Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 19 (1944)

Heft: 8

Artikel: Der Wohnungsbedarf der Stadt Basel

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101634

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

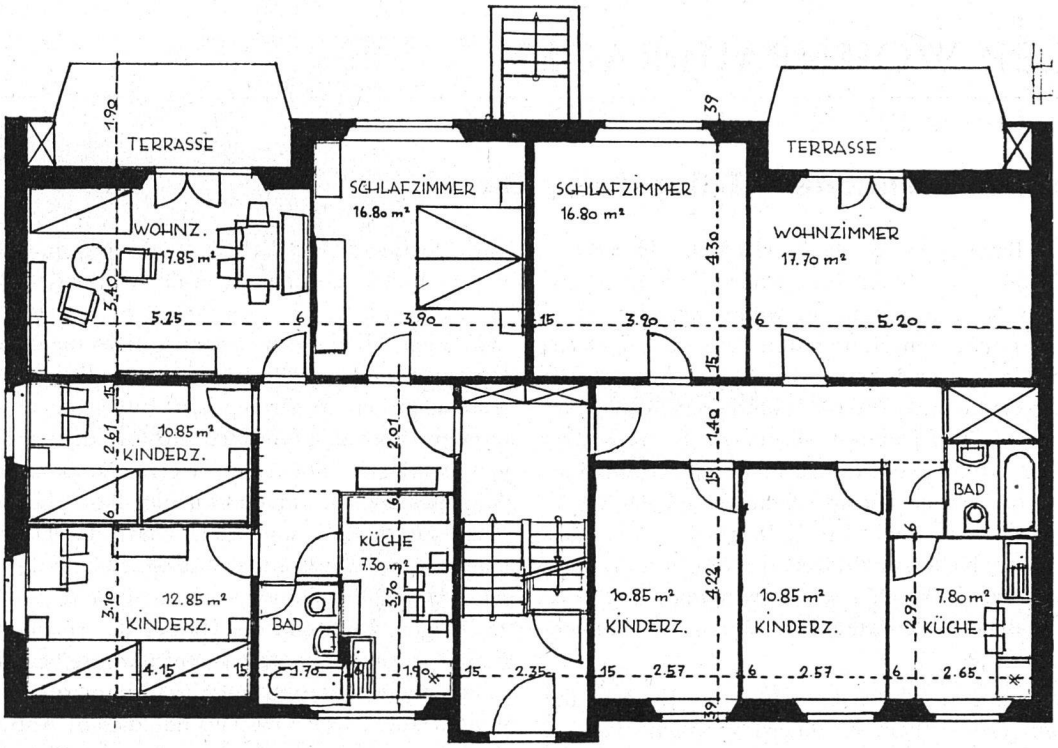
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

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



Grundriß Vierzimmerwohnung

Mietzinspreise werden sich im gleichen Rahmen halten, wie in der ersten Bauetappe.

Mit der Wohngenossenschaft Thierstein ist in Basel ein neues Denkmal genossenschaftlicher Selbsthilfe entstanden. Sie stellt eine wahre genossenschaftliche Tat in positivem Sinne dar. *ko.*

Der Wohnungsbedarf der Stadt Basel

Auszug aus dem Referat von Dr. E. Göttisheim an der Generalversammlung des Vereins für Wohnungswesen und Bundes der Wohngenossenschaften Basel vom 24. Mai 1944

Eine laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes ist bei den gegenwärtigen Verhältnissen wichtiger denn je geworden, bilden doch zuverlässige Unterlagen über Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt die unentbehrliche Grundlage für eine gesunde Wohnungspolitik. Die Faktoren, welche die Wohnungsmarktlage bestimmen, sind auf der einen Seite vor allem die Wohnbautätigkeit, auf der andern Seite der Wohnungsbedarf. Über die Wohnungsproduktion sind wir dank der Baustatistik ziemlich genau unterrichtet. Schwieriger ist dagegen die Feststellung des *Wohnungsbedarfs,* der im folgenden etwas näher untersucht werden soll.

Der jährliche Neubedarf an Wohnungen ist im wesentlichen von der Entwicklung des Haushaltungsbestandes abhängig, da jede neue Haushaltung in der Regel auch eine Wohnung beansprucht. Maßgebend für den Wohnungsbedarf einer Stadt ist somit nicht die Zahl der Einwohner, sondern vielmehr die der eigentlichen Wohnungskonsumenten, der Haushaltungen. In den letzten dreißig Jahren hat im Kanton Basel-Stadt die Zahl der Haushaltungen erheblich stärker zugenommen als die Einwohnerzahl. Während die Bevölkerungszahl von 1910 bis 1941 um 25 % gestiegen ist, ergibt sich bei den Haushaltungen eine Vermehrung um rund 78 %. Damit hat auch die Zahl der benötigten Wohnungen bedeutend rascher zugenommen als die Gesamtbevölkerung.

