

## Die Wohnungsfrage.

Von Rationalrat Dr. Oskar Schär.

### II.

Die Tatsache, daß in der Zukunft die Wohnungsbauten im Preise um 60 bis 70 Prozent über den vorkriegszeitlichen Ansätzen stehen werden, hat zur Folge, daß für diese Neubauten in Zukunft auch der Mietzins mindestens 60 bis 70 Prozent höher sein wird, als er für die vor dem Kriege erbauten Häuser verlangt werden darf.

Theoretisch hätten wir dann allgemein mit folgendem Preisstand von Wohnungen zu rechnen. Nehmen wir drei Häuser gleicher Art, von denen eines vor dem Krieg, eines gegen Schluß des Krieges und eines ein Jahr nach dem Kriege erbaut wurde. Die Selbstkosten stellen sich für das erste auf 100,000 Fr., für das zweite auf 200,000 Fr. und für das dritte auf 170,000 Fr. Die Rendite mit nur sechs Prozent angenommen — welcher Ansaß nach Mitteilungen des Hausbesitzervereins ungenügend sein soll — müßten für die Wohnungen im ersten Hause 6000 Fr., im zweiten Hause 12,000 Fr. und im dritten Hause 10,200 Fr. bezahlt werden. Glaubt jemand, daß sich solche Mietzinse für gleichwertige Wohnungen in dieser verschiedenen Höhe erhalten lassen? Das ist ausgeschlossen. Es wird mit der Zeit, falls Basel nicht geradezu verödet, ein Ausgleich geschaffen werden, und zwar mit der Richtung nach oben. Wenn nicht von Staates wegen Abhilfe geschaffen wird, so werden die Mietzinse auch für das Vorkriegsobjekt in Bälde von 6000 Fr. auf 10,000 Fr. steigen, und damit wird auch der höhere Mietzins kapitalisiert und für das Haus ein Mehrwert von etwa 70,000 Fr. geschaffen werden. Die Folge einer Verteuerung des Bauens wird darin bestehen, daß allmählich das gesamte Häuserkapital in Basel, das heute mit über 600 Millionen Franken versichert ist, um rund 400 Millionen Franken zunehmen, daß also damit allen bisherigen Häuserbesitzern ein großer Kapitalzuwachs in den Schoß fallen wird. Andererseits wird die gesamte Bevölkerung, soweit sie nicht selber Hauseigentümer ist, innerhalb weniger Jahre an Mehr-Mietzinsen etwa 36 Millionen Franken aufbringen müssen.

Ist ein solches Ziel nun erstrebenswert und speziell in unserer Zeit, die den Kampf gegen das arbeitslose Einkommen in jeder Form an die Spitze ihres Strebens gestellt hat, überhaupt möglich, ohne mit der Zeit schwere Erschütterungen in unser Staatsleben herbeizuführen?

Wer sich einigermaßen der Verantwortung gegenüber der Gesamtheit bewußt ist, auch wer sieht, wie der Wohnungsrunder in Rußland, in Budapest und in München sofort den brutalsten Gegenaktionen gerufen hat, sobald der Bolschewismus gesiegt hatte,

wird sofort erkennen, daß hier eine schwere Aufgabe zu lösen ist, die nur durch rasches, entschiedenes und auch opferbereites Vorgehen der Gesamtheit der Bevölkerung gelöst werden kann.

Die Lösung läßt sich auf verschiedene Weise denken. Die einfachste bestände darin, daß das bestehende Mietamt zu einer regelmäßigen Institution ausgebaut und auf gesetzlichen Boden gestellt wird, und daß dieses Mietamt jede Mietzinssteigerung, die seit 1. April 1918 vorgenommen wurde, sei es ex officio, sei es auf Anrufung seitens des Mieters prüft und die Mietzinssteigerung nur in dem Umfange bewilligt, der durch die höheren Hypothekenzinsen und durch die vermehrten Reparaturkosten usw. gerechtfertigt ist. Daß eine Mietzinssteigerung in bestimmten Umfange vom Standpunkte der Selbsterhaltungskosten aus gerechtfertigt ist, muß zugegeben werden; sie hat aber mit den erhöhten Preisen der Neubauten nichts zu tun.

Diese einfache Lösung hat den Nachteil, daß die Bevölkerung in zwei Kategorien geteilt werden wäre, in eine erste, die in Vorkriegshäusern zu relativ billigen Mietzinsen wohnen kann, und eine zweite, die in Kriegshäusern oder Nachkriegshäusern ungefähr das anderthalbfache oder doppelte an Mietzinsen zahlen muß. Auf die Dauer kommt man mit diesem System nicht oder allein nicht aus.

Eine weitere Abhilfsmöglichkeit würde darin bestehen, daß der Staat oder irgend ein hierzu von ihm ermächtigtes gemischtes Unternehmen sämtliche Miethäuser der Stadt auf gemeinsame Rechnung erwerben würde, daß dieses Organ dann verpflichtet würde, auch regelmäßig den Bedarf an Neubauten zu decken, und daß für sämtliche Vorkriegs- und Nachkriegshäuser die Mietzinse nach einheitlichen Normen aufgestellt würden. Selbstverständlich dürften die Vorkriegshäuser dieser Gesellschaft nicht zu überhöhten Preisen angehängt werden, sondern zu den nach bestimmten Normen zu berechnenden Erhaltungskosten, wobei die Vermögenssteuerbefreiungen, auf der jeder Steuerpflichtige die Schätzung seiner Liegenschaften anzugeben hat, eine gute Handhabe bieten würde.

