

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 37 (1962)  
**Heft:** 3

**Vereinsnachrichten:** Aus dem Verbands

### **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:** 15.03.2025

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

## Der Wohnungsmarkt in Basel im Jahre 1961

Wenn man den Bericht des Amtlichen Wohnungsnachweises Baselstadt über den Wohnungsmarkt im verflossenen Jahre liest, wundert man sich, von Basel aus gesehen, daß der Bundesrat die Vorschriften über den Schutz der Mieter gelockert hat.

Die Lage in Basel ist nach wie vor durch drei hervorstechende Merkmale gekennzeichnet: große Wohnungsknappheit, intensiver Abbruch von Altliegenschaften und größte Knappheit an Boden für den Bau von Wohnungen zum Beispiel durch Genossenschaften.

Der Bericht hält fest: «Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich im Berichtsjahr nicht gebessert. Am 1. Dezember wurden 78 (75) leerstehende Wohnungen gezählt; das sind 0,1 (0,09) Prozent des gesamten Bestandes der Wohnungen. Von diesen Leerwohnungen waren 2 (10) zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser, und 10 (11) Mietobjekte waren bereits auf einen späteren Termin vermietet.

Der schon seit Jahren festgestellte große Mangel an Wohnungen zu niedrigen und mittleren Mietpreisen bestand nicht nur weiterhin, sondern verschärfte sich noch durch den im Berichtsjahr erfolgten Abbruch von 580 (638) Altwohnungen. Damit sind in den letzten zehn Jahren dem Wohnungsmarkt 3467 Altwohnungen verloren gegangen. Die Mietzinse für die Neubauwohnungen können von der Großzahl der Wohnungssuchenden nicht bezahlt werden.»

Dieser Feststellung ist wenig beizufügen; sie zeigt die ganze anomale Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt!

Wenn dann die Familien in den zum Abbruch bestimmten Häusern obdachlos werden, wenden sie sich in ihrer Verzweiflung an das Wohnungsamt, und das muß dann sehen, wie es helfen kann. Über diese Hilfe gibt der Bericht ebenfalls interessante Hinweise, einmal indem von der Beschränkung des Kündigungsrechtes Gebrauch gemacht wurde, dann indem in verschiedenen Fällen Aufschub für die Umzugstermine bewilligt wurde und vor allem in der Bereitstellung von Notwohnungen. So mußten in Basel im Berichtsjahr nicht weniger als 319 (380) Notwohnungen für obdachlose

Familien zur Verfügung gestellt werden, so in Wohnbaracken, Wohnungen mit Gemeinschaftsküchen in einer Staatsliegenschaft sowie vom Staate gemietete Wohnungen in Privatliegenschaften. Dazu kommt noch die Vermietung von 72 (68) Kommunalwohnungen.

Daß im Hinblick auf diese Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht alle Wohnungswünsche von zugezogenen Ausländern befriedigt werden konnten, liegt auf der Hand. Gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über Aufenthalt und Niederlassung der Ausländer vom 26. März 1931 mit den durch das Bundesgesetz vom 8. Oktober 1948 eingeführten Abänderungen hat der Wohnungsnachweis im Einvernehmen mit der Fremdenpolizei den zuziehenden kontrollpflichtigen Ausländern eine Beschränkung des Wohnraumes auferlegt, was durchaus angebracht erscheint und auch weiterhin getan werden muß, auch wenn es Herrn Minister Sullo nicht passen sollte. Unsere Unternehmungen, vor allem im Bauhandwerk, sollten dafür Sorge tragen, daß die Fremdarbeiter menschenwürdig untergebracht werden. Wenn auch festgestellt werden darf, daß schon Verschiedenes auf diesem Gebiete getan worden ist, so muß noch unbedingt ein Mehreres getan werden!

Noch einen Punkt wollen wir aus dem scheinbar so trockenen und doch unheimlich instruktiven Bericht des Wohnungsnachweises hervorheben, nämlich die Frage der Rückzahlung der seinerzeit bewilligten Subventionen. Bund und Kantone haben nach dem Zweiten Weltkrieg auch Privaten, welche Wohnbauten erstellten, Subventionen erteilt, natürlich unter der Bedingung, daß die Mietzinse sich in einem bestimmten Rahmen bewegen.

Nun gehen immer mehr private Hausbesitzer dazu über, diese Subventionen zurückzuzahlen, um freie Hand in bezug auf die Gestaltung der Mietzinse zu bekommen, was angesichts der Lockerung des Mieterschutzes für die betroffenen Mieter mit unerwarteten Mietzinsaufschlägen verbunden ist. Diese Entwicklung ist insofern unerfreulich, als jene Instanzen, welche seinerzeit diese Subventionen bewilligt haben, solche Möglichkeiten nicht ins Auge gefaßt haben. Sie wollten mit ihren Beiträgen eine Belebung der Wohnbautätigkeit herbeiführen, verbunden mit der Erstellung billiger Wohnungen im Hinblick auf eine gewisse Stabilität der Mietpreise. Diese guten Absichten sind teilweise illusorisch geworden.

