

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 39 (1964)
Heft: 1

Artikel: Vier leere Wohnungen im Kanton Baselstadt
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103510>

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: 14.03.2025

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

Betriebsperioden verteilt werden, in denen er allmählich angewachsen ist. Angestrebt wird auf diese Weise eine richtige Aufwandverteilung und damit auch ein richtiger Erfolgsausweis. Die vorzunehmenden Schätzungen sind freilich schwierig, so daß sich das Ziel kaum erreichen läßt. Die zweckentsprechende Verwendung schwächt aber wenigstens die Verfälschungen des Erfolgsausweises nach Möglichkeit ab und führt auch zu einem durchaus erwünschten Erfolgsausgleich. Über dieses Ziel hinaus sollen auf dem Erneuerungskonto nicht Beträge geäuft werden, die der Finanzierung wertvermehrender Verbesserungen und Neueinrichtungen dienen. In diesem Fall hätte man es mit steuerlich zulässigen Rückstellungen zu tun.»

Es kann, wie die Steuerrekurskommission I ausführt, nicht der Zweck des Erneuerungsfonds sein, einen ständig wachsenden «Fonds» zu äufnen. Vielmehr vermöchte bis auf weiteres die Verdoppelung des im Reglement der Stadt Zürich vorgesehenen Satzes von $\frac{1}{4}$ auf $\frac{1}{2}$ Prozent, gerechnet vom

Versicherungswert (Zeitbauwert) des Gebäudes, den Umständen zu entsprechen. In diesem Satze wäre dann aber die Verzinsung inbegriffen. Die angemessene Höhe der Einlagen in das Erneuerungskonto und dessen Gesamtbestand unterliegen jedoch der freien Überprüfung durch die Steuerbehörden, die ihrerseits, den Empfehlungen der Steuerrekurskommission I und des Verwaltungsgerichtes folgend, eine steuerfreie Einweisung in den Erneuerungsfonds von $\frac{1}{2}$ Prozent, gerechnet vom jeweils gültigen Gebäudeversicherungswert, zugestanden hat, bis der Fonds 10 Prozent des Gebäudeversicherungswertes (Zeitbauwert) erreicht hat.

Im Hinblick auf die nun bei den Baugenossenschaften fälligen Abschlüsse der Jahresrechnungen scheint es angezeigt, den Genossenschaftsvorständen die behördlichen Überlegungen näherzubringen und sie gleichzeitig aufzufordern, den Erneuerungsfonds sinngemäß zu speisen und diesem gleichzeitig Aufwendungen für Großreparaturen, die der Erneuerung, nicht der Wertvermehrung dienen, zu belasten. Sz.

Vier leere Wohnungen im Kanton Baselstadt

Die ungebrochene Wirtschaftskonjunktur und die hohe Zuwanderung nach Basel, verbunden mit der rückläufigen Wohnbautätigkeit im Jahre 1963, führten zum bedenklichen Ergebnis der diesjährigen Leerwohnungszählung von bloß vier unbesetzten Wohnungen. Mußte man schon letztes Jahr zwei Stellen nach dem Komma in Anspruch nehmen, um diese Zahl in Prozenten der vorhandenen Wohnungen auszudrücken, so bricht die Reihe der Nullen diesmal sogar erst an der dritten Stelle nach dem Komma ab. Die Leerwohnungsziffer betrug am 1. Dezember 1963 0,0047 Prozent.

Die Erhebung wurde auch dieses Jahr auf Grund von Angaben der Briefboten, des Amtlichen Wohnungsnachweises und der Wohngenossenschaften und Liegenschaftsverwaltungen durchgeführt. Das Statistische Amt Basel dankt allen diesen Stellen für die freundliche Mithilfe, die die Vollständigkeit der Ergebnisse praktisch gewährleistet.

Vermittelten die Leerwohnungszählungen früher ein getreues Bild der Bewegungen des Wohnungsmarktes, so kann dies schon seit einer Reihe von Jahren nicht mehr behauptet werden. Der Vorrat an leeren Wohnungen ist praktisch gleich Null; das jeweilige Zählungsergebnis hängt vor allem davon ab, ob im Zeitpunkt der Zählung zufällig Neubauten beendet, aber noch nicht bezogen waren. Dieses Jahr konnten aber auch derartige unbesetzte Wohnungen kaum mehr ermittelt werden; von den vier festgestellten leeren Wohnungen waren zudem zwei bereits auf ein späteres Datum vermietet. *Wirklich auf dem Markte angeboten waren einzig eine Dreieinhalbzimmerwohnung in einem Neubau zum Mietzins von 5736 Franken und ein Einfamilienhaus mit einer Miete von 10 000 Franken.*

