

Über Wohnungsbedarf und Leerwohnungsvorrat

Vortrag von Dr. O. H. Jenny, Kantonsstatistiker in Basel,
gehalten an der Sitzung der Schweizerischen Statistischen Gesellschaft in Basel,
den 29. Mai 1933

Sie haben dem Statistiker des Tagungsortes das Wort erteilt und ihm dabei noch ein Thema gestellt aus der in Basel höchst aktuellen Wohnungsfrage. Aus dieser Tatsache glaubt der Sprechende schliessen zu dürfen, dass Ihr Interesse heute weniger ausschliesslich als im vorigen Jahre einem hochtheoretischen, wissenschaftlichen Fragenkomplexe als vielmehr einer wesentlich einfacheren Angelegenheit aus der reinen statistischen Praxis zugewandt ist. In etwas weitherziger Ausnützung dieser Annahme nimmt er sich die Freiheit, seine Ausführungen nicht allzu ängstlich auf den engen Rahmen des Ihnen angekündigten Themas zu beschränken, sondern Ihnen auch einige Einblicke in die statistische Kleinarbeit zu geben und Ihnen zu zeigen, was am Tagungsorte in der jüngsten Zeit auf dem Gebiete der Wohnungsstatistik gegangen und geleistet worden ist.

Wohnungsbedarf und Leerwohnungsvorrat sind wohl sehr wichtige Begriffe in der Wohnungsfrage, und das letzte Wort in der theoretischen Behandlung dieser Begriffe ist sicherlich noch nicht gesprochen worden. Als aber von Ihrem Vorstande Thema und Sprecher bestimmt wurden, waren in Basel bereits grosse statistische Dinge im Gang, und der Wunsch, auch über die Entwicklung dieser Dinge, über ihre Veranlassung und über ihre Ergebnisse einiges zu erfahren, mag beim Entscheide Ihres Vorstandes mitbestimmend gewesen sein. Erlauben Sie darum dem Sprechenden, Ihnen auch über diese Erscheinungen vorzutragen; denn die auf dem Basler Experimentierfeld gewonnenen Erkenntnisse dürften von allgemeinerer Bedeutung und darum auch anderwärts von Nutzen sein.

* * *

Erläuterungen der drei Diagramme:

- a) Leerwohnungsziffer und Neubautenziffer;
- b) Grosse Basler Indexziffer und Wohnkostenindex;
- c) Reine Mietpreissteigerung und Wohnkostenverteuerung.

Vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus steht der Begriff des «Wohnungsbedarfs» im Mittelpunkt der Betrachtungen. Man interessiert sich in der Öffentlichkeit um die Wohnungsfrage überhaupt nur vom Standpunkt der Deckung

des Bedarfes aus, wobei selbstverständlich alle Sonderbedürfnisse nach örtlicher Lage, Grösse, Komfort und Mietpreis der Wohnungen Berücksichtigung finden sollten. Der Wohnungsbedarf, der nicht verwechselt werden darf mit dem in den ersten Jahren des vorigen Jahrzehnts umstrittenen Fehlbetrag an Wohnungen zufolge des Darniederliegens der Bautätigkeit, ist aber keine statistisch feststellbare Zahl, da er seiner Natur nach auf die Gegenwart und allenfalls noch auf die nächste Zukunft gerichtet ist. Was man aus der Statistik, die nur über die Vergangenheit Aufschluss geben kann, ableitet, ist der *Wohnungsverbrauch*; dieser ergibt sich für einen bestimmten Zeitraum leicht aus der Vorratsdifferenz von Anfang und Ende, verbunden mit der Nettoproduktion in diesem Zeitraum.

