

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 27 (1952)

**Heft:** 10

**Artikel:** Eidgenössische Preiskontrolle und Baugenossenschaften

**Autor:** Steinmann, Paul

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102432>

#### **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:** 29.12.2025

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

# Eidgenössische Preiskontrolle und Baugenossenschaften

Von Paul Steinmann, Nationalrat

Auf den 23. November laufenden Jahres ist vom Bundesrat eine außerordentlich wichtige Volksabstimmung angesetzt worden. An diesem Datum soll über die Genehmigung oder Verwerfung der von den eidgenössischen Räten sehr stark reduzierten Botschaft für eine temporäre Weiterführung der bisherigen Vollmacht für eine Kontrolle über Preise von lebenswichtigen Waren und insbesondere der Mietpreise entschieden werden. Was von der ursprünglichen Vorlage des Bundesrates am Schlusse noch übriggeblieben ist, ist wenig, besonders was die Kontrollmöglichkeit der Warenpreise anbelangt. Der Ansturm der Gegner gegen die Vorlage hat ihnen sehr beträchtliche Erfolge gebracht. Ob das im Interesse des Landes und der Konsumenten liegt, ist allerdings eine andere Frage.

In diesem Zusammenhange wollen wir uns in der Hauptsache nur mit den noch in der Vorlage verbliebenen *Mieterschutzbestimmungen* befassen; diese sind denn auch zuletzt zum wichtigsten Bestandteil der zur Abstimmung gelangenden Vorlage geworden. Hier müßten schließlich auch schärfste Gegner einer Preiskontrolle zugestehen, daß eine sofortige Aufhebung der Schutzbestimmungen für die Mieter, angesichts der derzeitigen Lage, einfach nicht verantwortet werden könnte. Das ist sicher ein wichtiger Hinweis dafür, daß es sich um eine Sache von erheblicher Bedeutung handelt.

Die Wichtigkeit der Abstimmungsvorlage ergibt sich in mehrfacher Hinsicht, zum Beispiel einmal für alle Mieter von sogenannten Alt- oder Vorkriegswohnungen; für sie als Opfer einer eventuellen Beseitigung des bisherigen Mieterschutzes. Dann aber in volkswirtschaftlicher Hinsicht; man denke nur an die Auswirkungen auf das Lohn- und Preisniveau des Landes und daraus folgend auf die Konkurrenzfähigkeit unserer so sehr auf den Export angewiesenen Wirtschaft, wenn eine Anpassung der sogenannten Altmietzinsen an die Mietzinse der nach Kriegsschluß hergestellten Wohnungen erfolgen soll. Hier sind von vorsichtigen Fachleuten mögliche Aufschläge auf den heutigen Mietzinsen bis zu 30 Prozent und mehr geschätzt worden.

Bekanntlich richtet sich der Verkaufs- und Kaufpreis im Handel mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften stets in erster Linie nach dem Ertrag, das heißt nach den vertraglich festgelegten Mietzinseinnahmen. Steigen diese Einnahmen eines Hauses, dann erhöht sich fast automatisch auch dessen Handelspreis. Eine Freigabe der Mieten der Vorkriegsliegenschaften hätte also ganz unausweichlich eine riesige Aufwertung der alten Liegenschaften zur Folge. Daß das nicht ohne schwere Auswirkungen für unsere Wirtschaft, zum Beispiel für den Geld- und Kapitalmarkt, bleiben könnte, liegt wohl klar auf der Hand. Mit diesen Hinweisen

auf die sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen, auf die wir in diesem Zusammenhang leider nicht näher eingehen können, soll die weitreichende Bedeutung dieser Abstimmungsvorlage in großen Strichen kurz gezeigt sein.

Seit der Bundesrat seine Botschaft für die Weiterführung der Preiskontrolle bekanntgegeben hat, sind als präziseste Gegner in der öffentlichen Diskussion der Schweizerische Haus- und Grundeigentümerverband, dann die «Schweizerische Handelszeitung», ein ausgesprochenes Organ des Handels- und Bankkapitals, dann aber auch der Handels- und Industrieverein aufgetreten. Die gemeinsame Parole hieß: Fort mit jeder Preiskontrolle. Die vorhin gegebenen Hinweise auf die Auswirkungen zeigen, daß es bei diesen Gegnern um sehr hohe Einsätze, um außerordentlich gewichtige materielle Interessen geht.