Nach der Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 kamen auf 1000 Wohnungen 1008 Haushaltungen. Die Zahl der Haushaltungen und die der besetzten Wohnungen stimmen demnach annähernd überein. Auch zwischen Haushaltungszuwachs und Wohnungsverbrauch besteht – wenigstens über eine längere Zeitspanne – eine weitgehende Übereinstimmung. Um die Entwicklung des Wohnungsbedarfs kennenzulernen, müssen wir daher die Entwicklung des Haushaltungsbestandes verfolgen. Leider wird die Zahl der Haushaltungen aber nur bei den Volkszählungen ermittelt; für die Zwischenjahre sind wird darüber nicht genau unterrichtet, da eine Fortschreibung – ähnlich wie bei der Wohnbevölkerung – fehlt. Immerhin sind gewisse Schätzungen möglich, indem indirekt aus der Statistik der Bevölkerungsbewegung einerseits die Haushaltungsgründungen und -zuzüge, anderseits die Haushaltungsauflösungen und -wegzüge berechnet werden. Die Haushaltungszu- und -wegzüge lassen sich aus der Statistik der Familienwanderungen ziemlich zuverlässig feststellen. Für die Haushaltungsgründungen wird im allgemeinen die Zahl der Eheschließungen zwischen Le-

digen (Erstheiraten), für die Haushaltungsauflösungen die Zahl der Sterbefälle verwitweter Personen sowie geschiedener Frauen eingesetzt. Für die praktischen Bedürfnisse sind die Ergebnisse dieser indirekten Methode der Haushaltungsfortschreibung durchaus brauchbar. Nach den bisherigen Erfahrungen ist allerdings für die Basler Verhältnisse eine Korrektur anzubringen. Die Zahl der Todesfälle verwitweter Personen und geschiedener Frauen gibt nämlich den Umfang der Haushaltungsauflösungen etwas zu groß wieder. In Wirklichkeit führt nur etwa die Hälfte der Sterbefälle Verwitweter zur Auflösung eines Haushalts und damit zum Freiwerden einer Wohnung.

Als der entscheidende Faktor für den Haushaltungszuwachs sind die Eheschließungen zwischen Ledigen anzusehen. Sie bewegten sich im vergangenen Jahrzehnt im Kanton Basel-Stadt zwischen 1100 und 1370 jährlich. Daneben können aber auch die Familienwanderungen den Haushaltungsbestand maßgebend beeinflussen. So sind zum Beispiel im Mittel der Jahre 1931/34 über 300 Familien mehr zu- als weggezogen, während umgekehrt das Kriegsjahr 1940 mit einem Wanderungsverlust von rund 300 Familien abschloß. Die starken Schwankungen im Wohnungsbedarf erklären sich in erster Linie aus diesem unregelmäßigen Verlauf der Familienwanderungen. 1931/34 belief sich der theoretische Jahresbedarf auf durchschnittlich 1400 Wohnungen, ging dann bis 1936 auf 820 zurück und erhöhte sich bis Kriegsausbruch allmählich wieder auf 1100 Wohnungen. Das Jahr 1940 mit dem erheblichen Mehrwegzug von Familien ließ den Bedarf erneut auf 740 Wohnungen absinken.

Der theoretische Wohnungsbedarf stimmt mit der tatsächlichen Nachfrage, wie sie in den einzelnen Jahren auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung tritt, keineswegs überein. Die subjektive Nachfrage ist von einer Reihe Faktoren abhängig, die sich aus den Vorgängen der Bevölkerungsbewegung allein nicht erklären lassen.

Zu Beginn der dreißiger Jahre war der tatsächliche Wohnungsverbrauch durchweg größer als der berechnete Wohnungsbedarf: einem geschätzten Jahresbedarf von etwa 1350 Wohnungen stand im Mittel der Jahre 1931/35 ein effektiver Verbrauch von rund 1600 Wohnungen gegenüber, so daß angenommen werden muß, daß sich aus der Zahl der bestehenden Haushaltungen heraus eine größere Nachfrage geltend gemacht hat. Umgekehrt blieb seit 1936 – mit Ausnahme von 1938 und 1942 – der Wohnungsverbrauch zum Teil recht erheblich hinter dem berechneten Bedarf zurück. In den Jahren 1936 und 1937 erklärt sich das Zurückbleiben des Verbrauches hinter dem laufenden Bedarf aus den ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen, während der starke Minderverbrauch in den drei ersten Kriegsjahren wohl zur Hauptsache darauf zurückzuführen ist, daß infolge der Mobilisation zahlreiche junge Ehepaare zunächst auf eine eigene Wohnung verzichtet haben. Diesem unerwartet großen Minderverbrauch 1931 bis 1941, der zusammen gegen 1300 Wohnungen ausmacht, ist es zu verdanken, daß der seit Kriegsausbruch einsetzende scharfe Rückgang der Wohnbautätigkeit sich in Basel erst relativ spät, das heißt im Laufe des Jahres 1942, auf dem Wohnungsmarkt fühlbar ausgewirkt hat. Der ungestillte Wohnungsbedarf ist dann teilweise nachträglich im Jahre 1942 befriedigt worden, was den Verbrauch in diesem Jahre vorübergehend auf 1047 Wohnungen anschwellen ließ. Der wiederum geringe Verbrauch des vergangenen Jahres (555 Wohnungen) war durch das ungenügende Wohnungsangebot mitbedingt.

