

staatlichen, halb gemeinnützigen Unternehmung zu erwerben seien; er vergisst aber beizufügen, daß der damals entstandene Verlust den Hausbesitzern nicht vergütet wurde. Ich könnte Herrn Dr. Schär nachweisen, daß eine Liegenschaftsverwaltung an die 33,000 Fr. an aufgelaufenen Mietzinsen auf etwa 14 Liegenschaften schuldet und heute trotz der Wohnungsnot und der angeblich hohen Mietzinsen vor dem Konkurs steht. Es ist auch vor ganz kurzer Zeit noch, trotz der jetzt in Bezug auf die Mietpreise als gut bezeichneten Situation, eine ganze Anzahl gut gelegener Wohnhäuser aus einer Hand zur Gant gelangt und nicht etwa von Liebhabern, sondern, wie seit einer Reihe von Jahren, von den Bürgern ersteigert worden.

Wenn die Basler Kantonalbank und der Regierungsrat wie auch der Große Rat seinerzeit den Anzug Schär: „Die Kantonalbank möge eine Liegenschaftsverwaltung in ihren Geschäftsbereich aufnehmen und Wohnhäuser bis zur Höhe ihres Reservefonds erwerben“, abgelehnt haben, so ist dies jedenfalls nicht darauf zurückzuführen, daß das Häuserverwalten ein angenehmes und einträgliches Geschäft ist. Tatsächlich ist der Hausbesitzerstand so angenehm und gewinnbringend, daß alle, aber auch alle Mehrfamilienhäuser seit Jahren und auch heute noch teilweise zur Brandschätzung, jedenfalls aber weit unter dem heutigen Bauwert feil sind. Im Liegenschaftsverkehr haben die Banken das Geschäft gemacht, trotz der schlechten Jahre vor dem Kriege. Das beweisen die Paläste der Hypothekendarlehen.

Der erste Vorschlag von Nationalrat Schär geht dahin, das aus den Kriegswollmachten heraus entstandene Basler Mietamt sei auf gesetzlichen Boden zu stellen, jede Mietzinssteigerung seit 1. April 1918 (damals gab es noch keine Wohnungsnot und auch keine Mietzinssteigerungen) sei es ex officio, sei es auf Anrufung des Mieters, zu prüfen und nur in dem Umfang zu bewilligen, der durch die höheren Hypothekenzinsen oder durch vermehrte Reparaturkosten gerechtfertigt sei. Weiß Herr Nationalrat Schär denn nicht, daß die meisten Mietzinse vor dem Kriege mit den Kapitalzinssteigerungen nicht Schritt halten konnten, weil das Angebot von Wohnungen größer war als der Bedarf und daß deshalb schon damals die Liegenschaften nicht rentierten? Dr. Schär gibt allerdings zu, daß eine gewisse Mietzinssteigerung vom Standpunkt der Selbsthaltungskosten aus zu beurteilen sei.

Ein Mietamt mit all seinen Schikanen kann und wird sich aber der Hauseigentümer auf die Dauer nicht gefallen lassen. Wenn im Geschäft und Privatleben sich jemand durch andere benachteiligt fühlt, so stehen ihm die Gerichte offen; auch der Hauseigentümer muß diesen Weg beschreiten. Spezialgerichte zum einseitigen Schutz der Mieter wären Eingriffe in die Gleichheit vor dem Gesetze. Mit dem gleichen oder größeren Rechte könnte der Staat den Dividenden- oder andern Gewinn in gesetzliche Grenzen binden, nach dem Beispiel Dr. Schär also die Gewinne, die über 6% hinausgehen, der Allgemeinheit wieder zuführen. Dabei ist zu beachten, daß die Gewinne der Aktionäre reine Kapitalerträge ohne Arbeitsleistung sind: der Vermieter hat aber Bemühungen, Gänge und Zeit als Verwaltungsarbeit aufzuwenden. Beispiele wären die hohen Dividenden der Condensmilchfabriken, der Schokoladenfabriken, der Konservenfabriken, der Schuhfabriken, nicht zu reden von den exorbitanten Gewinnen in andern Industrien. Warum dürfte aber gerade der Hausbesitzer sich nicht von früheren Verlusten erholen, während denjenigen, die ihre Ersparnisse vorsichtiger angelegt haben, alle Möglichkeiten offen stehen?