Für den Wohnungsbedarf ist aber die Zahl der Haushaltungen massgebend. Man nimmt an, dass jede Haushaltung auch eine Wohnung haben muss. Von kleineren Abweichungen abgesehen wird aber diese einfache Gleichung gestört durch das Bestehen der Untermietwohnungen, indem in einer Bauwohnung sich 2 oder mehrere Haushaltungen befinden können. Die Zahl der Haushaltungen sowie die Zahl der Untermieterverhältnisse wird aber nur bei Volks- und Wohnungszählungen ermittelt. Der Bestand an Haushaltungen, die in Untermiete wohnen, ist jedenfalls wechselnd; bei Wohnungsmangel dürfte er steigen, bei Wohnungsüberfluss aber sinken. Nun gibt es ausser den nachweisbaren Untermiethaushaltungen immer noch junge Ehepaare in gewöhnlichen Haushaltungen, die bei Eltern oder Elternteilen wohnen und die mit der Übersiedelung in eine eigene Wohnung zuwarten, bis es ihnen am günstigsten scheint. Diese Ehepaare sowie die Untermieterhaushaltungen stören die Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfes, sie bilden den sogenannten *latenten Wohnungsbedarf*, dessen Eintreten in die Wirklichkeit gänzlich unberechenbar bleibt.

Für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes in den Zwischenjahren von Volkszählungen hat Brüscheiler für die Zürcher Wohnungsstatistik eine indirekte Methode aufgestellt. Mit einer für die Basler Statistik notwendigen Korrektur hat Meierhans diese Methode übernommen und für die Periode 1911—1924 einigermaßen befriedigende Resultate erzielt. Aus den Ehen zwischen Ledigen und der Familienwanderungsbilanz ergab sich der Bruttozuwachs an Haushaltungen; nach Abzug der Haushaltungsaufösungen zufolge Todes verwitweter Personen entstand der theoretische Nettozuwachs an Haushaltungen, der nun dem aus der Statistik gelieferten Nettozuwachs an Wohnungen gegenübergestellt wurde. Für die Periode 1911—1924 ergab sich so ein Fehlbetrag von nur 200 Wohnungen gegenüber den auf rund 6000 Haushaltungen nach den theoretischen Berechnungen.

Bei Fortführung dieser Berechnungsmethode bis 1930 entstand jedoch ein Überfluss von über 1500 Wohnungen über die theoretische Haushaltungszahl. Dabei betrug der theoretische Haushaltungszuwachs 1911—1920 4046, der wirkliche nur 3975, also nur 71 weniger, von 1921—1930 dagegen der theoretische Zuwachs nur 7674, der wirkliche dagegen 8086, also 412 mehr. Die geringe Differenz von 1924 mag also ein glücklicher Zufall gewesen sein; jedenfalls ist der Rechnungsfehler im Jahre 1930 zu gross gewesen, um vernachlässigt werden zu können, und jedenfalls ist auch die Methode, sicherlich für Basel, vielleicht aber

auch allgemein, unzulänglich. Die Methode begnügt sich übrigens damit, die messbaren Erscheinungen der Vergangenheit miteinander in Einklang zu bringen, um zu einer Gleichung zu kommen, die für die nächste Zukunft angewendet werden könnte. Hier bleiben aber die Grössen der Familienwanderungsbilanz immer so unsicher, dass wir zur Erkenntnis kommen müssen, dass die Berechnung des Wohnungsbedarfes über die allernächste Zukunft hinaus ein kaum lösbares Rätsel bleibt.

Wenn je die Wohnungsproduzenten sich über den Wohnungsbedarf der nächsten Zukunft orientieren und sich auch darnach richten wollten, so hätten sie übrigens eine derart verfeinerte Rechnung gar nicht nötig, da sie aus den einfachen Angaben des Wohnungsmarktes, also aus dem Wohnungsvorrat und den im Bau befindlichen Wohnungen, reichlich genügend Anhaltspunkte gewinnen können.

Damit kommen wir nun auf den zweiten Hauptbegriff, auf den Wohnungsvorrat, zu sprechen. Im Gegensatz zum Wohnungsbedarf ist der Wohnungsvorrat eine wirklich statistisch feststellbare Zahl. Daran ändert nichts, dass die Richtigkeit der festgestellten Zahl manchmal da und dort, besonders aber in Basel, bestritten wird. Unter Wohnungsvorrat versteht der Statistiker eindeutig die Zahl der an einem bestimmten Stichtage leerstehenden, bewohnbaren und zur Bewohnung bestimmten Wohnungen. Um jeglichen Missverständnissen und Missdeutungen vorzubeugen, ist beizufügen, dass alle drei Attribute in obiger Definition von grösster und gleicher Wichtigkeit sind. Nur die wirklich leerstehenden Wohnungen bilden den Wohnungsvorrat eines bestimmten Zeitpunktes und die Hinzufügung irgendwelcher innert 3—6 Monaten fertigwerdender Neubauten ist absolut unzulässig; ausgeschlossen sind auch die von der Gesundheitspolizei gesperrten Wohnungen sowie diejenigen Wohnungen, deren Vermietung zu Wohnzwecken gar nicht beabsichtigt ist (Dienstwohnungen der Villen, Sommerwohnungen usw.).

