

fung für die schweizerische Bevölkerung, wird die Regelung der Wohnungsfrage in der Nachkriegszeit das allerschwierigste Problem werden, dessen Lösung brennend ist und die Mitarbeit aller an der Erhaltung unserer Demokratie interessierten Kreise erfordert.

Vor dem Kriege wurde die Deckung des Wohnbedarfes — Ausnahmen bestätigen die Regel — dem freien Spiel der Kräfte, d. h. dem privaten Unternehmer überlassen, der die Erstellung von Wohnhäusern in spekulativer Weise, d. h. um daran Geld zu verdienen, besorgte und dabei in allgemeinen seine Rechnung fand, sei es dadurch, daß er die Häuser zu den Erstellungskosten plus Gewinnschlag weiter verkaufte, sei es, daß er die Häuser als Miethäuser weiter vermietete.

Immerhin blieb und bleibt in dieser privaten Tätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungsbaues ein spekulatives Moment, das wohl nie ganz ausgeschaltet werden kann. Dieses Moment der Unsicherheit beruht nämlich darin, daß, in den Vorkriegsverhältnissen wenigstens, niemand mit Sicherheit die Bevölkerungsbewegung — Zuwanderung, Abwanderung, Neubildung und Auflösung von Familien — voraussehen vermochte und daß auch niemals eine Garantie dafür geschaffen werden kann, daß stets für alle Zuwandernden genügend Wohnungen vorhanden sind oder daß stets für alle vorhandenen Wohnungen Nachfrage bestehen wird. Bei den großen Kapitalien, die der Bau, die Erstellung und Bereithaltung von Mietwohnungen erfordern, ist es eigentlich etwas viel verlangt, dieses Risiko dem privaten Spekulationsbau zu übertragen. Wenn die Wohnungsstatistiker erklären, nur dann seien die Wohnungsverhältnisse einer Ortschaft geregelt, wenn stets etwa zwei Prozent Leerwohnungen vorhanden seien, so mag das vom rein statistischen Gesichtspunkte aus richtig sein, aber mit dieser Forderung legt man dem privaten Häuserbesitz ein Risiko und ein Opfer auf, das logischerweise nicht von diesen, sondern von der Allgemeinheit getragen werden sollte.

In Basel hat während des Krieges der Wohnungsmarkt verschiedene Fluktuationen durchgemacht. In den ersten Monaten nach dem Kriege, wo Tausende von Ausländern in ihre Heimat zurückkehren mußten, war eine eigentliche Deroute zu verzeichnen. Als der Schreibende im Oktober 1914 in der ersten Sitzung des Großen Rates nach Kriegsausbruch die Anregung machte, der Staat solle, um der Arbeitslosigkeit zu steuern und die billigen Arbeitskräfte und Baumaterialien auszunutzen, nun zum Bau von Staatswohnungen übergehen, wurde er beinahe ausgelacht. Der weitere Verlauf des Krieges brachte für Basel eine immer stärkere Abwanderung, zum Teil auch infolge des Unterbruches der internationalen Verkehrslinien, und es ist kaum ein Jahr her, daß man in Basel glaubte, für den notleidenden Hausbesitz eine staatliche Hilfsaktion durchführen zu müssen, die viel zu reden gab, am Ende jedoch ausging wie das Hornberger Schlehen. Vor ungefähr 2½ Jahren hat der damalige Regierungsrat Mangold in Kreisen, die sich um das Wohnungsproblem interessierten, die Befürchtung ausgesprochen, es werde möglicherweise auf dem Wohnungs- bzw. Häusermarkt eine starke Depression eintreten, es werde vielleicht sogar zu einer Katastrophe kommen, und die Frage, ob nicht eine große halb gemeinnützige Unternehmung, die alle notleidenden Liegenschaften erwerben würde, gegründet werden sollte, sei ernstlich zu prüfen. Leider ist diese Idee seinerzeit nicht weiter verfolgt worden.

Gestützt auf ähnliche Erwägungen wie auf Erfahrungen, die der Schreibende bei der Vermittlung des Kaufes eines Landgutes auf dem Bruderholz durch die Organe des Kantons gemacht hatte, glaubte er im Winter 1916/17 den Weg zeigen zu sollen, wie man sowohl bezüglich der Wohnhäuser in Basel, wie landwirtschaftliche Güter in der Umgebung von Basel einen gangbaren Weg zu raschem Handeln finden könne und er stellte damals, in Verbindung mit Herrn Dr. Minger und Herrn E. Angst im Großen Rate einen Antrag, wonach die Kantonalbank zu veranlassen sei, eine Abteilung Häuser- und Liegenschaftenverwaltung zu organisieren, und Häuser in der Stadt wie landwirtschaftliche Güter in der Umgebung von Basel bis zur Höhe ihres eigenen Reservefonds zu erwerben. Diesem Anzuge machten

