

# Der Wohnungsbau im Kanton Basel-Stadt 1952

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **28 (1953)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102486>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

«Gegen Entscheide der Eidgenössischen Preiskontrollstelle über Mietzinse oder nichtlandwirtschaftliche Pachtzinse kann innert dreißig Tagen bei einer eidgenössischen Mietzinsrekurskommission Beschwerde geführt werden. Die Kommission entscheidet endgültig.

Der Bundesrat wird Vorschriften über die Beschränkung des Kündigungsrechts erlassen; dieselben können von den Kantonsregierungen für das ganze Gebiet oder für bestimmte Gemeinden anwendbar erklärt werden.»

### Landwirtschaftliche Pachtzinse

Diese Bestimmungen im ersten Entwurf waren im großen und ganzen unbestritten. Der Pachtzinskontrolle unterliegen:

«Einzelparzellen, ganze Heimwesen, Alpen und Weiden; Weidegelder und Sömmerungszinse sowie Zinse für unbewegliche und bewegliche Mietsachen, die mit einer wirtschaftlich überwiegenden Pacht verbunden sind.»

Gestrichen wurde der wichtige Satz: «Außerdem

können bestehende, offensichtlich übersetzte Pachtzinse auf Begehren des Pächters herabgesetzt werden.» sbp.

\*

Die «Soll»-Form ist also in der neuen Vorlage durch die «Kann»-Form abgelöst und durch weniger imperative Formulierung gemildert worden. Damit ist den vielfachen Forderungen der Mieterschaft teilweise Rechnung getragen. Immerhin, es geschah dies zum Teil auf Kosten der Klarheit. Denn was heißt schon «ohne volkswirtschaftliche Nachteile»? Und was wieder «ohne ... soziale Härten»? Ähnlich wäre noch bei verschiedenen Ausdrücken zu fragen.

Ob der Kompromiß das Richtige getroffen hat oder ob er nicht doch noch der einen und anderen Umformung bedarf, das wird nun die Diskussion in den interessierten Verbänden und wird späterhin die Aussprache in den Parlamenten zeigen. Auch der Schweizerische Verband für Wohnungswesen wird sich mit der neuen Fassung zu beschäftigen haben, ist er doch, als Spitzenorganisation gemeinnütziger Baugenossenschaften unseres Landes, ganz besonders interessiert an einer möglichst erschütterungsfreien Entwicklung der Wohnungsmarktlage und insbesondere der Mietpreissfrage.

## DIE WOHNUNGSMARKTLAGE

### Leerwohnungen am 1. Dezember 1952 (Nach «Die Volkswirtschaft»)

Nach der Dezembererhebung über den Leerwohnungsbestand ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den 42 Städten mit 10 000 und mehr Einwohnern vom 1. Dezember 1951 auf den 1. Dezember 1952 von 1261 auf 889 zurückgegangen. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand machten die leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1952 0,16 Prozent aus gegenüber 0,23 Prozent vor Jahresfrist. Für das Total der fünf Großstädte ergibt sich eine Leerwohnungsziffer von 0,15 Prozent (Vorjahr 0,24 Prozent), für die 37 übrigen Städte eine solche von 0,18 Prozent (0,23 Prozent).

Diese Zahlen sind um so bemerkenswerter, als die Zahl

der neuerstellten Wohnungen seit dem Jahre 1941 mit wenigen Ausnahmen stetig gestiegen ist, nämlich von 3328 auf 15 596 im Jahre 1951. Erst 1952 sank die Produktion etwas ab, nämlich auf 14 274 Wohnungen, immer in den 42 Städten. Auch im Jahre der höchsten Vorkriegsproduktion, nämlich 1932, erreichte sie «nur» 13 567 Wohnungen. Auch die Baubewilligungen sind zwar an Zahl etwas gesunken, doch verzeichnete man pro 1952 immerhin noch 14 840 (Vorjahr 15 918) Bewilligungen. Es ist zu hoffen, daß ein Gutteil der laufenden Bewilligungen auch zur Ausführung gelangt. st.