Der Begriff des Wohnungsvorrates ist also durchaus klar; es will aber mit den zur Verfügung stehenden Hilfsmitteln nicht immer gelingen, die Zahl der in diesem Sinne leerstehenden Wohnungen vollständig zu ermitteln. Über alle Zweifel erhaben ist wohl die Ermittlung, wenn die Leerwohnungszählung mit einer allgemeinen Volks- und Wohnungszählung verbunden ist. Isolierte Leerwohnungszählungen kranken aber an dem Umstande, dass keine sicheren Kontrollmöglichkeiten für die Arbeit der zur Zählung herangezogenen Hilfskräfte bestehen. Bis zu einem gewissen Grade kann das Wohnungsamt (Wohnungsnachweis) mitwirken, und von 1921 bis 1929 hat der amtliche Wohnungsnachweis in Basel tatsächlich auch die Zählungen selbst durchgeführt. In Basel ist die Auskündigung leerstehender oder gekündigter Wohnungen im amtlichen Wohnungsanzeiger nicht obligatorisch. Aber auch wo ein Obligatorium besteht, dürfte eine 100 %ige Erfassung der leerstehenden Wohnungen nicht die Regel sein. Rein gefühlsmässig dürfte bei der isolierten Zählungsmethode mit einem einseitigen Fehler oder Manko von bis 10 % gerechnet werden.

Da der Wohnungsmarkt nicht allein aus der Zahl der leerstehenden Wohnungen, aus dem Wohnungsvorrat heraus, beurteilt wird, sondern eigentlich erst aus dem Verhältnis des Vorrates zum Gesamtwohnungsbestande, der sogenann-

ten Leerwohnungsziffer, so ist über den Begriff des Gesamtwohnungsbestandes auch etwas zu sagen. Der Gesamtwohnungsbestand wird mittelst der Wohnungszählungen, die in Basel seit 1910 anlässlich der Volkszählungen, also in 10jährigen Zeitabständen, durchgeführt wurden, mit ausreichender Sicherheit ermittelt. Für die Zwischenjahre muss eine Fortschreibung aushelfen, die auf der jährlichen Baustatistik (Neubauten und Abbrüche) fusst. Diese jährliche Bewegungsstatistik ist aber unvollkommen, weil der allfällige Zugang und der nicht unbedeutliche Abgang an Wohnungen, die ohne bauliche Änderungen vor sich gehen (Verwandlung in Geschäftsräume, Bureaux), also ohne Meldung bei der Baupolizei, sich der Statistik entziehen. Die einfache Fortschreibung liefert also zu grosse Bestandszahlen, und nach jeder Wohnungszählung ist ähnlich wie bei der Bevölkerung eine Korrektur der fortgeschriebenen Wohnungsbestände für jedes einzelne Jahr anzubringen. Die Jahreskorrektur betrug zwischen 1910 und 1920 bis 70, zwischen 1920 und 1930 nur 40. Bei der Leerwohnungsziffer blieb nachträgliche Korrektur praktisch auf ein Zehntel Prozent beschränkt, so dass von einer merklichen oder erheblichen Störung auch für das neunte oder zehnte Fortschreibungsjahr nicht gesprochen werden kann.

Nun erhebt sich die Frage, ob ein Vorrat an leerstehenden Wohnungen überhaupt notwendig ist, gab es doch auch schon Statistiker, welche diese Frage verneinen zu dürfen glaubten. Jede Haushaltung soll ihre Wohnung haben, der nötige Zuwachs kann erfahrungsgemäss ermittelt und die entsprechenden Wohnungen bereitgestellt werden. Ein Wohnungsvorrat ist nicht nur überflüssig, sondern wegen der Zinsverluste wirtschaftlich schädlich. Diese Auffassung ist süsse Musik für die Ohren der Hausbesitzer.