\*

In bezug auf den Mieterschutz ist die folgende Bestimmung von den eidgenössischen Räten in der Vorlage belassen worden:

«Der Bund kann Vorschriften erlassen über Miet- und Pachtzinse sowie zum Schutze der Mieter. Er kann seine Befugnisse an die Kantone übertragen.»

Daraus ergibt sich, daß es ganz in das Ermessen des Bundesrates gelegt ist, wieweit und in welchem Umfange er den bisherigen Mieterschutz der Vollmachtenzeit aufrechterhalten will. In diesem Zusammenhang erhält nun die Antwort des Bundesrates vom 12. September 1952 auf eine Kleine Anfrage meinerseits einige Bedeutung. Darin heißt es:

«Der Bundesrat hat in seiner Botschaft vom 2. Mai 1952 betreffend die befristete Weiterführung der Preiskontrolle dargelegt, daß die Beibehaltung der Mietpreiskontrolle auch entsprechende Mieterschutzmaßnahmen notwendig macht. In Übereinstimmung mit dem Bericht der eidgenössischen Preiskontrollkommission vom 25. Mai 1950 über die langfristige Neuordnung der Mietpreispolitik kann der Bundesrat die Wiederherstellung eines freien Wohnungsmarktes nicht verantworten, bevor eine Normalisierung der Verhältnisse eingetreten ist. Dies ist wohl so lange nicht der Fall, als das Angebot an leeren Wohnungen nicht einmal rund 1 Prozent des Wohnungsbildes erreicht. Dabei ist aber nicht nur dieser Prozentsatz als solcher in Betracht zu ziehen, sondern auch die Zusammensetzung des Leerwohnungsbestandes in bezug auf Größe und Preislage.»

An dieser Antwort ist vor allem hervorzuheben, daß der Bundesrat mit der «Beibehaltung der Mietpreiskontrolle auch entsprechende Mieterschutzbestimmungen notwendig» erachtet, und ferner, daß auch

die preisliche Zusammensetzung des Leerwohnungsbestandes als Kriterium dient. Den Richtsatz von 1 Prozent Leerwohnungen halten wir nach allen Erfahrungen als zu niedrig angesetzt.

\*

Diese Vorlage als befristeter Verfassungszusatz, über die am 23. November abgestimmt wird, ist auf 4 Jahre befristet, soll also eine vorübergehende Lösung sein. Das besagt gleichzeitig, daß offenbar der Großteil der National- und Ständeräte bestimmt damit rechnet, daß innert der Laufzeit von 4 Jahren die Verhältnisse sich derart gestalten werden, daß diese Ergänzung der Bundesverfassung und damit die Ermächtigung für den Bundesrat dahinfallen kann.

Es ist denkbar, daß diese Hoffnung in bezug auf die Einflußnahme auf die in der Vorlage umschriebenen Warenkategorien zutreffen kann. Undenkbar scheint es mir aber in bezug auf den Mieterschutz zu sein, insbesondere in bezug auf die Mietpreiskontrolle. In der Eintretensdebatte zu diesem Geschäft im Nationalrat wies ich denn auch in unmißverständlicher Weise auf diese Unmöglichkeit hin, unter Anführung der Gefahren, die sich ergeben müßten, einmal in bezug auf die Mieterschaft, dann auf die Volkswirtschaft, und hier besonders auf das Preis- und Lohngefüge. Es wäre überdies auch moralisch unverantwortlich, dem relativ kleinen Kreis der Besitzer von Altliegenschaften derart ungeheure Aufwertungsgewinne zuzuschanzen, wie sie sich unfehlbar ergeben müßten. Es mildert weder die moralischen Einwände noch die sehr ernsten wirtschaftlichen Auswirkungen, wenn etwa entgegnet wird, daß solche Gewinne ja dann versteuert werden müßten, so daß auch dem Staate zum Beispiel aus der «Fütterung» der Liegenschaftenspekulanten noch ein Gewinn entstehe.