Dieses System ist theoretisch natürlich leicht aufzustellen, in der Praxis jedoch mit großen Schwierigkeiten verknüpft.

Ein drittes System, die Kombination der beiden Systemen zugrunde liegenden Ideen, wäre derart denkbar, daß das Mietamt die Erhöhung aller Mietzinse auf einen Durchschnittspreis zulassen würde, daß jedoch die Mehreinnahmen über die Selbstkosten hinaus der öffentlichen Verwaltung abgeliefert werden müßten, um dann mit deren Ertrag Aufwendungen zugunsten der Linderung der Wohnungsnot zu bestreiten, worunter ich u. a. die Anbahnung notwendiger Neubauten und die Amortisation des Mehraufwandes verstehe.

Dies sind jedoch alles tief in die Lebensverhältnisse und Interessen großer Bevölkerungskreise einschneidende Maßnahmen, und es ist fraglich, ob dafür die Mehrheit unserer Stimmberechtigten schon zu haben ist.

Andere, weniger umfassende Lösungen wären folgende: Die öffentliche Verwaltung kauft so viel als möglich zu den durch die Steuererklärungen ermittelten Vorkriegspreisen mit einem bescheidenen Zuschlag gut erhaltene Miethäuser auf und stellt sie der unbemittelten Bevölkerung zu den Selbstkosten zur Verfügung. Dieses Vorgehen hätte sich schon in Vorkriegszeiten empfohlen, indem dadurch die öffentliche Verwaltung je und je im Besitze von einer großen Zahl von Mietwohnungen gewesen wäre, für die eine Mietpreissteigerung durch die Grundrentensteigerung prinzipiell ausgeschlossen war. Wenn man der öffentlichen Verwaltung, weil sie im Ankauf von Wohnhäusern zu schwerfällig vorgehen müßte, diese Aufgabe nicht übertragen wollte, so wäre vielleicht zu empfehlen, daß sich zu diesem Zwecke eine gemischte oder gemeinnützige Unternehmung gründen würde, bei der der Staat, die Kantonalbank, gemeinnützige Kreise usw. die nötigen Kapitalien aufbringen würden und die Ankäufe und die Verwaltung in weniger bürokratischer Weise besorgen könnten. Dieses Vorgehen hätte auch den Vorteil, daß man die bei privaten Häusern übliche Finanzierung von Wohnungsbauten ebenfalls verwerten

könnte, nämlich die Aufnahme von ersten und eventuell zweiten Hypotheken, die dem Kanton als Eigentümer von Liegenschaften wahrscheinlich nicht passen würde. Für diese Lösung ließen sich Varianten auch in der Form denken, daß diese Aufgabe nicht nur durch eine Unternehmung, sondern durch mehrere nebeneinander arbeitende Organisationen besorgt werden könnte. Persönlich habe ich die Auffassung, daß auch die Kantonalbank, trotz allen Einwänden, die banktechnisch erhoben werden können, hier eine Aufgabe zu lösen hätte. Selbstverständlich müßte hierzu allfällig eine spezielle Abteilung für die Liegenschaftsverwaltung organisiert werden. Ich habe seinerzeit schon kritisiert, daß der Kantonalbank, sobald sie eine Liegenschaft erworben hat, diese auf den Fingern brennt und daß die Bank sie sofort wieder verkauft, statt auf dem Wege der rationellen Verwaltung einen Vorteil daraus zu ziehen. Was den größten Liegenschaftsbesitzer in Basel, z. B. dem A. C. B. Basel, der über 120 Mietwohnungen zu verwalten hat, möglich ist, dem dürfte auch die Kantonalbank gemachsen sein.

Im weiteren dürften auch andere öffentliche und private Arbeitgeber sich die Mühe nehmen, eine Anzahl Miethäuser, die der Zahl ihrer verheirateten Angestellten entspricht, zu erwerben, um ihnen auf Wunsch Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Ich denke hierbei auch an die Bundesverwaltung und die Bundesbahnen, die ja Tausende von Beamten und Angestellten in Basel haben.

Mit diesem Erwerb bestehender Häuser ist natürlich das Problem nur für einen Teil der Bevölkerung gemildert, aber nicht gelöst. Die Hauptschwierigkeit liegt im Kostenpunkt der neuen Häuser und in der Frage, wer neue Häuser bauen, bezw. das Risiko des Baues übernehmen soll. Da komme ich zum Resultate, daß man einestheils der eidg. Verwaltung für ihre Beamten und Angestellten, sodann dem Kanton für seine Beamten, Angestellten und Arbeiter, ferner den großen Arbeitgebern für ihre Angestellten und Arbeiter eine gewisse moralische Verpflichtung zuerkennen, alle finanziell kräftigen Kreise, die eventuell instande sind, einen Ausfall auf sich zu nehmen und zu amortisieren, zu gewissen Leistungen auf diesem Gebiete heranziehen muß.