### Der Wohnungsbau im Kanton Basel-Stadt 1952

Die periodischen Berichte des Statistischen Amtes ließen schon vor Monaten voraussehen, daß die Wohnungsproduktion 1952 wiederum mit einem recht unbefriedigenden Ergebnis abschließen werde. Nachdem nun die Meldungen für alle 12 Monate vorliegen, ergibt sich in der Tat folgender Wohnungszuwachs.

Der Wohnungszuwachs nach Gebieten 1952

Gebiete	Neubau <sup>1</sup>	Umbau	Abbruch usw.	Reinzuwachs
Großbasel	783	14	— 50	747
Kleinbasel	329	2	— 54	277
Ganze Stadt	1112	16	— 104	1024
Landgemeinden	56	3	— 12	47
Ganzer Kanton	1168	19	116	1071

<sup>1</sup> Von der Baupolizei abgenommene Wohnungen

Von den Umbauten abgesehen, wurden somit im vergangenen Jahre nicht mehr als 1168 Wohnungen vollendet. Dieses Ergebnis bleibt um nahezu 40 Prozent hinter den rund 1900 Wohnungen zurück, die im Durchschnitt von 1948/50 unter Dach kamen. Und selbst im Vergleich mit der gedrosselten Wohnungsproduktion von 1951 ist ein Rückgang um 200 Wohnungen zu verzeichnen. Über die Größenordnung des 1952er Resultates in langer Sicht geben die folgenden Zahlen Aufschluß.

Die Neubauwohnungen 1911 bis 1952

Jahresmittel	Wohnungen	Jahre	Wohnungen
1911/15	649	1946	705
1916/20	138	1947	799
1921/25	545	1948	1762
1926/30	1386	1949	1964

Jahresmittel	Wohnungen	Jahre	Wohnungen
1931/35	1696	1950	2025
1936/40	575	1951	1372
1941/45	399	1952	1168

Nicht minder bemerkenswert als die Schwankungen in der Größe des Wohnungszuwachses sind die Veränderungen in seiner Zusammensetzung. Während die Neubauwohnungen der Kriegs- und ersten Nachkriegszeit zu ungefähr einem Fünftel in *Einfamilienhäusern* lagen, entfielen im Durchschnitt von 1948/51 nur 7 Prozent auf diese Gebäudeart. Im Berichtsjahr hingegen wurde wieder fast jede siebente Wohnung als Einfamilienhaus gebaut. Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Geschäftslokalen und Geschäftshäusern, der sich schon von 1950 auf 1951 sprunghaft erhöht hatte, nämlich von 3 auf 13 Prozent, stieg im Berichtsjahr auf nahezu 27 Prozent.

#### Die Neubauwohnungen in Einfamilienhäusern 1939 bis 1952

Jahresmittel Jahre	Absolut	In Prozent <sup>1</sup>
1939/44	72	18,4
1945/47	147	20,4
1948	172	9,8
1949	51	2,6
1950	178	8,8
1951	119	8,7
1952	163	14,0

<sup>1</sup> Bezogen auf die jeweilige Gesamtzahl der Neubauwohnungen

Wie die folgende Gliederung nach der *Wohnungsgröße* bestätigt, hat sich der Basler Wohnungsbau nach dem Kriege in wachsendem Maß auf die Erstellung von Vier- und namentlich Dreizimmerwohnungen verlegt. Der Anteil der Wohnungen mit nur einem oder zwei Zimmern ist denn auch sukzessive auf 14, 10 und schließlich – im Jahre 1950 – auf 7 Prozent gefallen. Doch schon im folgenden Jahre wurde den Kleinwohnungen wieder mehr als ein Viertel der Wohnungsproduktion eingeräumt, und 1952 figurierte annähernd die Hälfte der neuen Wohnungen in dieser Kategorie.

