

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 30 (1955)
Heft: 2

Artikel: Zur Wohnungsmarktlage in Basel-Stadt
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102766>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

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

Zur Wohnungsmarktlage in Basel-Stadt

Die leerstehenden Wohnungen im Kanton Basel-Stadt am 1. Dezember 1954

Die Erhebung des Statistischen Amtes bestätigt, daß sich im laufenden Jahre keine nennenswerte Reserve an leeren Wohnungen gebildet hat. Während zur Entspannung der Wohnungsmarktlage mindestens 700 bis 800 (nach Vorkriegsbegriffen sogar über 1000) Leerwohnungen notwendig wären, beschränkt sich der Leervorrat nach wie vor auf einige Dutzend Objekte.

Leerwohnungsstand 1946 bis 1954

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- bestand	Leerstehende Wohnungen	Leerwohnungs- ziffer (Prozente)
1946	58 922	40	0,07
1947	59 752	18	0,03
1948	61 510	22	0,03
1949	63 411	145	0,23
1950	65 345	437	0,67
1951	66 607	50	0,08
1952	67 678	49	0,07
1953	69 398	27	0,04
1954	70 704	74	0,10

Unter den 1954 leerstehenden 74 Wohnungen befinden sich 22 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser und 6 Vierzimmerwohnungen in 3 Zweifamilienhäusern, für die ebenfalls nicht Mieter, sondern Käufer gesucht werden.

Scheiden wir die 25 zum Verkauf bestimmten Ein- und Zweifamilienhäuser aus, dann vermindert sich der Leervorrat des 1. Dezembers 1954 auf 46 Wohnungen.

Die Einzimmerwohnungen bilden ganz allgemein die weit-aus gewichtigste Gruppe des gegenwärtigen Leervorrates an Mietwohnungen. Von den 46 Behausungen, die nach Abzug der nur für Käufer in Frage kommenden Objekte verbleiben, entfallen nämlich nicht weniger als 25 Wohnungen auf diesen kleinsten Wohnungstyp. Aber auch die übrigen 21 Mietwohnungen sind keineswegs für größere Familien bestimmt: sie beschränken sich bis auf drei Ausnahmen auf zwei oder drei Zimmer.

Die große Mehrheit der leerstehenden Mietwohnungen dürfte schon aus preislichen Gründen für die wenigsten Wohnungssuchenden in Betracht fallen. Die 25 Einzimmerwohnungen kosten durchweg zwischen 1400 und 2000 Franken Miete pro Jahr. Für die 15 Dreizimmerwohnungen werden teils zwischen 1800 und 2000, teils zwischen 2000 und 3000 Franken Jahresmiete verlangt, und die neuere der 3 größeren Wohnungen kommt auf 4300 Franken jährlich zu stehen.

Alles in allem hat sich somit gezeigt, daß die Basler Wohnungsmarktlage im allgemeinen, und insbesondere in den

üblichen Preislagen und Größenklassen, noch immer gespannt ist. Ob sich im Leervorrat an modernen Kleinstwohnungen und zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäusern bereits eine gewisse Sättigung des entsprechenden speziellen und relativ kaufkräftigen Bedarfes abzuzeichnen beginnt, wird sich erst in einigen Monaten weisen.

Der Wohnungsbau im Kanton Basel-Stadt 1954

Die Hoffnungen, die man auf Grund der zahlreichen Bauprojekte des Vorjahres hegen konnte, haben sich leider 1954 nicht erfüllt: obwohl zu Beginn des Berichtsjahres mehr Wohnungen im Bau standen als je zuvor, sind als effektiver *Wohnungszuwachs* von 1954 nur 1306 Objekte zu melden.

Die ungünstigen Witterungsverhältnisse scheinen sich somit in einer recht starken Verzögerung der Bautätigkeit geltend gemacht zu haben. Statt 1800 bis 2000, konnte die Baupolizei nicht mehr als rund 1500 neue Wohnungen abnehmen, und auch einschließlich der Umbauten blieb der Bruttowachstum auf 1533 Logis beschränkt. Um so stärker fallen die 227 Abbrüche ins Gewicht, die den Reinzuwachs auf netto 1306 Wohnungen herabdrücken. Über die Größenordnung der 1954er Resultate im Vergleich mit den sechs vorangegangenen Jahresergebnissen gibt die folgende Übersicht Aufschluß.