Ferd. Kugler

### AUS DEM VERBANDE

#### Die Konferenz der Sektionsvorstände von Zürich – ein Auftakt zu einer Verstärkung unserer Arbeit

Zentralpräsident Nationalrat P. Steinmann konnte am 10. Februar 1962 eine zahlreiche Teilnehmerschaft begrüßen, lagen doch 60 Anmeldungen aus allen neun Sektionen vor. Er eröffnete die Tagung mit dem Dank an die Anwesenden, die Referenten und die Sektion Zürich, die die Organisation übernommen hatte. «Es sind zwei wichtige Themata», führte er aus, «die heute zur Behandlung kommen. Es geht um die Verstärkung unserer Verbandsarbeit, bei der das Hauptgewicht bei den Sektionen und den Genossenschaften liegt. Die Wahrung und Erhaltung des genossenschaftlichen Ideengutes steht im Vordergrund. Aus den Unterlagen geht eine Fülle von Fragen hervor, die durch die Aussprache abzuklären sind. Die Diskussion soll einen Widerhall in den Sektionen finden, damit daraus eine aufbauende Arbeit erwächst.

Der Zentralvorstand ist gerne bereit, den Sektionen und Genossenschaften behilflich zu sein.»

Im Namen der Sektion Zürich begrüßte deren Präsident Emil Stutz die Anwesenden und machte einige organisatorische Mitteilungen.

Als erster Referent sprach Heinrich Gerteis, Zentralsekretär, über

*Die Aufgaben der Sektionen im Rahmen der Verbandsarbeit.*

Er legte den Teilnehmern ein Exposé über die organisatorischen Grundlagen unseres Wirkens, die Arbeitsteilung zwischen Zentralvorstand und Sektionen sowie die Aufgaben der Sektionen vor. Aus dem reichhaltigen Programm griff er einige besonders dringende Punkte heraus, so die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues, die Landnot, die Verlagerung des Wohnungsbaues in die Landschaft, das Baurecht, die Gründung neuer Baugenossenschaften, die Orts- und Regionalplanung, die Finanzierung neuer Bauten, die Aufklärung und die Propaganda und auch den Erfahrungsaustausch und die Berichterstattung. In der außerordentlich interessanten Diskussion beteiligten sich 15 Votanten, darunter alt Stadtrat Jakob Peter, die Stadträte A. Maurer, Zürich, und P. Fröhlich, Luzern.

Als zweiter Referent sprach Dr. W. Ruf, Präsident der Bildungskommission, über

#### *Die Bildungsarbeit der Sektionen und Genossenschaften.*

Nach einem Tour d'horizon über die Entwicklung in der neuen Zeit, die Bedeutung der Genossenschaftsidee, das Werben um die Sympathie der Öffentlichkeit und die speziellen Aufgaben des Zentralvorstandes und der Sektionen entwarf er ein reichhaltiges Programm für die Aufklärungs- und Bildungsarbeit nach innen und außen und gab dazu eine Reihe von Anregungen. Zum Schluß warf er einen Blick ins Ausland, in dem für die gleichen Probleme, die uns beschäftigen, eine Lösung gesucht wird.

In der Diskussion wurde besonders auf das Überhandnehmen der Investment-Trusts hingewiesen. Diese Frage soll in einem kleinen Gremium behandelt werden. Ebenso wurden einige Anregungen vom Zentralvorstand zur Prüfung entgegengenommen.

P. Steinmann schloß die lebhaftige Tagung mit dem Appell an Sektionen und Genossenschaften, ihre Aktivität zu steigern, und mit dem Hinweis darauf, daß die Genossenschaften Vereinigungen von Menschen sind, dem Menschen dienen wollen und nicht nach Profit streben.

Auf die Referate und einzelne Diskussionsvoten werden wir noch zurückkommen.

#### **Zwei Bitten des Sekretariats**

Wir bitten alle Genossenschaftsvorstände dringend, uns ihre *Jahresberichte* zuzustellen. Sie geben uns nicht nur ein Bild über die Arbeit in den Genossenschaften, sondern liefern uns auch das Material für statistische Zusammenstellungen.

An der Konferenz der Sektionsvorstände wurde gewünscht, daß den Sektionen und Genossenschaften ein *Referentenverzeichnis* gegeben werde. Wir ersuchen darum alle Genossenschaftler, die bereit sind, an Versammlungen und Veranstaltungen Referate oder Vorträge zu halten, uns ihre Adressen mit Angabe der Themen und einem Vermerk, ob mit Lichtbildern, und der Angabe der verlangten Entschädigung zukommen zu lassen.

*Das Zentralsekretariat*

#### **AUS DER POLITIK**

#### **Die Mietzinskontrolle wird gelockert**

Durch Bundesratsbeschluß vom 23. Februar 1962 wurde die «*Verordnung über Lockerungen der Mietzinskontrolle*» erlassen. Sie wird am 15. April 1962 in Kraft treten.