Wir stehen aber nicht auf diesem Standpunkt. Die fachwissenschaftliche Literatur forderte vor dem Kriege, dass zur Ermöglichung des richtigen Spiels von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte ein Leerwohnungsbestand von 2—3 Prozent aller Wohnungen nötig sei. Unter dem Druck der nach dem Kriege einsetzenden Wohnungsnot hat man in der Schweiz wenigstens die Forderung auf 1—2 Prozent herabgesetzt; man forderte nicht eine bestimmte Zahl von z. B. 1½ Prozent, sondern es bestand die Meinung, dass der Vorrat nicht unter 1 Prozent sinken dürfe, aber auch nicht über 2 Prozent hinauszusteigen brauche und dass ferner die Kleinwohnungen sich eher der oberen, die Mittel- und Grosswohnungen sich eher der unteren Grenze nähern sollten. Aber ein Vorrat muss sein; denn die Wohnung ist eine Ware, die gerade so gut wie irgendeine andere Ware dem Gesetze von Angebot und Nachfrage unterworfen ist. Auf dem Lande und in Kleinstädtchen, die seit Jahrzehnten stagnierende Verhältnisse haben, ist ein Wohnungsvorrat weniger nötig, und der Neubau richtet sich nach dem sich nur langsam einstellenden Bedarf. In grösseren Städten, wo die innere Entwicklung (Geburtenüberschuss) nur noch ein Bruchteil der Gesamtzunahme ausmacht, muss jedoch ein Wohnungsvorrat vorhanden sein.

Der Wohnungsvorrat hat folgende Funktionen:

1. den laufenden Bevölkerungszuwachs, hauptsächlich den aus dem Wanderungsüberschuss sich ergebenden, aufzunehmen; auch die Zunahme der stehenden Ehen ist zu berücksichtigen;

2. den Wohnungswechsel (innere Wanderungen), der sich bekanntlich auf drei sehr kurze Zeiträume zu konzentrieren pflegt, ohne Stauungen zu ermöglichen;
3. als Ausgleichsfaktor zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage zu dienen und dabei die Mietpreise zu regulieren.

Ist der Wohnungsvorrat zu klein, so werden die beiden ersten Funktionen erschwert oder gar verunmöglicht, und die Preise steigen ganz unbekümmert um die Produktions- oder Selbstkosten; die zahlenmässig grosse, aber eher finanzschwache, meist unorganisierte Partei der Mieter gerät in Nachteil. Die zahlungskräftigen Mieter überbieten die anderen, wodurch einer grossen Zahl die Erlangung der nötigen und preiswürdigen Wohngelegenheit erschwert wird. Der Vermieter wird mit Reparatur- und Modernisierungsforderungen kaum belästigt.

Ist hingegen der Wohnungsvorrat zu gross, so sinken die Preise, die Anforderungen an Wohnungskomfort steigen übermässig, die Mietzinsverluste nehmen allzu grosse Dimensionen an; auch werden unrationelle Wohnungswechsel aus nichtigen Gründen und die Zuwanderung wirtschaftlich schwacher Familien vom Lande her allzu sehr begünstigt. Die kleine und auch nicht immer finanzkräftige, in Basel aber wohlorganisierte Partei der Vermieter hat sich ihrer Stellung zu wehren.