Allerdings soll sich der Wohnungsvermieter hüten die Ausnutzung der Konjunktur auf die Spitze zu treiben; hier sollte der Hausbesitzerverein sanierend wirken.

Gegen die Bildung von Unternehmungen, welche den Gesamt-Wohnhäuserbesitz sagen wir zu einem gerechten Brandschätzungswert zuzüglich Bodenwert übernehmen — würden sich sicher keine 10% der Besitzer mehren; denn darüber sind sich alle einig, daß der Besitz eines Wohnhauses eine Last und kein Vergnügen ist. Die Hausbesitzer werden dieser Erlösung aber wohl noch lange harren müssen. Einstweilen

wirbelt es noch in den Zeitungen von Verkaufsangeboten, und die Liegenschaftsagenten können nichts anbringen als höchstens Einfamilienhäuser.

Die dritte Kombination Schär, die Erhöhung der Mietzinsen auf einen Durchschnittspreis und die Abführung der Mehreinnahmen über die Selbstkosten an den Staat zu Zwecken der Linderung der Wohnungsnot, scheint selbst Herrn Dr. Schär so ungeheuerlich ungerecht, daß er zugibt, sie würden so tief in die Lebensverhältnisse und Interessen großer Bevölkerungsschichten eingreifen, daß die Mehrheit der Stimmberechtigten dafür nicht zu haben wäre.

Nationalrat Schär machte zur Lösung der Wohnungsfrage noch weitere Vorschläge. Er regte an, der Staat, die Kantonalbank oder gemischt-wirtschaftlichen Unternehmungen sollten Miethäuser zu diesen oder jenen Bedingungen erwerben. Dies wird ein frommer Wunsch bleiben. Denn einerseits werden sich weder der Staat noch die Banken die vielen Unannehmlichkeiten aufbürden wollen, die mit den Miethäusern nun einmal verbunden sind, und andererseits würden die Mieter wohl bei einer solchen Lösung schlechter fahren als bisher. Die Liegenschaftsverwaltung des Kantonsamtes wird ja darüber auch ihre Erfahrungen besitzen.

Die Organisation von Bau- und Wohngenossenschaften in größerem Umfange würde direkt die Wohnungsnot fördern. Denn wenn durch gemeinnützige und staatliche Beihilfe die Baukosten bzw. Mietzinsen annähernd auf die vorkriegszeitliche Norm gebracht würden, wäre die Privatbautätigkeit, die mit den normalen Baukosten rechnen mußte, verunmöglicht.

Dann ritt Herr Dr. Schär wieder auf seinem alten Stedenpferd daher: der Wertzuwachssteuer. Er übersieht aber, daß er sie selbst zu Lode reitet durch seine Vorschläge, welche die Mietzinse darniederhalten, eine Rentabilität, einen Wertzuwachs und eine Verkaufsmöglichkeit mit Gewinn ausschließen würden. Dabei vergißt er überdies, daß der Glückliche, der eine Liegenschaft mit Gewinn verlaufen kann, seinen Gewinn heute schon als Einkommen versteuern muß, nicht weniger und nicht mehr als Dividendenrentner und Börsengewinnler. Er übersieht ferner, daß auf den Liegenschaften auch noch die Sondersteuer der Handlungsänderungsgebühren zwei Prozent der Verkaufssumme, die Courtagegebühr von ein Prozent, die vielen zum Teil neuen Notariats- und Vormundschaftskosten lasten, die zusammen schon prohibitiv für den Verkauf wirken. Im übrigen werden in jedem kaufmännischen Betrieb, auch in den Konsumvereinen, alle Unkosten zum Verkaufspreis geschlagen, so auch jede neue Auflage auf dem Liegenschaftsmarkte.