#### Prozentverteilung der Neubauwohnungen nach der Zimmerzahl 1939 bis 1952

Jahresmittel Jahre	Wohnungen mit . . . Zimmern			
	1-2	3	4	5 u. m.
1939/44	47,1	34,3	9,6	9,0
1945/47	14,4	53,0	21,8	10,8
1948	10,7	59,4	20,9	9,0
1949	10,2	61,7	22,8	5,3
1950	7,4	60,4	26,2	6,0
1951	27,3	49,5	13,4	9,8
1952	49,5 <sup>1</sup>	26,5	9,3	14,7

<sup>1</sup> Einzimmerwohnungen 25,6 Prozent

Was die Gliederung nach der *Finanzierung* betrifft, sei zunächst daran erinnert, daß seit Mitte 1950 – von den Zuschüssen an die staatliche Wohnbauaktion für Mindestbemittelte abgesehen – keine neuen Projekte mehr subventioniert werden. Wohl waren 1951 noch 700 Neubauwohnungen mit öffentlicher Finanzbeihilfe à fonds perdu zu verzeichnen. Die 1952 vollendeten (nicht öffentlichen) Bauten wurden jedoch samt und sonders subventionslos erstellt.

#### Die Neubauwohnungen nach der Finanzierung 1950 bis 1952

Finanzierung	1950	1951	1952
Aus öffentlichen Mitteln	121	2	5
Mit öffentlicher Beihilfe	1639	698	–
Ohne öffentliche Beihilfe	265	672	1163
Zusammen	2025	1372	1168

\*

Diese Wandlung spiegelt sich natürlich auch in der Gliederung nach dem *Ersteller* wider. Während die Baugenossenschaften im Jahre 1950 nicht weniger als drei Viertel und selbst 1951 noch fast die Hälfte aller neuen Wohnungen beige-steuert hatten, bilden nun die privaten Bauherren (Einzelpersonen, juristische Personen oder Bauunternehmer usw.) mit 89 Prozent die weitaus gewichtigste Gruppe.

Da die Wohnungsproduktion des Berichtsjahres den Bedarf nicht zu decken vermochte, hat sich der Wohnungsmangel im Laufe von 1952 eher verschärft als gemildert. Mit um so größerem Interesse sieht man der künftigen Entwicklung der Bautätigkeit entgegen, weshalb im folgenden auch einige Angaben über die *Baubewilligungen* beigelegt seien.

#### Die baubewilligten Wohnungen 1945 bis 1952

Jahre	Wohnungen	Jahre	Wohnungen
1945	831	1949	1799
1946	1622	1950	1582
1947	1691	1951	1438
1948	1755	1952	2309

Demnach wurden im Berichtsjahr nicht weniger als 2309 Wohnungen baubewilligt, das heißt rund 60 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Es wäre freilich voreilig, aus dieser Zunahme ohne weiteres auf eine entsprechende Entwicklung der effektiven Bautätigkeit zu schließen. Denn weder werden alle baubewilligten Projekte ausgeführt noch ist die Frist zwischen Bewilligung und Baubeginn stets dieselbe. Immerhin geht aus der folgenden Übersicht hervor, daß sich auch die Zahl der am Jahresende *im Bau* stehenden Wohnungen von 1951 auf 1952 beträchtlich erhöht hat.

#### Im Bau stehende Wohnungen nach Gebieten 1947 bis 1952<sup>1</sup>

Jahres- ende	Groß- basel	Klein- basel	Land- gemeinden	Ganzer Kanton
1947	1340	673	289	2302
1948	1315	406	375	2096
1949	1231	535	207	1973
1950	989	375	136	1500
1951	1300	324	51	1675
1952	1600	300	100	2000

<sup>1</sup> Einschließlich der jeweils von der Baupolizei noch nicht abgenommenen Wohnungen

Am 31. Dezember 1952 waren demnach 2000 Wohnungen im Bau (beziehungsweise noch nicht zur baupolizeilichen Abnahme bereit). Das sind 325 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor und 500 Wohnungen mehr als Ende 1950. Angesichts dessen glauben wir, trotz allen Vorbehalten, damit rechnen zu dürfen, daß das kommende Baujahr ein wesentlich besseres Ergebnis als seine Vorgänger zeitigen wird. Eine völlige Entspannung der Wohnungsmarktlage bis Ende 1953 ist wohl dennoch recht unwahrscheinlich. Um so mehr, als zunächst das Defizit von 1952 und der Fehlbedarf aus früheren Jahren gedeckt werden müssen und überdies ein ausreichender Leerwohnungsvorrat gebildet werden sollte. Vor allem aber stellt sich nach wie vor das Problem, auch für die weniger kaufkräftigen Bevölkerungsschichten angemessene Wohnungen zu bauen.

Stat. Amt