

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 22 (1947)
Heft: 1

Artikel: Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1946 in Basel-Stadt
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101860>

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: 06.05.2025

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

		Fr.	Fr.
	Übertrag		4 462 000
Beiträge à fonds perdu :			
Bund	15 %	669 000	
Kanton	15 %	669 000	
Stadt	25,2 %	1 124 000	
	55,2 %		2 462 000
Reine Anlagekosten der Wohnkolonie	44,8 %		2 000 000
Jahresaufwand :			
Kapitalzins 3 ½ % von Fr. 2 000 000			70 000
Unterhalt und Ergänzungen, Verwaltung, Hauswartanteil, Abgaben usw.			56 000
Einlage in das Amortisationskonto ¼ % der reinen Anlagekosten (Fr. 2 000 000)			5 000
Einlage in den Erneuerungsfonds ¼ % des Bauwertes (Fr. 3 850 000)			9625
			140 625
Mietzinse :			
16 Wohnungen mit 4 Z. zu Fr. 1260			20 160
108 Wohnungen mit 3 Z. zu Fr. 1080			116 640
3 Atelierwohnungen			3 820
			140 620

Der von der Stadt zu leistende Beitrag à fonds perdu soll dem von den Stimmberechtigten am 25. August 1946 bewilligten Kredit von Fr. 8 000 000 entnommen werden. Falls die Beiträge von Bund und Kanton nicht in der erwarteten Höhe bewilligt werden, müßte der städtische Beitrag entsprechend erhöht werden. Damit die zurzeit noch geltenden Bundesbeiträge erhältlich sind und die Stadt ihren Anteil von 3¾ % aus dem Ausgleichsfonds zurückerstattet erhält, soll mit den Bauarbeiten noch vor Jahresschluß begonnen werden. Die Wohnungen sollen auf den 1. Oktober 1947 bezugsbereit werden.

So weit die Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat.

Es geht daraus vor allem das eine hervor : wenn man Wohnungen zu annehmbaren Mietzinsen für die unbemittelten Schichten unserer städtischen Bevölkerung erstellen will, so müssen heute *gegen 60 % der Anlagekosten abgeschrieben* werden ! Das ist eine Erkenntnis, die nachdenklich stimmen muß, vor allem auch in den Kreisen der gemeinnützigen Baugenossenschaften, die vor zwanzig und mehr Jahren entstanden sind, um – Wohnungen für eben jene Schichten zu bauen, denen heute nur noch der kommunale Wohnungsbau oder – selbstverständlich auch – ein mit gleicher Großzügigkeit unterstützter genossenschaftlicher helfen kann.

Aus der Weisung ist ferner die Anlagesumme der drei *Atelierwohnungen* noch nicht ersichtlich. Wie man vernimmt, beläuft sie sich auf rund Fr. 128 000. Die Ateliers genießen die gleichen Vergünstigungen hinsichtlich der Höhe der Subventionen wie die übrigen Wohnungen. Ob diese Ateliers ebenfalls für Künstler mit bescheidenem Einkommen und mit Kindern reserviert werden sollen, geht aus der Weisung nicht hervor. Darüber wird wohl die Vermietungspraxis erst entscheiden müssen. Bekanntlich tendiert man beim Hochbauamt der Stadt Zürich dahin, auch den zu subventionierenden Baugenossenschaften den Bau einer bestimmten Zahl von Ateliers aufzuerlegen. Im Hinblick auf diese Bestrebungen mag es für die betreffenden Genossenschaften interessant sein, diesen ersten Versuch, den die Stadt selbst unternimmt, in bezug auf bauliche, finanzielle und organisatorische Fragen zu studieren.

Im übrigen dürfte diese neueste städtische Wohnkolonie, soweit man den bisherigen Orientierungen hat entnehmen können, in mancheiner Hinsicht Vorbildliches bieten ; auf ihre Vollendung freuen sich daher nicht nur die geplagten Mieter, sondern alle am Wohnungsbau interessierten Kreise.