Nationalrat Schär erklärte die von Herrn Regierungsrat Dr. Hauser auf sachmännischen Rat bedruckte allgemeine Vermögenszuwachssteuer sei unmöglich, weil sie einer Steuerflucht rufen würde, während der Hausbesitzer, der eine Wertzuwachssteuer zu entrichten hätte, nicht durchbrennen könne. Entweder eine allgemeine Vermögenszuwachssteuer oder gar keine. Im übrigen wiederholen wir, daß jeder Vermögenszuwachs jetzt schon als Einkommen versteuert wird; soweit dieses Einkommen 4000 Fr. übersteigt, ist es progressiv höher belastet.

Daß die Spekulation auf dem Basler Liegenschaftsmarkt, soweit Mehrfamilienhäuser in Betracht kommen, bereits eingeseht habe, wie Nationalrat Schär versicherte, wagen wir zu bestreiten. Das Kantonsblatt ist unser unbefangener Zeuge. Hätten wir, wie Nationalrat Schär meint, schon vor 40 Jahren vorgeschrieben, für jede Mietwohnung seien 500 Quadratmeter Land zu Anbauweiden zu reservieren, so wäre wohl schon lange auf baselstädtischem Boden kein Bauland mehr verfügbar. Ob dann die Grundrentensteigerung in weniger starkem Maße eingetreten wäre, wie Nationalrat Schär glaubt, ist leicht zu beurteilen.

Biel zu wenig wird stets beachtet, daß das Ansteigen der Wohnungspreise zum großen Teil auf den bedeutend verbesserten Komfort der Wohnungen zurückzuführen ist. Die meisten Mieter verlangen heute neben Gas oder elektrischem Licht die automatische Treppenhausbeleuchtung, eine Terrasse und ein eigenes Badezimmer. Die verschärften Bauvorschriften haben die Baukosten ebenfalls erheblich verteuert. Die

Die Wohnungsfrage.

Aus Basler Hausbesitzerkreisen.

I.

Herr Nationalrat Dr. Oscar Schär hat in der „National-Zeitung“ eine Anzahl Vorschläge zur Lösung der Wohnungsfragen veröffentlicht, die auch von einer andern Seite zu beleuchten, eine volkswirtschaftliche Pflicht ist.

Denjenigen, die in der Materie nicht nur Gedanken zu äußern, sondern auch anhand praktischer Erfahrungen Schlüsse und Folgerungen zu ziehen vermögen, ist es beim Lesen der Ausführungen Dr. Schärs klar geworden, daß diese wohl Wünsche, nicht aber Möglichkeiten Rechnung tragen, ja, daß sie sogar tief einschneidende Eingriffe in die persönlichen Rechte des kleinen Besitzes voraussetzen.

Es ist daher nicht die Furcht vor der Verwirklichung der Ideen Dr. Schärs, die uns zur Kritik veranlaßt, sondern die Erkenntnis, daß die Vorschläge zum Teil jedem billigen Gefühl widersprechen, zum Teil unrealisierbar sind.

Beginnen wir damit, zuzugestehen, daß in gewisser Hinsicht Herr Nationalrat Schär auch billigen Erwägungen nicht verschlossen ist; denn er sagt z.B. ganz richtig, daß das Risiko des Leerstehens von Wohnungen (die Statistiker fordern einen Minimalprozentfuß von 2% leerer Wohnungen als Leerwohnungsvorrat) nicht einseitig dem Hausbesitzer überblendet werden kann. Dieses Risiko muß daher bei der Preisbildung für Wohnungen einkalkuliert werden. Dr. Schär gibt auch zu, daß vor etwa 2½ Jahren die Basler Regierung, als eine Katastrophe auf dem Wohnungsmarkte drohte, die das Gegenteil von einer Wohnungsnot war, die Frage prüfte, ob nicht die notleidenden Liegenschaften von einer großen, halb