die Organe der Kantonalbank und auf ihre Anregung Regierungsrat Bullschleger Opposition. Der Einfluß von Regierungsrat Bullschleger reichte auch so weit, daß die sozialdemokratische Fraktion ebenfalls all' ihren Mitgliedern die Pflicht auferlegte, gegen diesen Anzug zu stimmen, mit der von Herrn Jeggli vorgebrachten Motivierung, daß die dem Anzug zugrunde liegende Idee zwar sehr gut sei, daß jedoch nicht die Kantonalbank, sondern ein unbekanntes X diese Aufgabe erfüllen müsse. Ich habe damals darauf hingewiesen, daß diese Haltung ungefähr den Vorschriften der spanischen Hofetikette entsprache, wonach einmal eine Königin, deren Kleider in Brand geraten waren, eines elendlichen Todes sterben mußte, weil diejenige Hofdame, die nach dem Zeremoniell zur Rettung berechtigt gewesen wäre, nicht anwesend war und die andern sich nicht getrauten, Hand anzulegen und den Brand zu löschen. Mein Anzug wurde damals aus verschiedenen bürgerlichen Fraktionen unterstützt, sogar aus der Fortschrittlichen Bürgerpartei, während unglücklicherweise auch eine Anzahl der freisinnigen Grobstratmitglieder halfen ihn zu Fall zu bringen. Vielleicht, daß man heute einsieht, wie schädlich jene Haltung damals war, und daß man in einer solchen Frage nicht ausschließlich von seinem Pöhl aus urteilen darf, sondern immer sich überlegen muß. Müht eine solche Haltung dem Ganzen, wenn sie auch unter Umständen gewisse lieb gewordene Gewohnheiten berührt?

Wie hat sich nun in den letzten zwei Jahren die Lage auf dem Wohnungsmarkt entwickelt? In andern Schweizerstädten, speziell in Bern, Zürich, Solothurn, Grenchen und Chaux-de-Fonds haben sich die Zeichen einer Wohnungsnot schon vor zwei Jahren eingestellt. Basel schien immer noch eher an Wohnungsüberfluß zu leiden. Seit einem Jahre haben sich jedoch die Verhältnisse geändert; allmählich trat auch in Basel Wohnungsmangel ein, und heute kann man wohl von einer Wohnungsnot sprechen, wenn man vernimmt, daß das Polizeidepartement auf 1. April für einige Duzend Familien Unterkunftsräume bereitstellen mußte. Diese Wohnungsnot wird sich bald zu einem Wohnungseleud entwickeln, wenn Basel infolge der Neugestaltung der Grenzverhältnisse und des Aufschwunges des Verkehrs den allseitig erhofften Aufschwung nimmt.

Basel hat in früheren Jahren auch schon solche Perioden des Aufschwunges und großer Bevölkerungszunahme verzeichnen können, und trotzdem bestand damals keine Wohnungsnot.

Warum liegen die Verhältnisse heute anders?

Die Antwort lautet, daß früher der private Spekulationsbau, den Aufschwung und die Bevölkerungszunahme vorausahnend oder ihm folgend, den Wohnungsbau entsprechend gesteigert hat.

Heute ist dies jedoch nicht der Fall. Die Gründe liegen zutage. Durch die starke Erhöhung der Arbeitslöhne und die enorme Verteuerung der Baumaterialien kommt das Bauen heute viel teurer zu stehen als in der Vorkriegszeit und noch in den ersten Kriegsjahren. Auch bei rationellster Bauweise muß man heute die Baukosten von neuen Bauten mindestens auf 200 bis 300 Prozent der Vorkriegsbauten veranschlagen.

Dies bedeutet, da der Bau ja nicht Selbstzweck ist, sondern einen Ertrag abwerfen soll, der mindestens den Selbstkosten entspricht, daß die Mietzinsen in Neubauten 200 bis 300 Prozent der Mietzinsen derjenigen Häuser erreichen müssen, die zu Vorkriegspreisen erstellt worden sind.

Sind nun diese Preise erzielbar, d. h. finden sich die Mieter, die für das Vergnügen, in einem neuen Hause zu wohnen, 100 bis 200 Prozent mehr zahlen als für eine Wohnung in einem Vorkriegshause? Diese Frage stellen, heißt sie beantworten! Abgesehen von Kriegsgewinnern, die sich auch heute noch Einfamilienhäuser oder teure Mietwohnungen erlauben können, werden 95 Prozent der Wohnungsmieter solche Mietpreissteigerungen nicht auf sich nehmen können. Neubauten zu den heutigen Preisen werden deshalb entweder leer stehen oder nur zu reduzierten Ansätzen vermietet werden können.