Förderung des Wohnungsbaues durch den Bund

In der Dezembersession hat Nationalrat P. Steinmann (Zürich) folgendes Postulat eingereicht :

«Durch die Presse ist bekanntgegeben worden, daß der Bundesrat vorgesehen habe, die Förderung des Wohnungsbaues noch bis Mitte 1947 unter dem Titel Arbeitsbeschaffung fortzuführen.

Die Förderung des Wohnungsbaues ist heute eine der dringenden Notmaßnahmen. Solide und große Bauprojekte ver-

langen eine lange Vorbereitungszeit. Tritt Unsicherheit bezüglich der weiteren öffentlichen finanziellen Förderung ein, so müßte das heute zu einem Stillstand in der dringend notwendigen Wohnungsproduktion führen.

Der Bundesrat wird darum eingeladen, die Frage zu prüfen, ob nicht den Räten beförderlichst eine Vorlage zu unterbreiten sei über die *weitere Förderung des Wohnungsbaues* nach dem ersten Halbjahr 1947.»

Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1946 in Basel-Stadt

(Eing.) Das Statistische Amt hat mit Stichtag am 1. Dezember 1946 eine Leerwohnungszählung zur Feststellung der unbesetzten, zum sofortigen Bezug bereitstehenden Wohnungen durchgeführt. Nach den Ergebnissen dieser Zählung standen

im Kanton Basel-Stadt am 1. Dezember 1946 40 Wohnungen leer. Von diesen entfallen 36 auf Großbasel, 3 auf Kleinbasel und 1 auf die Landgemeinden.

Über die Gruppierung der leerstehenden Wohnungen nach

der Zimmerzahl gibt nachstehende Tabelle Aufschluß.

Leerwohnungsvorrat nach Wohnungsgröße 1945 und 1946

	Anzahl Zimmer						zu- sam- men	davon bereits ver- mietet
	1	2	3	4	5	6 und mehr		
1. Dez. 1945	7	23	22	9	2	23	86	15
1. Dez. 1946	6	6	12	5	—	11	40	30

Bei den am 1. Dezember 1946 leerstehenden Wohnungen handelt es sich um 6 Einzimmer-, 6 Zweizimmer-, 12 Dreizimmer-, 5 Vierzimmerwohnungen sowie um 11 Objekte mit sechs und mehr Zimmern. Gegenüber dem Vorjahr hat sich

die Zahl der Leerwohnungen um 46, von 86 auf 40 Objekte vermindert, und der Leerwohnungsvorrat (Leerwohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes) ist von 0,15 auf 0,07 Prozent gesunken.

Da von den 40 leerstehenden Wohnungen 30 bereits vermietet sind und die übrigen 10 Objekte mit einer Ausnahme nicht auf die wichtigsten Typen der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen entfallen — es handelt sich vor allem um größere Villen — geht aus obigen Zahlen hervor, daß zurzeit im Kanton Basel-Stadt bei den wichtigsten Wohnungstypen überhaupt *keine leerstehenden vermietbaren Wohnungen mehr vorhanden* sind. Die Ergebnisse der Leerwohnungszählung am 1. Dezember 1946 geben somit ein eindringliches Bild der herrschenden Wohnungsnot.

Die Wohnungsmarktlage in der Stadt Zürich

Zur Wohnungsmarktlage in der Stadt Zürich teilt das Statistische Amt mit:

Die schon lange erhoffte wesentliche Steigerung der Wohnungsproduktion ist auch im Baujahr vom 1. Dezember 1945 bis zum 30. November 1946 ausgeblieben; die Wohnungsknappheit hat sich dadurch zur eigentlichen Wohnungsnot verschärft. Selbst die am 1. Dezember durchgeführte übliche Stichzählung, die vollständiger ist als die monatlichen Ermittlungen aus dem Material des städtischen Wohnungsnachweises, konnte nicht mehr als 51 *leerstehende Wohnungen* ausfindig machen gegenüber 142 vor einem Jahr, 315 vor drei und 2231 vor sechs Jahren.

Im Berichtsjahr entstanden 2233 (Vorjahr 2143) Neubauwohnungen. Davon waren mehr als drei Fünftel, nämlich 1347 (1202), mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt worden. Nach Abzug des Verlusts von 107 Wohnungen durch Umbauten und Abbruch ergibt sich eine Nettoproduktion von 2136 Wohnungen; die Nettoproduktion war also fast gleich so groß wie im letzten Jahr. Der aus diesem Zuwachs und der Abnahme des Leerwohnungsvorrates berechnete Wohnungsverbrauch belief sich auf 2217 Wohnungen.