Man kann die Frage prüfen, von welcher Seite man will, hat sie sehr weittragende, sozialpolitisch und wirtschaftlich tiefgreifende Aspekte. Daß zum Beispiel die Aufwertung des sehr großen Liegenschaftenbestandes (über eine Million Vorkriegswohnungen dürften in Frage kommen) der Vorkriegszeit nicht ohne sehr schwerwiegenden Einfluß auf den inneren Wert unseres Schweizer Frankens sein könnte, daß damit seine bisherige Kaufwertstabilität nicht unberührt bleiben würde, ist wohl keine Frage mehr.

Man hat in letzter Zeit schon hie und da in Kreisen der gemeinnützigen Baugenossenschaften (beispielsweise auch an der vergangenen Delegiertenversammlung in Bern) die Meinung vertreten hören, daß die Fragen des Mieterschutzes unsere Kreise wenig oder nicht interessieren. Mit dem Kündigungsschutz

hatten auch einzelne Baugenossenschaften schon unliebsame Erfahrungen gemacht. Kann nun eine solche indifferente oder gar negative Haltung (Kündigungsschutz) in unseren Kreisen irgendwie gerechtfertigt werden? Ich glaube nicht, aus folgenden Gründen:

Wenn auch in einzelnen Fällen mit dem Kündigungsschutz Erfahrungen gemacht werden mußten, die uns vielleicht nicht gefielen, so liegt das sehr oft an der etwas zu lebensfremden Spruchpraxis einzelner Mietämter. Deswegen den ganzen Kündigungsschutz, der heute noch Hunderttausenden von Familien die Wohnung sichert, verwerfen — hieße wirklich das Kind mit dem Bad ausschütten.

In bezug auf die Mietpreiskontrolle ist neuerdings in Erinnerung zu rufen, daß sie nicht zu einseitig nur als Schutz der Mieter zu betrachten ist. Sie wurde seinerzeit (eigentlich schon vor dem Kriege im Zuge der Frankenabwertung) als Maßnahme gegen eine ungerechtfertigte Steigerung der Lebenshaltungskosten erlassen. Von diesem allgemeinen Gesichtspunkt aus erhält sie gerade heute eine noch ganz besondere Bedeutung. Wir Baugenossenschafter können in keiner Beziehung ein Interesse an einer weiteren Steigerung des Kostenindexes haben, weder persönlich als Konsumenten noch vom Gesichtspunkt unserer Verwaltungsrechnungen aus.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist der der Solidarität. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften sind ihrem Ursprunge nach Teil des Abwehrkampfes der Gesamtmieterschaft gegen die Ausbeutung der privaten Wohnungswirtschaft. Das wird leider immer wieder zu leicht übersehen. Steht nun diese Mieterschaft in Abwehr gegen die weitere Verteuerung des Wohnens, gegen ungerechtfertigte Wohnungskündigungen, so ist es einfach eine moralische Pflicht der Baugenossenschafter, daß sie auf Seite der Mieterschaft in den Privatwohnungen mithelfen. Diese Pflicht ergibt sich auch aus einer gewissen Dankbarkeit heraus. Denn unter den heute bedrängten Privatmietern sind wohl Zehntausende von Stimmbürgern, die seinerzeit geholfen haben, die öffentlichen Beiträge zu bewilligen, die unsere Baugenossenschaftsarbeit erst ermöglicht hat.

Um die Vorlage der Weiterführung der heute sehr eingeschränkten Preiskontrolle wird sich ein sehr breit geführter und harter Kampf ergeben. Unser persönliches, das heißt auch das genossenschaftliche Eigeninteresse, dann die Gefahren, die aus einer Ablehnung für unsere Wirtschaft entstehen würden, auferlegen uns die Pflicht — *alles zu tun, daß die Vorlage angenommen wird.*

## Gemeinsame Ziele der Wohn- und Konsumgenossenschaften

Untersucht man die Gründe für das Entstehen der Konsumgenossenschaften einerseits und der Wohn- und Baugenossenschaften anderseits, so wird man so-

fort feststellen können, daß sie sich bei beiden Formen der Genossenschaft weitgehend decken. Sie sind beide, wie die meisten echten genossenschaftlichen Gebilde,