Der private Wohnungsbau bringt also nicht einmal die Deckung der Selbstkosten, sondern große Ausfälle an Zinsen und schließlich auch an Kapitalien. Unter diesen Umständen kann man den privaten Bauunternehmern den Bau von Miethäusern auf eigenes Risiko nicht zumuten.

Darf man nun jedoch den Wohnungsbau und den damit verbundenen Verlust andern Kreisen überbinden? Unter normalen Verhältnissen müßte diese Frage verneint werden, und man dürfte die Forderung aufstellen, daß mit dem Bau von neuen Häusern zugewartet werde, bis sie wieder billiger erstellt werden könnten.

Ist heute Aussicht vorhanden, daß in absehbarer Zeit die Baupreise sinken? Diese Frage läßt sich nur schätzungsweise beantworten, und zwar in der Richtung, daß voraussichtlich ein Teil der Baukosten, nämlich die Löhne der Bauhandwerker, nicht mehr oder wenigstens nicht erheblich sinken werden, daß dagegen voraussichtlich die Preise für Baumaterialien, speziell soweit deren Stand durch den Rohlenpreis beeinflusst war, also für Backsteine, Zement, Eisen, sowie auch für Holz, eine Reduktion erfahren werden. Nach Erkundigungen aus informierten Quellen werden z. B. in kurzer Zeit die Preise für Zement und Backsteine um zehn Prozent herabgesetzt werden. Wie weit jedoch die Preise der Baumaterialien sich reduzieren werden, läßt sich in keiner Weise beurteilen. Es ist eben zu berücksichtigen, daß auch für die Herstellung der Baumaterialien die Arbeitslöhne mitspielen und daß die Transporttarife allgemein erhöht wurden. Nach meiner persönlichen Auffassung müssen wir auf jeden Fall froh sein, wenn Neubauten in Zukunft zu einem Ansatze von 160 bis 170 Prozent der Vorkriegspreise erstellt werden können; niedrigere Erstellungskosten wären voraussichtlich nur bei Anwendung wohlfeilerer und dann vielleicht auch minder qualifizierter Baumaterialien denkbar.

Wir müssen also mit der Tatsache rechnen, daß voraussichtlich in Zukunft alle Neubauten, und nicht nur die der nächsten paar Monate, um 60 bis 70 Prozent teurer im Preise zu stehen kommen, als die Vorkriegsbauten.

## Die Wohnungsfrage.

Von Nationalrat Dr. Oskar Schär.

I.

Die Wohnungsfrage schien vor dem Kriege eine Materie zu sein, die dem Tätigkeitsbereich der öffentlichen Verwaltung und demjenigen der politischen Parteien entrückt zu bleiben habe, ähnlich wie die Frage der Lebensmittelbeschaffung. Einzig die sozialgerichteten Parteien hatten erkannt, daß auch auf diesem Gebiete der Gemeinschaft wichtige Aufgaben harrten und hatten dementsprechend in ihre Parteiprogramme Postulate verschiedener Art aufgenommen.

Um darauf hinzuweisen, wie wenig Bedeutung man der Wohnungsfrage noch bis vor kurzem schenkte, sei in Erinnerung gerufen, daß in den meisten Kantonen noch keinerlei Wohnungsgesetze existieren und daß sogar in unserm fortschrittlichen Kanton Basel-Stadt, der mit sozialen Experimenten ja in der Regel voranging, ein Wohnungsgesetz erst nach Überwindung schwerer Widerstände zur Annahme gebracht werden konnte.

Die Situation war vor dem Kriege derart, daß, wie durch das Lebensmittelpolizeigesetz über die Beschaffenheit von Lebensmitteln allgemein verbindliche Vorschriften aufgestellt wurden, ohne daß sich der Staat um die Beschaffung der Lebensmittel selbst kümmerte, in Basel durch das Hochbautengesetz und das Wohnungsgesetz ebenfalls bestimmte Minimalanforderungen vorgeschrieben wurden, ohne daß jedoch die öffentliche Verwaltung sich um die Bereitstellung von Wohnungen und die Regelung des Wohnungsmarktes kümmerte.

War dieses passive Verhalten der Staatsverwaltung gegenüber der Deckung des Wohnbedarfes schon vor dem Kriege ein Fehler, so ist die Pflicht der Gesamtheit, bei der Regelung der Wohnungsfrage nur aktiv und passiv mitzuwirken, umso dringender geworden. Abgesehen von der Arbeitsbeschaf-