kugler*

Bau- und Wohnwirtschaft

Prof. Dr. Wilhelm Röpke hielt am 8. Juli 1951 in Hannover vor deutschen Hausbesitzern eine Rede über «Wohnungszwangswirtschaft — ein europäisches Problem». Er vertrat dabei in seiner bekannten Beredsamkeit jenen Standpunkt, von dem aus auch der Zentralverband Schweizerischer Haus- und Grundeigentümervereine seit langem seine Forderungen auf Anpassung der Mietzinse für Altwohnungen an die veränderten Verhältnisse, das heißt an die stark gestiegenen Baukosten geltend macht. Es ist darum leicht zu verstehen, daß «Der Schweizerische Hauseigentümer» einen Auszug aus dieser Rede veröffentlichte, der zwei Kopfseiten füllte. Dieser Auszug wird auch in einem Separatabzug verbreitet, so daß man wohl kaum fehl geht mit der Annahme, die Hannoversche Rede Röpkes werde zu einem neuen Vorstoß der Hauseigentümerverbände gegen Mietpreiskontrolle und Mieterschutz benützt werden. Da die Ausführungen Röpkes in einzelnen Teilen und als Ganzes insbesondere in bezug auf unsere schweizerischen Verhältnisse irreführend sind, halte ich es für nötig, ihnen gegenüber einige Tatsachen festzustellen:

1. Prof. Röpke nennt die heutige Wohnwirtschaft eine Zwangswirtschaft, weil sie nicht dem Markt freies Spiel läßt. Er stolpert allerdings über seine eigenen Worte, indem er wörtlich sagt: «Diese Politik, die den Preis der Wohnung weit unter dem Betrag der Wiederherstellungskosten festsetzt, ist eine kraß auffallende Ausnahme von einem allgemeinen Grundsatz, einem allgemein anerkannten, allgemein angewandten, wirtschaftlich vernünftigen und sozial gerechten Grundsatz. Dieser Grundsatz lautet, daß wir diejenigen, die irgendein Gut begehren, *zwingen* (von mir hervorgehoben, Gts.), den vollen Betrag der Kosten der Befriedigung des Wunsches zu bezahlen.» Die von Röpke vorgeschlagene Wirtschaft *zwingt* also den Konsumenten, einen Preis zu bezahlen, und zwar einen Preis, den er eben weder als wirtschaftlich vernünftig noch als sozial gerecht anerkennen kann. Sie verdient darum die Bezeichnung Zwangswirtschaft mindestens ebensosehr wie die heutige Wohnwirtschaft.

2. Der von Prof. Röpke verteidigte Grundsatz ist weder allgemein als wirtschaftlich vernünftig und sozial gerecht anerkannt noch findet er allgemein Anwendung. Es handelt sich um die Frage, nach welchem Grundsatz das Sozialprodukt (das reale Volkseinkommen) verteilt werden solle.

Als Prinzipien für diese Verteilung kommen unter anderen in Frage:

das *Fürsorgeprinzip,* bei dem jeder erhält, was er zum Leben unbedingt braucht;

das *Leistungsprinzip,* nach welchem das Sozialprodukt im Verhältnis zur Leistung verteilt wird;

das *Kapitalprinzip,* bei welchem ein Teil des Sozialproduktes nach Maßgabe des in der Wirtschaft investierten Kapitals verteilt wird;

das *Marktprinzip,* bei welchem der Kampf um den Preis auch der Kampf um den Anteil am Sozialprodukt ist.

In unserer Wirtschaft treten diese Prinzipien miteinander in Konkurrenz. Die erste und grundlegende Verteilung geht allerdings auf dem Markt vor sich. Und gerade diese kann nicht als sozial gerecht bezeichnet werden, und die Erfahrung zeigt, daß sie auch nicht in allen Zweigen der Wirtschaft wirtschaftlich vernünftig ist.

3. Die Marktwirtschaft *zwingt* «diejenigen, die irgendein Gut begehren, den vollen Betrag der Kosten der Befriedigung des Wunsches zu bezahlen». Die Kosten werden weitgehend von jenen Organisationen, die den Markt beherrschen, bestimmt. Sie werden weder sozial gerecht noch wirtschaftlich vernünftig, sondern einfach nach dem Recht des Stärkeren festgesetzt. Welche verheerende Wirkung die hemmungslose Anwendung des Marktprinzipes auf die Wirtschaft hat, zeigten immer wieder die Wirtschaftskrisen. Schlimm sind die Wirkungen nicht nur für die Konsumenten, sondern auch für die Produzenten. Darum haben gerade diese Maßnahmen ergriffen, um die Krisen zu verhindern oder abzuschwächen. Die staatlichen Maßnahmen gehen dabei meist nur neben den privaten Maßnahmen her. Sie sind nötig, weil ohne sie die Räder des komplizierten Wirtschaftsapparates nicht mehr ineinander greifen würden.