Um die wirkliche Entwicklung des Wohnungsmarktes zu beurteilen, müßte man also nicht nur die leeren Wohnungen zählen, sondern die ungedeckte Nachfrage, das heißt die Anzahl der Familien, die eine Wohnung suchten, aber nicht fanden. Eine derartige Erhebung würde Kosten verursachen, die sich nicht verantworten lassen. So oder so ist aber dieser Aspekt des Wohnungsmangels zu berücksichtigen, wenn etwa behauptet wird, ein Leerwohnungsbestand, wie wir ihn von früheren Jahren gewohnt waren, sei heute gar nicht mehr erforderlich. In der Tat kommen heute nicht viel weniger Wohnungswechsel vor als früher, so daß man folgern könnte, der Wohnungsmarkt funktioniere auch ohne einen hohen Leerwohnungsbestand. Die Zahlen für 1963 sind noch nicht

bekannt, doch wechselten letztes Jahr immerhin 29 081 Personen innerhalb des Kantons die Wohnung – also doch nicht ganz soviel wie Anno 1938, als auch die Wohnbevölkerung noch geringer war.

Die Anzahl der Wohnungswechsel spiegelt aber nicht so sehr das Maß der Wohnungsknappheit als die Elastizität des Wohnungsmarktes wider. Diese ist auf der Angebotsseite in der Tat nicht allein durch den Leerwohnungsbestand, sondern auch durch den Umfang des Wohnungsbaues, durch die Anzahl der frei werdenden Wohnungen infolge von Wegzügen aus dem Kanton sowie durch den Organisationsgrad des Wohnungsmarktes bestimmt. Aber auch die Größe des Bedarfs an einer andern Wohnung infolge von Heiraten, Bestandesveränderungen der Familie, Einkommensveränderungen

Die leerstehenden Wohnungen nach der Zimmerzahl
1939 und 1945–1963

Jahre (1. Dez.)	Leerwohnungen mit ... Zimmern					Zusammen	
	1	2	3	4	5	mehr	absolut Prozent*
1939	113	523	501	206	131	98	1572 2,83
1945	7	23	22	9	2	23	86 0,15
1946	6	6	12	5	—	11	40 0,07
1947	—	4	3	2	1	8	18 0,03
1948	—	—	2	2	1	17	22 0,03
1949	1	5	38	73	16	12	145 0,23
1950	25	63	222	78	22	27	437 0,67
1951	1	5	12	16	7	9	50 0,08
1952	5	4	4	12	11	13	49 0,07
1953	6	3	2	8	3	5	27 0,04
1954	25	3	15	11	16	4	74 0,10
1955	34	34	60	11	5	6	150 0,21
1956	9	33	48	23	8	8	129 0,17
1957	2	10	7	12	27	23	81 0,11
1958	4	4	1	1	8	11	29 0,04
1959	1	2	11	6	5	5	30 0,04
1960	3	15	29	13	5	10	75 0,09
1961	5	9	54	7	—	3	78 0,10
1962	—	1	8	—	2	1	12 0,01
1963	—	—	2	1	—	1	4** 0,0047

* Leerwohnungen in Prozenten des Wohnungsbestandes.

** Darunter eine Wohnung und ein Einfamilienhaus, die auf einen späteren Termin schon vermietet waren.

gen und nicht zuletzt von Wohnungsabbrüchen spielt eine große Rolle. Wieviel Familien wechselten die Wohnung just infolge der Wohnungsnot, weil sie provisorisch mit einer ungeeigneten Wohnung vorliebnahmen und gelegentlich ein besser. zusagendes Logis fanden? Auch wäre zwischen den Umzügen von Familien und von weniger seßhaften Einzelpersonen zu unterscheiden – von den 21 865 Wohnungswechseln entfielen 1962 lediglich 4076 auf Familien.

Leere Wohnungen und gedrückte Mietpreise — in den USA

Neuyork -UCP- Es macht ganz den Anschein, als ob die große Zeit der Häuserspekulation in den Vereinigten Staaten zu Ende ginge. Die enorme Bautätigkeit der vergangenen 15 Jahre ist stark zusammengeschrumpft. In gewissen Städten sind, wie man der «Time» entnehmen kann, die Hausbesitzer gezwungen, beim Abschluß von dreijährigen Mietverträgen den Zins für ein halbes Jahr zu erlassen! Die Mieter können ihre Auswahl aus einem reichen Angebot leerer Wohnungen treffen, und man muß bis auf das Jahr 1930 zurückschauen, um einer ähnlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Bei den Büroräumlichkeiten herrscht das gleiche Bild. Es gibt viele Geschäftshäuser, die zu einem Viertel leer stehen.

Expo: Genormte Informationsblätter anstelle gewichtiger Kataloge

Messekataloge großer internationaler oder nationaler Ausstellungen weisen immer den schwerwiegenden Nachteil auf, daß sie durch ihr Gewicht und den Umfang für den Laien rasch unübersichtlich werden, während andererseits der Fachmann zuwenig einschlägige Angaben findet. Dieses Gewicht ist zudem unangenehm und behindert jenen Besucher, der es vorzieht, die verschiedenen Hallen gemächlich zu durchbummeln. Aus der Erkenntnis heraus, daß ein von der Ausstellungs-
direktion herausgegebener traditioneller Katalog nur einen sehr beschränkten Abriß des vielfältigen Ausstellungsgutes der Expo 64 umfassen könnte, hat die Direktion der Landesausstellung die Bereitstellung der Dokumentation den einzelnen Ausstellergruppen übertragen und für die Gestaltung Richtlinien festgelegt.

Den Ausstellern ist damit die Möglichkeit gegeben, als Ergänzung zu ihrer Mitarbeit beim Ausstellungsprogramm den Besucher in möglichst umfassender Weise über das Ausstellungsgut sowie über die Gesamttätigkeit der Branche zu unterrichten. Jedes Ausstellerkomitee gibt ein allgemeines Informationsblatt im Umfang von 2 bis 32 Seiten heraus. Über dieses Blatt hinaus, welches Thema und Programm der Abteilung oder Gruppe behandelt, ist es jeder Ausstellergemeinschaft freigestellt, weitere Blätter für den Besucher bereitzuhalten, seien sie von Einzelfirmen, von Firmengruppen oder vom Komitee herausgegeben.

Diese Blätter sind jedoch genormt, und zwar sowohl hinsichtlich Größe und Darstellungsweise als auch hinsichtlich der Papierqualität.

Gewiß ist der Leerwohnungsbestand für den effektiven Wohnungsmangel nicht mehr so repräsentativ wie früher. Er gibt aber die Wohnungsknappheit nicht etwa zu kraß wieder, sondern im Gegenteil zuwenig deutlich. Der Leerwohnungsbestand kann nicht unter Null fallen, auch wenn ein großes Manko an Wohnungen besteht. In diesem Sinne ist auch die Tabelle auf Seite 11 über die Leerwohnungs-zählungen seit 1939 zu interpretieren.

Viele auf dem Bausektor tätige Finanzgruppen setzten auf die Inflation und damit aufs falsche Pferd. Heute befinden sie sich in einer kritischen Situation, und zahlreiche Bauunternehmer sind bereits in Konkurs geraten. Kurzfristige Gewinnrealisationen, wie man sie in den vergangenen Jahren gekannt hat, sind heute auf dem Immobilienmarkt nicht mehr zu erwarten. Nach Ansicht der Sachverständigen können sich zurzeit nur jene auf dem Bausektor betätigen, die über wirklich große Kapitalien verfügen. Es wird aus diesem Grunde angenommen, daß die Versicherungsgesellschaften in die Lücke springen werden, um die Finanzierung von Neubauten zu sichern. Schon jetzt legen sie für diesen Zweck 3 Prozent ihrer Jahreserträge zurück. fh

Dem Besucher – er hat die Möglichkeit, die Informationsblätter im üblichen Taschenformat von 125 mal 210 mm im Deckel des Ausstellungsführers oder einer besonders abgegebenen Schutzhülle bequem mitzuführen – steht nun die Möglichkeit offen, bei den Auskunftständen der insgesamt 42 Abteilungen gratis oder gegen Entrichtung einer bescheidenen Gebühr die Blätter zu verlangen. Umgekehrt aber ist auf diese Weise den Ausstellern Gelegenheit geboten, die Abgabe und die Auskunfterteilung zugleich zu überwachen und sich dabei der fachlich besonders Interessierten anzunehmen. Jeder Besucher – und ihm soll diese neuartige Dokumentierung in allererster Linie zugute kommen – kann sich auf diese Weise seine persönliche, individuelle Dokumentation zusammenstellen. Das Titelblatt sämtlicher Informationsblätter des gleichen Sektors ist in einer einheitlichen Farbe gehalten. Die Blätter weisen zudem eine Referenznummer auf, die dem Besucher später jederzeit ermöglicht, sich für die Beschaffung weiterer Unterlagen an die jeweiligen Aussteller zu wenden, womit er das Mitführen eines gewichtigen Papierstoßes umgeht, während die Aussteller, obschon die Expo ja keine Verkaufsmesse bedeutet, gleichwohl mit möglichen Kunden im Kontakt bleiben können.

Die Schweizerische Landesausstellung Lausanne 1964 beschreitet damit auch auf diesem Gebiete neue Wege, und es ist durchaus möglich, daß sie damit Richtlinien für die gesamte Ausstellungstechnik der kommenden Jahre zu weisen vermag.