Demgegenüber wahrt ein angemessener Leerwohnungsvorrat einen gewissen Gleichgewichtszustand, bei dem beide Parteien auf ihre Rechnung kommen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass für Basel eine Leerwohnungsziffer von 1—2 Prozent für die beiden erstgenannten Funktionen bei der seit bald einem Jahrzehnt sich zeigenden mittelmässigen Bevölkerungsentwicklung durchaus genügt, offenbar aber nicht für die dritte Funktion, die Gleichhaltung der Preise. Trotzdem seit 1929 die Leerwohnungsziffer sich ein wenig über der oberen Grenze von 2 Prozent, also bereits im Bereiche des Wohnungsüberflusses aufhielt, konnten weitere Mietpreissteigerungen nicht vermieden werden. Die Steigerungen haben die Preissenkungen mehr als aufgehoben, und der allgemeine Ruf nach Preissenkung verhalte anscheinend wirkungslos. Es bedurfte bereits einer Erhöhung der Leerwohnungsziffer auf über 3 Prozent, um die Wirkung der Preissenkungen über die immer noch stattfindenden Preissteigerungen hinaus zur Geltung zu bringen. Dabei ist allerdings auch die grosse Trägheit der Preisbewegungen auf dem Wohnungsmarkte in Betracht zu ziehen.

Wenn nun über den Begriff des Wohnungsvorrates die Meinungsverschiedenheiten verschwunden sind, so kann doch das Ergebnis selbst, also die Zuverlässigkeit der Zahl, noch in Zweifel gezogen werden. Wiederum ist merkwürdig, dass trotz Anwendung gleicher Methoden und sicherlich auch der gleichen Sorgfalt in der Anwendung nur in Basel die Zahlenergebnisse angefochten werden. Dem Hausbesitzerverein schienen die vom Statistischen Amte in den letzten Jahren des vorigen Jahrzehnts veröffentlichten Zahlen über den Wohnungsvorrat immer zu klein zu sein und in Übertreibung kleiner, nicht zu bestreitender Fehler suchte er die amtlichen Zahlen zu diskreditieren. Um recht grosse Zahlen zu bekommen, wurde auch die Wohnungsproduktion der nächsten 4 Monate noch dazu genom-

men. Durch derart willkürliche und fälschliche Erhöhung der Leerwohnungsziffer sollten Wohnungsproduzenten und Geldgeber abgeschreckt, die Bautätigkeit abgedrosselt und infolgedessen die Mietpreise hochgehalten werden.

Die amtliche Statistik hatte bis jetzt der Fehlermöglichkeit bei den Leerwohnungszählungen viel zu wenig Beachtung geschenkt. Weil keinerlei Kontrollmöglichkeiten bestanden, hat man nirgends, weder in Basel noch in anderen Städten, die Möglichkeit von Unvollkommenheiten der amtlichen Zählungen erwähnt; nur in den Jahren 1910 und 1920 wurde auf die absolute Zuverlässigkeit der Zahlen über die leerstehenden Wohnungen hingewiesen.

Zufolge von Auseinandersetzungen in der Tagespresse wurde nun in Basel im Jahre 1929 die Zahl der leerstehenden Wohnungen nicht weniger als viermal festgestellt, zunächst anlässlich der Eidgenössischen Betriebszählung vom 22. August, dann nochmals vom Statistischen Amt in der ersten Hälfte Oktober; in der zweiten Hälfte November veranstaltete der Hausbesitzerverein eine eigene Leerwohnungszählung, und mit dem 4. Dezember als Stichtag folgte die eigentliche normale Leerwohnungszählung des Amtlichen Wohnungsnachweises.

Die vier Zählungen mussten natürlich ganz verschiedene Ergebnisse aufweisen. Die mit der Betriebszählung im August verbundene erste Zählung, über deren Vollständigkeit wegen des den Zählbeamten vorgeschriebenen Aufsuchens aller Häuser und Wohnungen keinerlei Zweifel bestehen konnte, ergab einen Vorrat von nur 359 Wohnungen oder 0,9 % des Gesamtbestandes. Diese Zahl entsprach fast bis auf den Einer dem Ergebnis vom Dezember 1928, und die knappe Haltung des Wohnungsmarktes in jener Zeit war somit nachgewiesen. Die Oktoberzählung zeigte eine Erhöhung auf 757 Wohnungen oder 1,8 % des Bestandes, ein plötzlicher Umschwung, der durch die stossweise Wohnungsproduktion im September zustande gekommen war. Da die Hausbesitzerpresse von einem Leerwohnungsvorrat von 3000 gesprochen hatte, wurde nun kühn der Begriff «Umschwung» im gegenteiligen Sinne gedeutet, d. h. es wurde so getan, als ob ein grosser Wohnungsvorrat wieder beträchtlich reduziert worden wäre. In unerwarteter Weise hat aber die Produktion in den folgenden Monaten noch den Vorrat weiterhin erhöht.