Über die voraussichtliche Gestaltung des künftigen Wohnungsbedarfs lassen sich unter den gegenwärtigen Verhältnissen natürlich keine absolut sicheren Angaben machen. Immerhin können aus der bisherigen Entwicklung für die Zukunft einige wertvolle Anhaltspunkte gewonnen werden.

Wie bereits dargelegt wurde, resultiert der Haushaltungszuwachs zur Hauptsache aus der Zahl der Eheschließungen zwischen Ledigen und aus dem Familienwanderungsgewinn. Bleiben Heiratshäufigkeit und Wanderungsbilanz ungefähr auf der Höhe des letzten Jahres, so würde sich für 1944 ein theoretischer Bedarf von rund 850 Wohnungen ergeben. Unberücksichtigt ist dabei die Wiederherstellung eines angemessenen Leerwohnungsvorrates. Der Regierungsrat stellt sich mit den maßgebenden Bundesinstanzen auf den Standpunkt, daß die Schaffung eines solchen Vorrates als willkommene Arbeitsreserve für die Nachkriegszeit zurückgestellt werden muß.

Die tatsächliche Wohnungsnachfrage kann natürlich, wie die Ergebnisse der letzten Jahre eindeutig vor Augen führen, vom berechneten Bedarf mehr oder weniger stark abweichen. Die effektive Nachfrage ist von verschiedenen Faktoren abhängig, die zum voraus nicht bestimmt werden können. Ungewiß ist insbesondere die künftige Wirtschaftslage, ungewiß auch, inwieweit sich der aus den letzten Jahren vorhandene ungestillte Bedarf auf dem Wohnungsmarkt geltend machen wird. Der Regierungsrat schätzt in seinem Ratschlag betreffend Fortsetzung der Wohnbauaktion vom 12. April 1944 den Bedarf für das laufende Jahr auf etwa 750 bis 800 Wohnungen.

In Anbetracht der Schwierigkeiten, die Gestaltung des Wohnungsbedarfs auch nur auf ein Jahr im voraus abzuschätzen, ist eine Voraussage, die sich über einen längeren Zeitraum erstreckt, erst recht eine gewagte Sache. Der Delegierte für Arbeitsbeschaffung kommt in seinem Zwischenbericht vom September 1942 zum Schluß, daß der biologische Wohnungsbedarf in den nächsten zwei Jahrzehnten sukzessive abnehmen muß, weil einerseits der Rückgang der Heiraten als Folge des Geburtenrückgangs der letzten zwei bis drei Jahrzehnte sich künftig in einer geringeren Nachfrage nach Wohnungen auswirkt, während anderseits infolge der Überalterung in vermehrtem Maße Wohnungen durch Todesfälle frei werden. Dieser Faktor darf bei der Berech-

nung des künftigen Wohnungsbedarfs zweifellos nicht außer acht gelassen werden, wenn auch zu berücksichtigen ist, daß durch Familienzuwanderung bis zu einem gewissen Grade ein Ausgleich möglich ist und auch in der Beseitigung unbefriedigender Wohnverhältnisse eine weitere Bedarfsreserve steckt.

Angesichts der Zukunftsaussichten auf dem Wohnungsmarkt ist eine gewisse Zurückhaltung der Bundesbehörden in bezug auf die Bekämpfung der derzeitigen Wohnungsknappheit durch Subventionierung der Bautätigkeit einigermaßen verständlich. Die vorsichtige Beurteilung des künftigen Wohnungsbedarfs darf aber nicht so weit führen, daß zur Beseitigung der heutigen Wohnungsnot nicht alles irgendwie Mögliche unternommen wird. Die Bekämpfung des Wohnungsmangels gehört gegenwärtig zweifellos zu den wichtigsten Aufgaben unseres Gemeinwesens. Daneben werden allerdings alle an gesunden Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt interessierten Kreise dafür zu sorgen haben, daß sich die Wohnungsproduktion der nächsten Jahre der Bedarfsentwicklung anpaßt. Aufgabe einer weitblickenden Wohnungspolitik wird es sein, künftighin rechtzeitig sowohl Wohnungsknappheit als auch Wohnungsüberfluß zu verhüten.