Der Wohnungszuwachs 1948 bis 1954

Jahre	Reinzuwachs
1948	1758
1949	1901
1950	1934
1951	1262
1952	1071
1953	1720
1954	1306

Der Reinzuwachs des Berichtsjahres ist somit fast um einen Viertel niedriger als jener von 1953 ausgefallen, und hinter den bisherigen Nachkriegsrekorden (1949/1950) bleibt er gar um nahezu einen Drittel zurück. Auf der anderen Seite tritt bei den Abbrüchen eine auffallend zunehmende Tendenz zutage — eine Tendenz, die sich nach den neuesten Berichten im laufenden Jahre noch wesentlich zu verstärken scheint.

Bei der Beurteilung des 1954er Wohnungszuwachses ist im weiteren zu berücksichtigen, daß er zu über einem Fünftel aus *Einzimmerwohnungen* besteht, die ja weniger für eigentliche Familien als für andere Kategorien von Wohnungssuchenden gedacht sind. Ein weiterer Sechstel des Reinzuwachses beschränkt sich auf zwei Zimmer. Im übrigen konzentrierte sich die Bautätigkeit nach wie vor auf *Dreizimmerlogis*, die wiederum nahezu die Hälfte des gesamten Reinzuwachses auf sich vereinigen.

Die Gliederung der 1507 Neubauwohnungen von 1954 nach dem *Ersteller* ergibt, daß an Stelle der Baugenossenschaften, die 1950 noch rund drei Viertel der Neubauwohnungen beigesteuert hatten, nun die privaten Bauherren die überwiegende Mehrheit der neuen Wohnungen auf den Markt brachten; mit 1143 Wohnungen erreichte ihr Anteil an der 1954er Produktion eine Quote von über 75 Prozent.

Am 31. Dezember 1954 waren 2700 Wohnungen *im Bau*, von denen ein ganz beträchtlicher Teil kurz vor der Vollendung oder bereits zur baupolizeilichen Abnahme bereitsteht.

Wenn auch in nächster Zeit mit einer gewissen Intensivierung des Wohnungsangebotes zu rechnen ist, so ginge es doch zu weit, aus dem großen «Bauüberhang» vom Jahresende 1954 auf eine entsprechende Zahl von 1955er Bauvollendungen zu schließen. Die Erfahrung hat immer wieder gezeigt, daß die Summe der im Lauf eines Jahres vollendeten Wohnungen um einiges niedriger ausfällt, als die Zahl der am Jahresanfang begonnenen Bauten anzukündigen schien.

Für eine bevorstehende Entspannung der Wohnungsmarktlage liegen noch immer keine Anzeichen vor. Die 1800 bis 2000 neuen Wohnungen werden nicht ausreichen, um wesentlich mehr als den laufenden Jahresbedarf zu decken. Wer in die fernere Zukunft blickt, wird in Betracht ziehen müssen, daß nicht nur der konjunkturelle, sondern auch der demographische Auftrieb der Wohnungsnachfrage auf engste mit der wirtschaftlichen Entwicklung zusammenhängt.

N.

Volksbegehren zum Schutze der Mieter und Konsumenten

Zur Eidgenössischen Abstimmung über das Volksbegehren zum Schutze der Mieter und Konsumenten erläßt der Vorstand der ABZ den folgenden Aufruf an die Mieter:

Am 13. und 14. März 1955 findet die Volksabstimmung über die eingangs genannte Initiative des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes statt, die seinerzeit bei der Unterschriftensammlung sowohl vom Schweizerischen Mieterverein als auch vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen unterstützt worden ist. Unsere ABZ ist dem letzteren Verband angeschlossen; wir sind auch in dessen Zentralvorstand vertreten und stellen den Vizepräsidenten. Diese Initiative ist heute von größter Wichtigkeit, sie ist von außerordentlicher Bedeutung für die weitere Entwicklung der Mietpreise und unserer gesamten Lebenshaltungskosten. Wie bedeutungsvoll und akut diese Fragen sind, zeigt mit voller Klarheit das stetige Steigen dieser Kosten, die ständige Aufwärtsbewegung der täglichen Ausgaben für den notwendigen Lebensunterhalt. Schon bleiben die Löhne wieder zurück. Neuestens haben das Fleisch und auch die Butter wieder merkliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Auf Jahresende sind wieder Tausende von Mietern in Privatwohnungen mit Briefen vor die Wahl gestellt worden, entweder eine Mietzinserhöhung oder die Kündigung der Wohnung anzunehmen. In unserer ABZ ist es seit jeher Tradition, sich mit den Mühen und Kämpfen der übrigen Mieterschaft zu solidarisieren. Als Selbsthilfegenossenschaft, die in den leiden Erfahrungen der Privatmieter ihren Ursprung hat, wissen wir, daß diese Solidarität eine moralische Pflicht bedeutet. Der Solidarität der Privatmieter, ihrer früheren Unterstützung bei Abstimmungen, haben wir es schließlich zu verdanken, wenn wir für unsere Bauten zur Verbilligung der Baukosten und Niedrighaltung der Mietzinse oft namhafte öffentliche Beiträge erhalten haben. Verdanken wir das dadurch, daß wir sie in dieser wichtigen Stunde im Kampfe unterstützen. Der bevorstehende Kampf wird sehr große Geldmittel erfordern. Die Gegner haben diese Mittel in reicher Fülle. Die Anhänger