Wenn der von Herrn Röpke vertretene Grundsatz so allgemein als richtig anerkannt wäre, wie er es wahr haben will, wie wäre dann die Tatsache zu erklären, daß die großen Wirtschaftsverbände unseres Landes von den Bundesbehörden Maßnahmen zur Bekämpfung der Krisengefahr fordern und ihn bei der Ergreifung solcher Maßnahmen unterstützen? Welche

unangenehmen Folgen eine Krise in der Wohnwirtschaft hat, dessen dürften sich auch viele Hausbesitzer wohl erinnern. Es sind uns auch aus ihren Kreisen keine Proteste zu Ohren gekommen, als die Kreditinstitute ein «Gentleman-Agreement» zur Verhinderung einer Überproduktion an teuren Wohnungen abschlossen. An staatlichen oder privaten Eingriffen in das Spiel des Marktes ist die gesamte Bau- und Wohnwirtschaft – die private, die genossenschaftliche und die kommunale — interessiert, wenn es gilt, die Gesamtwirtschaft oder einen Zweig derselben gesund zu erhalten.

4. Prof. Röpke geht aus von der unbestrittenen Tatsache, daß in allen Ländern der Welt Mangel an Wohnungen besteht. Die Ursache dieses Übels sieht er darin, daß dem Markt nicht freies Spiel gelassen wird und daß speziell für die Altwohnungen staatliche Maßnahmen zur Tiefhaltung der Mietzinse ergriffen wurden. Er übersieht – bewußt oder unbewußt –, daß die Bautätigkeit nicht von den Mietpreisen der Altwohnungen abhängt. Würde man den Besitzern von Altwohnungen höhere Mietzinse zugestehen, so hätte dies nicht zur Folge, daß die Mittel, die sie zusätzlich erhalten, für den Bau von neuen Wohnungen verwendet würden. Wohl nur ein bescheidener Teil würde zur Verbesserung von Altwohnungen dienen. Der Hauptteil würde verbraucht oder als Ersparnisse anderen Wirtschaftszweigen zugeführt. Neue Wohnungen werden erstellt, wenn *diese* eine genügende Rendite versprechen. Ein klares Beispiel dafür bietet die Schweiz. Wir haben in der letzten Zeit Rekordleistungen im Wohnungsbau zu verzeichnen, obwohl die Hauseigentümer die behördlich erlaubten Mietzinse für die Altwohnungen als ungenügend bezeichnen. Die Wohnbautätigkeit entwickelte sich so, daß man die Erstellung von zu teuren Wohnungen abbremsen mußte, während für die Arbeiter und Angestellten namentlich in den Städten sich die Wohnungsnot wieder zu vergrößern droht. Offensichtlich ist die von der Mietpreiskontrolle für Neuwohnungen bewilligte Rendite von 6,8 Prozent mehr als genügend, erklären die Hausbesitzer doch selbst, daß diese im allgemeinen gar nicht realisiert werden könne.

Das ungelöste Problem lautet: Wie können für die Familien, die den Mietzins einer nichtsubventionierten Neuwohnung nicht aufbringen, Wohnungen in genügender Anzahl erstellt werden. Dieses Problem kann durch die Erhöhung der Mietzinse für Altwohnungen nicht gelöst werden, es sei denn, die Differenz zwischen den bisherigen und den neuen Mietzinsen werde zur Verbilligung neuer Wohnungen verwendet. Über diese Lösung des Problems hat der kürzlich verstorbene Prof. Dr. Manuel Saitzew im Jahre 1920 ein Gutachten geschrieben, das jedenfalls einen weit höheren Anspruch an Sachlichkeit beanspruchen darf, als die Rede des Herrn Prof. Röpke*).

Unglücklicherweise werden seine Vorschläge heute als politisch inopportun betrachtet. Es ist selbstverständlich, daß jede allgemeine Erhöhung der Mietzinse von einem Ausgleich durch Anpassung der Löhne begleitet sein müßte.