AUS STAAT UND WIRTSCHAFT

Ueber das Baurecht

Referat von O. Schaub, Stadtbaumeister in Biel, anläßlich der Generalversammlung der kant.-bernischen Sektion des Schweizerischen Wohnungsverbandes vom 8. Juli 1944 in Thun

Die praktische Anwendung des Baurechts hat zur Voraussetzung, daß der Grund und Boden ganz oder wenigstens zum größeren Teil Eigentum der Öffentlichkeit ist, denn nur in diesem Fall kann von seiner erfolgreichen Anwendung die Rede sein. Damit drängt sich sofort die Frage auf, ob das Baurecht nicht eine grundsätzliche Änderung der Grundbesitzverhältnisse, das heißt einen tiefen Eingriff in das freie Verfügungsrecht über den privaten Landbesitz schlechthin und in seiner letzten Konsequenz eine grundsätzliche Umgestaltung der Rechtsgrundlagen unseres Staatswesens zur Voraussetzung haben müsse.

Der Eigentumsbegriff ist tief in der menschlichen Seele verwurzelt. Eine gewaltsame, unvermittelte Änderung des natürlichen menschlichen Strebens nach Mehrung seines Besitzes, das mehr oder weniger stark ausgeprägt jedem Menschen innewohnt, könnte sicherlich nicht von Gutem sein, und es hält schwer, sich eine glückliche Zukunft der Menschen vorzustellen, wenn sie des Rechts, etwas zu Eigentum zu besitzen, völlig beraubt würden.

Diese Tatsache hat sich mir erst vor kurzem wieder in aller Deutlichkeit offenbart, denn nur wenige Tage trennen mich von einem militärischen Dienst, der mir einen tiefen Einblick in das Seelenleben der vom Sturm des heutigen furchtbaren Weltgeschehens verwehten und in unserem Lande zur Ruhe gekommenen Flüchtlinge ermöglichte.

Recht interessant erschienen mir dabei die Aussagen dieser Flüchtlinge aus aller Herren Ländern, vor allem einiger Russen. Es sei so schön, in der Schweiz zu leben, berichteten sie; die Häuser, die Straßen, die Kleider der Menschen, alles sei wohlgepflegt. So, wie sie es sehen, schwimme hier das ganze Volk im Reichtum. Die beste Staatsform müsse unbedingt die demokratische sein, und einzelne dieser jungen Leute äußerten den Wunsch, auch nach dem Kriege in der Schweiz zu bleiben.

Ein junger Bauer legte eindrucksvoll dar, wie unzweckmäßig die Verstaatlichung allen Landes, der landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Produktion sei, und wiederholte in seinem gebrochenen Deutsch immer wieder: «Kolchose weg!»

Derartige Äußerungen von Flüchtlingen könnten recht eindringliche Mahnungen für alle jene Schweizer sein, die eine Umstellung der Besitzes- und Erwerbsverhältnisse und unserer Staatsordnung kaum erwarten können.

Gerade die Aussagen der jungen Russen, die ja weder die Verhältnisse vor dem ersten Kriege noch die Revolution selbst aus Erfahrung kennen, weil sie bereits aus der zweiten Generation stammen, zeigen uns, wie außerordentlich tief der Eigentumsbegriff im Menschen und in einem Volke verankert ist, und wie der Mensch das vererbte Streben in sich trägt, über etwas, und wenn es auch nur über weniges ist, unbeschränkt verfügen zu können.

Genau besehen, tritt das Baurecht dem Eigentumsbegriff durchaus nicht feindlich gegenüber. Denn es beläßt ja, wenn nicht den Grund und Boden, so doch das darauf errichtete Bauwerk dem Berechtigten zu Eigentum. Es stellt also lediglich eine gesetzliche Grundlage eines Verhältnisses dar, wo die Landparzelle einerseits und der darauf errichtete Bau anderseits einander selbständig gegenüberstehen. Das Baurecht bedeutet also bei weitem nicht die Kommunalisierung des Grundbesitzes, seiner Verwertung und seiner Produktion.

Wenn wir heute dem Baurecht, besonders in den Städten, das Wort reden, so tun wir das in der Überzeugung, daß gerade das dichte Beisammenwohnen der Menschen in den Städten und die Unzulänglichkeiten einer privaten Ausnützung des städtischen Terrains diese Einrichtung gerade hier sehr wünschenswert erscheinen