

# Interessante Feststellungen des Statistischen Amtes des Kantons Baselstadt

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **34 (1959)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103101>

## **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.

## Interessante Feststellungen des Statistischen Amtes des Kantons Baselstadt

Wir haben einleitend gezeigt, daß das Baujahr 1958 mit einem Reinzuwachs von rund 1400 Wohnungen abschloß. Demgegenüber ist gegenwärtig, aus den Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit zu schließen, mit einem jährlichen Bedarf von rund 1900 Wohnungen zu rechnen. Das Angebot von 1958 reichte somit nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen, selbst dann nicht, wenn wir sie im Hinblick auf die Verflachung des Konjunkturverlaufes nur mit 1800 oder 1700 Wohnungen einsetzen. Die *Leerwohnungsziffer* ist denn auch praktisch auf Null zusammengeschrumpft. Ja, sie müßte nun eigentlich negativ sein, um die Lage des Wohnungsmarktes widerzuspiegeln; da sie nicht unter Null sinken kann, ist sie bekanntlich in Zeiten eines ungedeckten Bedarfes nicht mehr ganz schlüssig.

Man hat nun allerdings geltend gemacht, daß die Leerwohnungsziffer just in umgekehrter Hinsicht als Indikator der gegenwärtigen Marktlage versage: daß sie die Verhältnisse dramatisiere. Den sogenannten Zwischenablesungen des Elektrizitätswerkes zufolge kämen nämlich außer den neuerstellten Logis alljährlich noch mehrere tausend durch *Umzug* frei gewordene Wohnungen auf den Markt. Das Angebot sei also weit größer, als aus der Baustatistik hervorgehe, die Marktlage dementsprechend weit weniger gespannt, als das Fehlen eines Leervorrates anzuzeigen scheine.

Selbstverständlich läßt sich das Angebot, statt wie üblich als Nettozuwachs, auch in diesem erweiterten Sinne definieren. Doch muß dann die Nachfrage in analoger Weise, also ebenfalls einschließlich der Wohnungswechsel, in Rechnung gestellt werden, da ja die Umgezogenen nach wie vor eine Wohnung in Anspruch nehmen. Ob man mit oder ohne Umzüge rechnet, kommt somit per Saldo auf dasselbe heraus. Wenn der Wohnungsbestand langsamer wächst, als der potentiellen Zunahme der Haushaltungen entspräche, läßt sich eben beim besten Willen keine Entspannung der Marktlage registrieren.

Immerhin mag der Leser sich fragen, ob es angesichts der scheinbar so zahlreichen Umzüge noch immer angebracht sei, den Wiederaufbau einer Reserve an leerstehenden Wohnungen zu fordern. Bei näherem Betrachten stellt sich indessen heraus, daß die Wohnungen heute weit weniger häufig gewechselt werden, als dies zum Beispiel in der Zwischenkriegszeit der Fall war. Setzen wir das Verhältnis zwischen der Zahl der Zwischenablesungen und dem Wohnungsbestand für die Periode 1926 bis 1928 gleich 100, resultieren jedenfalls die folgenden Indizes (da nicht jede Zwischenablesung des Elektrizitätswerkes einen Wohnungswechsel repräsentiert, möchten wir davon absehen, die dem Index zugrunde liegenden Verhältniszahlen als solche anzugeben):

Jahre	Leerwohnungsziffer in %	Index der Umzugshäufigkeit <sup>1</sup>
1926—1928	0,97	100
1929—1931	2,17	115
1932—1935	3,55	122
1936—1940	2,84	105
1941—1945	0,78	81
1946—1950	0,21	67
1951—1955	0,10	80
1956—1958	0,11	83

<sup>1</sup> Auf den jeweiligen Wohnungsbestand bezogene und 1926 bis 1928 = 100 gesetzte Häufigkeit der Zwischenablesungen auf den Stromzählern.

Obschon wir als Ausgangsperiode einen Zeitraum mit eher angespannter Wohnungsmarktlage gewählt haben (mäßiger

Leervorrat, steigender Mietindex bei im übrigen stagnierenden oder sinkenden Preisen), liegt der Index der relativen Umzugshäufigkeit 1956 bis 1958 um 17 Punkte unter der Basis, und verglichen mit den Jahren des Wohnungsüberflusses ergeben sich natürlich noch wesentlich größere Differenzen. Gegenüber dem ersten Nachkriegsjahrfünft ist die Häufigkeit der Umzüge allerdings gestiegen, aber eben nicht höher als auf 83 Punkte. Die Zwischenablesungen scheinen somit die Erkenntnisse aus der Bau- und Leerwohnungsstatistik viel eher zu bestätigen als zu widerlegen. Die Umzüge sind weniger häufig, als notwendig wäre, um eine laufende Anpassung der Wohnungsverteilung an die stetigen Wandlungen der Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Inwieweit dies neben der Knappheit an Wohnungen und dem Mangel an Reserven dem Mietpreisstopp und Kündigungsschutz zuzuschreiben ist, muß freilich dahingestellt bleiben. Immerhin geht aus der Kartei der Mietpreiserhebungen hervor, daß sich die Umziehenden mehrheitlich, wenn auch nicht proportional, aus der Mieterschaft von Altwohnungen rekrutieren.

(Aus dem Bericht «Der Wohnungsbau im Kanton Baselstadt 1958»)

Die Zeitschrift «das Wohnen» verbreiten,  
heißt für die Idee der Genossenschaft werben.

**ONLY  
TUFED**

eine revolutionäre Neuheit aus Amerika, in Europa nach unserem Geschmack verwirklicht. Der moderne Velours-Auslege-Teppich, nach Schablone in jeder Größe nahtlos sofort erhältlich, licht- und mottenecht, in 14 gediegenen uni, melierten und jaquard Farbstellungen erhältlich. Zu einem Preis, der für diese schwere Qualität als unglaublich bezeichnet werden darf.

**Detailpreis per m<sup>2</sup> Fr. 33.—**

Erhältlich bei:

**HETTINGER<sup>A</sup>  
G**

BASEL ZÜRICH LUGANO  
und den renommierten Fachgeschäften.