In bezug auf den Zeitpunkt könnten die Zählungen des Hausbesitzervereins vom November und des Wohnungsnachweises vom Dezember miteinander verglichen werden. Den 985 nach Angabe des Hausbesitzervereins leerstehenden Wohnungen stand eine Angabe von 822 Wohnungen des Amtlichen Wohnungsnachweises gegenüber. Bei der genauen Kontrolle, die unmittelbar anschliessend Wohnung für Wohnung erfasste, mussten aber von der erstgenannten Zahl über 200 Objekte, weil nicht bestehend (nur gekündigt), weil Rohbau, weil gar nicht existierend, gestrichen werden, während in der amtlichen Zahl 99 wirklich bestehende Wohnungen fehlten. Es ist dies ein das zulässige Mass von 10 % bereits überschreitender Fehler, der nicht hätte vorkommen dürfen. Mit einem Manko von 50—60 Wohnungen war immer zu rechnen; aber nahezu 100 Wohnungen zu übersehen, war zuviel. Dies musste bei der nächsten Wiederholung der nach derselben Methode im Jahre 1931 durchzuführenden Erhebung unbedingt vermieden werden. Das endgültige, in der Statistik von 1929 verwertete

Ergebnis betrug dann 921 leerstehende Wohnungen oder 2,15 % des Gesamtbestandes.

Die mit der Volkszählung 1930 verbundene Leerwohnungszählung, die nicht beanstandet werden konnte, ergab mit 924 leerstehenden Wohnungen oder 2,1 % genau die vorjährige Ziffer. Aber im Herbst 1931 entbrannte der Zweikampf zwischen der amtlichen Statistik und der privaten Statistik des Hausbesitzervereins von neuem. Bemerkenswert ist, dass der Hausbesitzerverein sich bemühte, seiner Erhebung dieselbe Definition der leerstehenden Wohnung, wie sie in den amtlichen Publikationen immer umschrieben worden ist, zugrunde zu legen und den Erhebungsorganen dieselbe Instruktion wie den amtlichen zuteil werden zu lassen. Bei Vergleichung der beiden Ergebnisse zeigte sich diesmal, dass dem Statistischen Amte 910 leerstehende Wohnungen, dem Hausbesitzerverein aber nur 820 gemeldet worden waren; diese letztere Zahl enthielt 190 Objekte, die in der amtlichen Zählung fehlten, während den Organen des Hausbesitzervereins 280 leerstehende Wohnungen entgangen waren; 630 leerstehende Wohnungen waren von beiden Organisationen erfasst worden. Die Nachprüfung ergab aber die Notwendigkeit, in der Zahl des Hausbesitzervereins weitere 100 Objekte, die den Bedingungen der Definition nicht entsprachen, zu streichen, während das Statistische Amt seiner Zahl noch weitere 84 Objekte, allerdings meist vermietete, aber doch leerstehende, zuzufügen hatte. Zum endgültigen Resultat von 994 leerstehenden Wohnungen hatten dem Statistischen Amte 84 oder 8,4 %, dem Hausbesitzerverein aber 274 oder 27,6 % gefehlt. Hat die Kontrollzählung dem Hausbesitzerverein die Schwierigkeiten einer Leerwohnungszählung angesichts des grossen Fehlers deutlich vor Augen geführt, so hatte sie doch das Gute, dass das amtliche Resultat wesentlich verbessert werden konnte. Die loyale Mitwirkung des Hausbesitzervereins zur objektiven Feststellung des Leerwohnungsbestandes wird die amtliche Statistik stets begrüßen. Die wiederholte Feststellung des den Leerwohnungszählungen anhaftenden Fehlers ist aber auch anderseits für die reine Erkenntnis von grossem Wert.