Über die Entwicklung des Wohnungsmarktes in den Kriegsjahren orientiert die folgende Aufstellung.

Der Wohnungsmarkt 1939 bis 1946

Zähl- termin	Woh- nungs- bestand	Woh- nungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Woh- nungs- verbrauch	Leer- woh- nungen	Vorrat in %
1. Dez.					
1939	96 216	2508	2445	2330	2,42
1940	97 236	1020	1119	2231	2,29
1941	98 260	1024	2033	1222	1,24
1942	100 010	1750	2143	829	0,83
1943	101 836	1826	2340	315	0,31
1944	103 907	2071	2055	331	0,32
1945	106 008	2101	2290	154	0,13
1946	108 134	2126	2217	51	0,05

Die Leerwohnungsziffer — die auf 100 Wohnungen bezogene Zahl der leerstehenden Wohnungen, die als Gradmesser für die Wohnungsmarktlage gilt — betrug am 1. Dezember 1946 nur 0,05 Prozent. Seit Beginn der regelmäßigen Beobachtung der Wohnungsmarktlage in der Stadt Zürich (1900) ist die Leerwohnungsziffer nur einmal, Anno 1919, auf einen so niedrigen Stand gesunken. Ein angemessener Leerwohnungsvorrat, bei dem weder Wohnungsmangel noch Wohnungsüber-

fluß herrscht, sollte 1 bis 2 Prozent betragen. Heute wird dieser Ansatz in keiner einzigen Größenkategorie auch nur annähernd erreicht. Zudem sind 30 von den 51 leerstehenden Wohnungen zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Praktisch ist also der Vorrat an vermietbaren Leerwohnungen erschöpft.

Wohnungs- größe	Leerstehende Wohnungen		Vorrat in Prozenten	
	1. Dez. 1945	1. Dez. 1946	1. Dez. 1945	1. Dez. 1946
1 Zimmer	3	2	0,08	0,05
2 »	12	5	0,06	0,02
3 »	16	8	0,04	0,02
4 »	64	16	0,26	0,01
5 »	15	4	0,22	0,01
6 u. m. Zimmer	32	16	0,57	0,29
Zusammen	142	51	0,13	0,05

In den Stadtkreisen 4 und 5 gab es am Stichtag überhaupt keine leerstehende Wohnung, in den Kreisen 1, 8 und 9 bloß je eine oder zwei. Einzig in den Kreisen 7 und 11 wurden zehn oder mehr leere Objekte festgestellt, die Mehrzahl davon sind aber zum Verkauf stehende Einfamilienhäuser und die im Kreis 7 gezählten hauptsächlich größere Villen.

Wie in Zürich, wird auch in den Städten Basel und Bern regelmäßig am 1. Dezember eine Zählung der leerstehenden Wohnungen vorgenommen. In Basel sind diesmal 40 und in der Bundesstadt 39 leere Objekte ermittelt worden; auch dort ist somit der Wohnungsvorrat fast vollständig verschwunden.

Leerwohnungsvorrat in Basel, Bern und Zürich in Prozenten

1. Dezember	Basel	Bern	Zürich
1939	2,9	2,7	2,4
1941	2,3	0,4	1,2
1943	0,3	0,1	0,3
1945	0,1	0,1	0,1
1946	0,1	0,1	0,0

Gleichzeitig mit der Leerwohnungszählung führt das Statistische Amt der Stadt Zürich eine Zählung der am 1. Dezember im Bau befindlichen Gebäude durch. Diese Erhebung ermöglicht es, die Wohnungsproduktion des kommenden Jahres einigermaßen abzuschätzen. Diesmal wurden 2010 im Bau befindliche Wohnungen ermittelt, rund 600 mehr als vor Jahresfrist. Für weitere über 1700 (1400) Wohnungen wurde die Baubewilligung bereits erteilt, aber der Bau noch nicht in Angriff genommen.