5. Soweit sich die Ausführungen Dr. Röpkes auf die Wohnwirtschaft, unter Außerachtlassung des Wohnungsbaues, beziehen, sind sie für manche Länder sicher richtig. Die Mietzinse dürfen nicht behördlich so niedrig angesetzt werden, daß dem Vermieter, auch wenn er ein guter Verwalter ist, Verluste entstehen. Der Vermieter muß aus den Mietzinsen die Kapitalzinsen, die notwendigen Reparaturen, die Abgaben usw. decken können. Darüber hinaus muß sich sein eigenes Kapital angemessen verzinsen, und er muß auch für seine Verwaltungsarbeit eine angemessene Entschädigung erhalten. Ferner muß er auch für die Wertverminderung (Amortisation) der Liegenschaft einen Gegenwert bekommen. Jeder Hauseigentümer, der eine richtige Buchhaltung führt, wird feststellen können, wie hoch die Mietzinse sein müssen, damit sie bei sorgfältiger Verwaltung nicht zu Verlusten oder wenigstens zu unbezahlter Arbeit führen. Eine gute Einsicht in diese Frage geben auch die Rechnungen der Wohngenossenschaften. Tatsächlich gibt es einige Länder, in denen die Mietzinse viel zu tief angesetzt sind. Das bedeutet Raubbau an der Wohnwirtschaft und ist weder wirtschaftlich vernünftig noch sozial gerecht.

Wie steht es aber damit in der Schweiz? Ich stelle fest, daß Immobiliengesellschaften, die Altwohnungen vermieten, trotz der Mietpreiskontrolle keine schlechte Dividende abwerfen und daß immerhin viele Hausbesitzer von der Möglichkeit, den Mietzins um 10 Prozent zu erhöhen, bis heute keinen Gebrauch gemacht haben. Ich habe auch noch keine einwandfreie Statistik gesehen, aus der ersichtlich wäre, daß das Wohnungenvermieten ein schlechtes Geschäft ist. Sollte aber jemand diesen Nachweis erbringen, so würde ich mich gerne eines Besseren belehren lassen.

Zugeben will ich jedoch gerne, daß, wenn das Leistungsprinzip (Lastendeckungsprinzip) in der Wohnwirtschaft durch das «Preisprinzip» des Herrn Röpke ersetzt würde, die Vermieter der Altwohnungen bei dem heute herrschenden Mangel an Wohnungen ein weit besseres Geschäft machen könnten.

6. Eine unangenehme Folge der Mietpreiskontrolle ist das Auseinanderklaffen der Mietzinse für Alt- und Neuwohnungen. Sie wird vor allem von den Mietern der nicht- und ungenügend subventionierten Neuwohnungen empfunden. Von zwei Arbeitern in der genau gleichen sozialen Lage kann der eine einen weit größeren Teil seines Lohnes für eine Wohnung ohne größeren Wohnwert für Miete auslegen müssen, als der andere, der das Glück hat, noch in einer Altwohnung hausen zu können. Herr Prof. Röpke bezeichnet den Bewohner einer Altwohnung als privilegiert zu Ungunsten des Bewohners einer Neuwohnung. Tatsächlich liegen die Dinge anders. Wer gezwungen ist, eine teure Neuwohnung zu mieten, der ist das Opfer der Baukostenteuerung. Die Löhne sind – in vielen Fällen ungenügend – den gestiegenen Lebenshaltungskosten angepaßt worden. Dabei wird aber beim Lebenshaltungsindex der Mietzins mit 113,4 Punkten eingesetzt. Alle Arbeiter und Angestellten, deren Mietzinse bei über 113,4 Punkten liegen, haben den Teuerungsausgleich nicht. Sie sind die Leidtragenden, die Opfer der Entwicklung. Ihnen müßte richtigerweise eine angemessene Wohnungszulage zum Lohn gegeben werden.

7. Am Schlusse seines Referates malte Prof. Röpke seinen Zuhörern den Teufel der Vermassung, der Proletarisierung und Entbürgerlichung «unserer Gesellschaft, jener Gesellschaft, die sich damit Schritt für Schritt hinbewegt auf einen Staats- und Gesellschaftszustand, in dem der Staat und die Masse alles, der einzelne und seine Lebensrechte nichts sind», an die Wand. Ich fühle mich nicht kompetent, darüber zu urteilen, wie es damit in Deutschland bestellt ist. Aber für die Schweiz muß man doch mit aller Deutlichkeit feststellen, daß hier von einer Vermassung und Proletarisierung bei der Mieterschaft ebensowenig die Rede sein kann wie bei den Hauseigentümern. Es herrscht bei uns im allgemeinen ein gesunder, kritischer Geist. Wenn sich der Zentralverband Schweizerischer Haus- und Grundeigentümer dessen etwas besser bewußt wäre, hätte er den Schluß der Rede Prof. Röpkes in seinem Auszug weggelassen.

Heinrich Gerteis

*) Dr. Manuel Saitzew: Die Bekämpfung der Wohnungsnot.