Damit möchten wir nun auf die Ereignisse des Jahres 1932 zu sprechen kommen. Dieses Jahr 1932 war für Basel ein eigentliches Hochkonjunkturjahr, was Wohnungsstatistik anbetrifft. Obschon die Begriffe des Wohnungsbedarfs und des Wohnungsvorrates nicht mehr im Mittelpunkt der Diskussion standen, sondern vielmehr die Mietpreisbewegung, so mögen die Ereignisse doch hier erwähnt werden, da die Zusammenhänge leicht einzusehen sind.

Die Frühjahrserhebung über die Mietpreise, die in den Monaten April und Mai, also nach Abschluss der für das II. Quartal 1932 geltenden Mietverträge, wiederum nach dem früheren System der repräsentativen Erfassung durchgeführt worden war, hatte statt der erwarteten Mietpreissenkung ein Verharren des Mietindex auf gleicher Höhe ergeben. In stetigem Ausbau des grundlegenden Wohnungskatasters waren diesmal 11000 reine besetzte Mietwohnungen (gut ein Drittel des Bestandes) einbezogen worden; dies nannte aber die Hausbesitzerpresse «einige ungenügende Stichproben», und das Ergebnis wurde mit dem Schlagwort «Eine fragwürdige Statistik» abgetan. Obschon bald nachher dieselben Erscheinungen des unveränderten Mietindex auch aus Zürich und Bern gemeldet

wurden, blieb die abweisende und anzweifelnde Meinung bestehen, und es wurde eine Nachprüfung verlangt.

In einer Eingabe an den Regierungsrat stellte der Basler Hausbesitzerverein das Begehren um Subventionierung einer Kontrollerhebung über die Mietpreise, die er im Herbst 1932 selbst durchzuführen gedachte. Die Gesamtkosten waren auf 3000 Franken veranschlagt, und dem Staate wurde für diese die amtliche Statistik konkurrenzierende Privatstatistik die Leistung eines Beitrages von 50 Prozent zugemutet. Auf die Berichte der zuständigen Amtsstellen trat aber der Regierungsrat auf dieses Begehren nicht ein; er ordnete vielmehr, um allen Einwänden zu begegnen, in Zustimmung zu dem vorgelegten Programm die Durchführung einer allgemeinen Volks- und Wohnungszählung im Kanton Basel-Stadt auf 1. Dezember 1932 an. Die Anordnung einer allgemeinen Volks- und Wohnungszählung schon 2 Jahre nach der letzten eidgenössischen Volkszählung muss als ein ganz ausserordentliches Ereignis gewürdigt werden. Dazu kam nun, wie schon erwähnt, das Ausbleiben einer in Aussicht gestellten und allgemein erwarteten Mietpreissenkung im Frühjahr, ferner die grosse Bautätigkeit, die das Jahr 1932 mit über 2100 neuen Wohnungen zu einem Rekordjahr stempelte, sodann die ungewöhnlich starke Bevölkerungszunahme, die manchmal die Monatsendzahlen des Jahres 1932 um nahezu 5000 Personen über die entsprechenden des Vorjahres steigen liess, nachdem das Jahr 1931 schon eine Bevölkerungszunahme von über 4000 Personen erzielt hatte. Schliesslich wurde die wohnungstatistische Merkwürdigkeit des Jahres 1932 noch dadurch gekrönt, dass die Leerwohnungsziffer von 2,3 % auf 3,3 %, also um ein volles Prozent hinaufschnelle.

Die allgemeine Wohnungszählung 1932 hatte den Hauptzweck, die vollständige Erfassung aller reinen Mietwohnungen im Kanton Basel-Stadt sicherzustellen, um so das genaue Mietpreinsniveau im ganzen und der verschiedenen Wohnungsgattungen im einzelnen zu bekommen, um sicherste Schlüsse über die Veränderungen der Mietpreise seit 1930 ziehen zu können und um auch ein Urteil über den Wert der repräsentativen Erhebungen der Jahre 1932 und 1931 zu gewinnen. Als wichtigster Nebenzweck ist die vollständige Erfassung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale zu nennen, und schliesslich war durch die Erfragung der Bewohnerzahl eine Kontrolle der Bevölkerungsfortschreibung seit 1930 beabsichtigt. Somit war das Gesamtprogramm dieser ausserordentlichen Erhebung reichlich belastet, und dass dieses Programm durchgeführt worden ist, zeigt ihnen nebst den gewonnenen Ergebnissen und allgemeinen Erkenntnissen der Ihnen vorgelegte Sonderabdruck aus dem 12. Jahrgang des baselstädtischen Statistischen Jahrbuches. Es bleibt mir nur noch übrig, Ihnen über die wichtigsten Vorgänge und Tatsachen, die in dieser Schrift systematisch dargestellt werden, zu berichten.