Maßgebend für die Neuregelung waren folgende konjunkturpolitische Erwägungen:

«Der Verfassungszusatz vom 24. März 1960 und der darauf beruhende Bundesbeschluß vom 21. Dezember 1960 über die Preiskontrolle enthalten den eindeutigen Auftrag, die Mietzinskontrolle sei schrittweise zu lockern, soweit dies ohne wirtschaftliche Störungen und soziale Härten möglich ist. Der Bundesrat hat unter diesem Gesichtspunkte die beschlossenen Lockerungen, die den letztjährigen Anträgen der Kantonsregierungen und Empfehlungen der Eidgenössischen Preiskontrollkommission entsprechen, im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Konjunkturlage eingehend geprüft. Die in den erlassenen Verordnungen enthaltenen Maßnahmen sind in ihrer Tragweite beschränkt. In einer Anzahl kleiner und kleinster Gemeinden wird die Mietzinskontrolle aufgehoben, in einer weiteren Anzahl Gemeinden durch das System der Mietzinsüberwachung ersetzt. Teuerste Wohnungen, für

welche sich ein sozialer Schutz erübrigt, werden ganz von der Mietzinskontrolle befreit oder der Mietzinsüberwachung unterstellt. Ferner wird für alle Geschäftslokalitäten die Einführung der Mietzinsüberwachung vorgesehen. Für 54 Prozent der Bevölkerung und 58 Prozent der Wohnungen, das heißt in den 536 größeren Gemeinden, wird jedoch die Mietzinskontrolle im bisherigen Sinne weitergeführt. Die Lockerungen werden sich in ländlichen Gegenden kaum, in größeren Gemeinden wegen der Kündigungsfristen und ortsüblichen Ziele erst vom Herbst 1962 an allmählich auswirken, also, im Gegensatz zu einem behördlich bewilligten generellen Mietzinsaufschlag, nicht unmittelbar und allgemein. Sie werden die nächste Erhebung der Mietzinse für den Index im kommenden Mai auf jeden Fall nicht beeinflussen. Da es sich dabei um schon längst fällige Anpassungen des Mietzinskontrollsystems an unterschiedliche regionale Verhältnisse und veränderte Situationen handelt, fällt die Lockerung nicht aus dem Rahmen des erstrebten Gesamtprogrammes zur Dämpfung der Konjunktur. Sie wird deshalb allgemein, und auch von Vertretern der Arbeitnehmer und Konsumenten, als tragbar bezeichnet.

Die Vornahme dieser Lockerung der Mietzinskontrolle wird es auch ermöglichen, vorausgesetzt daß ein nationales konjunkturelles Verständigungsprogramm substantielle Gestalt annimmt, auf die Bewilligung eines im Jahre 1962 wirkksam werdenden generellen Mietzinsaufschlages zu verzichten.»

Durch die Verordnung werden von den 3094 Gemeinden des Landes deren 1165, die in einem Anhang aufgezählt sind, völlig freigegeben. Diese Freigabe betrifft 15 Prozent der Bevölkerung und 13 Prozent der Wohnungen.

Freigegeben werden auch die Wohnungen mit hohen Mietzinsen. Als solche gelten

in den Städten mit über 100 000 Einwohnern und ihren Agglomerationen, deren Gemeinden in der Verordnung genannt sind, Wohnungen mit einem Mietzins für die Einzimmerwohnungen von monatlich 180 Franken, mit einem Zuschlag pro weiteres Zimmer von 60 Franken bis zu den Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr;

in Gemeinden mit 10 000 bis zu 100 000 Einwohnern die Wohnungen mit einem Mietzins von 140 Franken im Monat mit einem Zuschlag pro weiteres Zimmer von 40 Franken bis zu den Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr;

in den übrigen Gemeinden die Wohnungen mit einem monatlichen Mietzins von 100 Franken für die Einzimmerwohnung mit einem Zuschlag pro weiteres Zimmer von 40 Franken bis zu den Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr.

In 1393 Gemeinden wird die Mietzinskontrolle durch die Mietzinsüberwachung ersetzt, bei der Mietzinserhöhungen grundsätzlich zulässig sind, unter bestimmten Voraussetzungen aber auf Begehren des Mieters oder vom Amtes wegen durch behördliche Verfügung eingeschränkt oder unter Umständen untersagt werden.

In 536 Gemeinden, die 17 Prozent ausmachen, wird die Mietzinskontrolle in der bisherigen Form beibehalten.

Es ergibt sich daraus folgendes Bild:

Auf die Gemeinden mit

Mietzinskontrolle entfallen 54 Prozent der Bevölkerung und 58 Prozent der Wohnungen;

Mietzinsüberwachung entfallen 31 Prozent der Bevölkerung und 29 Prozent der Wohnungen;

aufgehobener Kontrolle entfallen 15 Prozent der Bevölkerung und 13 Prozent der Wohnungen.

Die Kantonsregierungen sind befugt,

a) in Gebieten mit Mietzinskontrolle, welche bestimmte Ansätze erreichen oder überschreiten, der Überwachung zu unterstellen;

b) in Gebieten mit Mietzinsüberwachung diese auf die Mietzinse auszudehnen, die die Ansätze für teure Wohnungen erreichen oder überschreiten.

In jedem Fall sind jedoch die Mietzinse freizugeben: