Basels Wohnungsmarkt Ende 1942

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **18 (1943)**

Heft 2

PDF erstellt am: **30.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-101489

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

DIE WOHNUNGSMARKTLAGE

Basels Wohnungsmarkt Ende 1942

Während in andern Städten schon in den Jahren 1940 und 1941 empfindlicher Wohnungsmangel herrschte, war das Wohnungsangebot im Kanton Basel-Stadt bis Ende 1941 mehr als ausreichend, standen doch am 1. Dezember noch immer 1309 Wohnungen gleich 2,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes leer. Im Laufe des Jahres 1942 begann jedoch das Wohnungsangebot rasch abzunehmen. Seine zunehmende Verknappung wurde auch im Amtlichen Wohnungsanzeiger sichtbar, dessen Umfang immer mehr zusammenschrumpfte. Schon im Herbst wurde offensichtlich, daß auch Basel einem Wohnungsmangel entgegenging. Genaueren Aufschluß über die Entwicklung konnte jedoch erst wieder eine allgemeine Leerwohnungszählung liefern, die denn auch wie üblich am 1. Dezember 1942 vom Statistischen Amt durchgeführt wurde. Sie ergab einen Vorrat von 497 leeren Wohnungen gleich 0,9 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Innert eines Jahres hat somit der Leervorrat um 812 Wohnungen abgenommen, womit er erheblich unter den Satz von 1,5 bis 2 Prozent gesunken ist, der im allgemeinen als normal angesehen wird.

Der Basler Wohnungsmarkt seit 1936

Jahre	Wohnungszuwachs	Wohnungsverbrauch	Wohnungsbestand	Leer-Wohnungen	Vorrat in Prozent
	im Laufe des Jahres			am 1. Dezember	
1936	450	696	53 361	1672	3,1
1937	518	701	53 879	1489	2,8
1938	978	1076	54 857	1391	2,5
1939	783	602	55 640	1572	2,8
1940	323	234	55 963	1661	3,0
1941	296	648	56 259	1309	2,3
1942	235	1047	56 494	497	0,9

Die vorstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Marktlage im einzelnen. Verursacht wurde der geringe Wohnungsverbrauch zu Beginn des Krieges vor allem durch die Abwanderung zahlreicher, meist ausländischer Familien. Demgegenüber konnte die erhebliche Zunahme der Eheschließungen, die der Krieg mit sich brachte, um so weniger ins Gewicht fallen, als die Eheschließenden ohne Zweifel in vielen Fällen zunächst keine eigene Wohnung nahmen, sondern sich mit einem Zimmer bei den Eltern oder andern Verwandten oder auch in Untermiete begnügten. Erst nach und nach hat sich die größere Heiratshäufigkeit auf dem Wohnungsmarkt ausgewirkt, denn auf die Dauer führen schließlich so gut wie alle Heiraten auch zur Gründung eines eigenen Hausstandes. Immerhin war der durchschnittliche Wohnungsverbrauch seit 1939 keineswegs höher als in den Jahren vor dem Kriege und erheblich niedriger als anfangs des letzten Jahrzehnts. Dagegen hat der Wohnungszuwachs stark abgenommen. Im Mittel der Jahre 1940/42 sind nur 285 Wohnungen zu dem vorhandenen Bestand hinzugekommen gegen 760 im Durchschnitt der drei vorausgegangenen Jahre und 2040 im Höhepunkt der großen Baukonjunktur 1932/34.

Besonders ungünstig wirkt sich aus, daß die Gliederung der leeren Wohnungen nach der Zimmerzahl nicht der Nachfrage entspricht. Gerade beim häufigsten Wohnungstyp Basels, der Dreizimmerwohnung, ist der Leervorrat besonders gering.

Die Leerwohnungen am 1. Dezember 1942 nach der Zimmerzahl

Wohnungsgröße	Leere Wohnungen	Vorrat in Prozent
1 Zimmer	54	1,8
2 »	167	0,9
3 »	95	0,4
4 »	56	0,8
5 »	43	1,9
6 und mehr Zimmer	82	1,7
Zusammen	497	0,9

Zum Teil leiden die leeren Wohnungen zudem unter mangelhafter Ausstattung und ungünstiger Stadtlage, so daß sie trotz relativ niedriger Mietpreise nur schwer vermietbar sind. Angesichts des starken Steigens der Baukosten und der Schwierigkeit der Materialbeschaffung muß damit gerechnet werden, daß die Bautätigkeit noch weiter abnimmt. Zu Beginn dieses Jahres waren insgesamt 114 Wohnungen im Bau befindlich gegen 186 vor einem Jahre. Weitere 88 Wohnungen waren zwar baubewilligt, aber noch nicht begonnen. Unter diesen Umständen kann 1943 kaum mit einer größeren Produktion gerechnet werden als im vergangenen Jahre. Sollte anderseits der Verbrauch wiederum rund 700 Wohnungen betragen, entsprechend dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre, so würde die jetzt noch vorhandene Reserve in einem Jahre fast völlig aufgezehrt sein.

—

Inzwischen hat die Verknappung des Wohnungsangebotes den Regierungsrat veranlaßt, am 30. Oktober 1942 die Anmeldepflicht für leere Wohnungen einzuführen und sodann durch eine weitere Verordnung vom 20. Dezember 1942 das Kündigungsrecht des Vermieters sowie den Zuzug nach Basel zu beschränken. Mietwohnungen können künftighin im allgemeinen nur noch gekündigt werden, wenn das Verhalten des Mieters zu berechtigten Klagen Anlaß gab, oder wenn der Eigentümer nachweist, daß er die Wohnung für sich selbst oder für nächste Verwandte benötigt. Nicht gerechtfertigt ist eine Kündigung dagegen, wenn sie vorgenommen wird, weil der Mieter unbegründete Mehrleistungen ablehnt und sich bei der Kontrollstelle für Miet- und Pachtzinse beschwert hat, oder wenn sie gegenüber einer kinderreichen Familie aus keinem andern Grunde als der Kinderzahl erfolgt. Auch können unbenutzte Wohnungen von der zuständigen Behörde in Anspruch genommen werden. Anderseits kann zur Entlastung des Wohnungsmarktes Personen, deren Zuzug in das Kantonsgebiet nicht hinreichend begründet ist, die Niederlassung verweigert werden.

Als Notmaßnahme dürfte sich die Verordnung nützlich erweisen. Früher oder später wird sich allerdings wohl auch Basel zu einer tatkräftigen Förderung des Baues neuer Wohnungen entschließen müssen, da ein Mangel an Wohnungen endgültig nur durch Bereitstellung neuer Wohnungen behoben werden kann. *B.*