der Initiative müssen sich diese sehr mühsam zu beschaffen suchen.

Die ABZ soll nun wieder einmal so mithelfen, daß jeder ABZ-Mieter ebenfalls seinen Beitrag leistet, wenn er vielleicht auch nur klein ist. Angesichts der Vorteile, die wir selbst genießen — gesicherte Wohnung, billige Miete und gar noch Mietzinsrückvergütung —, sollte das für keinen ABZ-Mieter eine Frage sein, sondern nur ein freudiges Geben bedeuten. Wenn nun in den nächsten Tagen Verwalter und Mitglieder von Koloniekommissionen mit einer Sammelliste an Ihrer Wohnungstüre vorsprechen, achten Sie diese Arbeit durch freundliche und verständnisvolle Aufnahme. Durch Ihren finanziellen Beitrag tragen Sie bei, einer nicht nur sozial äußerst wichtigen, sondern auch einer sehr gerechten Sache zum Durchbruch zu verhelfen. Die Mieterschaft vor zu hohen Mietzinsen und die Konsumenten vor zu hohen Preisen für die lebensnotwendigen Artikel zu schützen — wer wollte im Ernst bestreiten, daß dies eine gerechte Sache sei? *Und denken Sie vor allem auch daran:* Am 13. und 14. März 1955 muß jeder gerecht und sozial denkende Mieter zur Urne gehen. Nicht dem Gegenvorschlag des Bundesrates, sondern der Initiative muß der Mieter seine Stimme geben! Darauf ist zu achten! (Siehe auch Rubrik «Zentralvorstand»!)

Ist die Einfuhr von Weißer Kohle nötig?

Die Frage «Gas oder Elektrizität?» taucht immer wieder auf, wenn gebaut wird. Die folgenden Erwägungen mögen zur Abklärung beitragen.

Das EWZ, die NOK und mehrere andere Kraftwerkgruppen haben seinerzeit mit italienischen Elektrizitätswerken Stromlieferungsverträge abgeschlossen, um den Inlandbedarf an elektrischer Energie einigermaßen zu decken. *Trotzdem ist neuerdings ein Manko zu erwarten*, das ausgeglichen werden muß, unter anderem durch die Beschränkung der elektrischen Raumheizung und die Sistierung der Belieferung kombinierter Warmwasseranlagen. Andererseits wird einem *vermehrten Gaskonsum* das Wort geredet, um die Wirtschaftlichkeit unserer meist kommunalen Gaswerke zu heben.

In der freien Wirtschaft darf man keinen Zwang ausüben; aber eine gewisse *Lenkung* unserer Versorgung mit Kraft und Wärme wäre doch wünschenswert — schon aus purer Verantwortung der Gesamtheit gegenüber. Bauherren und namentlich die Baugenossenschaften sollten es sich angelegen sein lassen, die Neuwohnungen wieder mehr mit der *Gas-küche* auszurüsten. Der Haushalt absorbiert heute schon 16 Prozent unseres Elektrizitätsverbrauches. Die weitere Wärmeversorgung auf die Gaswerke übertragen, könnte deren Wirtschaftlichkeit steigern und zugleich die Kalamität in der Stromversorgung mildern.

Eine solche *Koordination* drängt sich um so mehr auf, als unser Wasserreichtum nicht einmal ausreicht, den schweizerischen Energiebedarf zur Hälfte zu decken. Und wenn schon Kohle eingeführt werden muß, dann soll es schwarze sein, deren Veredlung in unsern Gaswerken für Industrie und Gewerbe, für unsere ganze Volkswirtschaft von lebenswichtiger Bedeutung ist.