Die Ergebnisse dieser Abhandlung seien nachstehend kurz zusammengefasst:

1. Das allgemeine Mietpreinsniveau, das auch die tatsächliche Wohnungsverteuerung zum Ausdruck bringt, ist vom Dezember 1930 bis zum Dezember 1932 um 2,2 % gesunken. Damit beträgt die Wohnungsverteuerung seit 1910

(allgemeine Wohnungszählung) in einer Zahl ausgedrückt 107 Prozent. (1910 bis 1920, Index: 143; 1920—1930, Index: 148; 1910—1930, Index: 212; 1910 bis 1923, Index: 207.)

2. Die reine Mietpreissenkung bei baulich unveränderten, also streng vergleichbaren Wohnungen von 1930 bis 1932 beträgt 3,7 %. Damit beträgt der eigentliche Mietpreisindex (Preisänderung baulich unveränderter Wohnungen) auf der Basis von 1910 189, d. h. die Mietpreisaufschläge betragen seit 1910 durchschnittlich 89 % (Mietindex 1920—1930: 137, 1910—1930: 196). Mietindex für Basis 1911—1913: 184.

3. Die reine Mietpreissenkung von 3,7 % ist das gewogene Mittel von Preisenkungen von über 5 % umfassend 8211 oder ein Drittel aller vergleichbaren Wohnungen, von 1 bis 5 % umfassend 5715 oder 23 Prozent, von 7890 im Preise unveränderten Wohnungen (32 Prozent), von 1571 um 1 bis 5 Prozent gesteigerten Wohnungen (6 Prozent) und von 1229 über 5 Prozent gesteigerten Wohnungen, umfassend 5 Prozent aller vergleichbaren Wohnungen.

4. Die vor 1920 erstellten Wohnungen sind immer noch die billigsten; sie stehen Ende 1932 um 9 Prozent unter dem allgemeinen Mietpreisniveau. Die Wohnungen der II. Bauperiode (1921—1930) sind teurer, sie stehen um über 20 Prozent über dem Mittel; am teuersten sind die Wohnungen der dritten Bauperiode (1931/1932), die um fast 25 Prozent über dem Generalmittel stehen.

5. Die Preissenkung von 1930 auf 1932 war bei den Wohnungen der zweiten Bauperiode mit 5,1 % erheblich stärker als bei den Wohnungen der ersten Bauperiode mit nur 3,1 % Senkung. Die älteren Wohnungen sind häufiger im Mietpreis gesteigert oder unverändert belassen worden als die Wohnungen der zweiten Bauperiode.

6. Die preiserhöhende Wirkung der Wohnungen der III. Bauperiode zufolge ihres grösseren Komfortes (95 % dieser Neubauten haben eigenes Badezimmer) äussert sich in der Herabminderung der Mietpreissenkung im ganzen.

7. Der Wohnkostenindex steht Ende 1932 um 10 % über dem reinen Mietpreisindex.

8. Die Ergebnisse der repräsentativen Mietpreiserhebungen des Statistischen Amtes, insbesondere der Erhebungen von 1931 und 1932, die rund 30 % aller Mietwohnungen erfassten, sind durch die allgemeine Erhebung vom Dezember 1932 voll und ganz bestätigt worden. Sie lieferten über die Wohnungskosten Werte von absolut genügender Genauigkeit; ihre Kosten sind aber sechs- bis siebenmal geringer als diejenigen der allgemeinen Wohnungszählungen.

9. Vor 1940 braucht eine allgemeine Wohnungszählung nicht mehr durchgeführt zu werden.

10. Die mit der Wohnungszählung 1932 verbundene Volkszählung kann nicht als gelungen bezeichnet werden. Die angewendeten Hilfsmittel haben sich als unzulänglich erwiesen.
