

# Der Wohnungsmarkt im Kt. Baselland

Autor(en): **P.K.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 3

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101503>

## **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.

ten Klagen Anlaß gibt». Dieser Artikel werde in der Praxis am meisten angerufen. Wichtig wäre, daß ein Verschulden vorliegen müsse. Bestehen Streitigkeiten unter Mitmietern, so habe das Mietamt abzuklären, ob der Mieter, dem gekündigt worden ist, wirklich Veranlassung zur Kündigung gegeben hat, ob er also der Streitsüchtige gewesen ist. Wann nun eine Veranlassung zur Kündigung gegeben ist, ist weitgehend Ermessenssache. Kleinigkeiten werden durchweg nicht als Kündigungsgrund anerkannt. In einem Entscheid der kantonalen Rekursinstanz wird erklärt, daß die Kündigung gerechtfertigt sei, weil der Mieter immer wieder von neuem Gesuche und Reklamationen angebracht habe, die in einem gereizten, vorwurfsvollen, oft auch argwöhnischen Tone gehalten waren. Ein konkubinatsähnliches Verhältnis des Mieters mit seiner Haushälterin bilde ein Kündigungsgrund. Dagegen wäre der Ausdruck «Pfludere», den die Frau des Mieters gegenüber der Schwester der Vermieterin gebraucht habe, nicht als ehrverletzender Natur aufgefaßt worden; die Kündigung habe deswegen keinen Schutz erhalten. Zahlreich wären auch die Fälle von Zahlungsrückständigen. Habe der Vermieter geduldet, daß der pränumerando zu zahlende Mietzins erst im Laufe des Monats entrichtet werde, so bedürfe es zuerst einer Mahnung. Die bloße Tatsache des Zahlungsrückstandes bilde in diesem Falle keinen genügenden Kündigungsgrund, wobei es selbstverständlich dem Vermieter unbenommen bleibe, gemäß Art. 265 des SOR. vorzugehen und dem Mieter Frist unter der Androhung der Auflösung des Mietvertrages nach unbenütztem Ablauf anzusetzen. Wäre die Mahnung erfolgt und der Mieter bliebe wieder im Rückstand, so würde die Kündigung geschützt. Verweigere der Mieter die Bezahlung einer zivilrechtlich strittigen Forderung des Vermieters an den Mieter, so bilde dies ebenfalls keinen Kündigungsgrund. Wenn der Mieter in einem solchen Prozeß nur teilweise obsiege, könne der Vermieter aus dieser Tatsache ebenfalls keinen Kündigungsgrund herleiten.

Die Frage wäre noch nie entschieden worden, ob

## Zur Frage des Baurechts

Im Großen Stadtrat von Schaffhausen beantwortete Ende vergangenen Monats der Sprecher des Stadtrates eine freiwirtschaftliche Motion über das Baurecht, worin dem Stadtrat nahegelegt wurde, künftighin das Bauland in städtischem Besitz nicht mehr an Private zu verkaufen, sondern nur noch auf Baurechtsvertrag zu überlassen. Die Antwort des Stadtrates kam zum Schluß, daß sich unter den gegenwärtigen Verhältnissen der Stadtrat noch nicht zu einer grundsätzlichen Stellungnahme für oder gegen das Baurecht entschließen

## Der Wohnungsmarkt im Kt. Baselland

Das Statistische Büro der Direktion des Innern des Kantons Baselland hat am 1. Dezember 1942 eine Enquête über den Leerwohnungsbestand durchgeführt, die sich nicht nur auf die größeren Ortschaften, sondern auf sämtliche Gemein-

bei Mietern, die zugleich Genossenschafter sind, der Rückstand in der Bezahlung der Genossenschaftsanteile einen Kündigungsgrund bilde. Die persönliche Auffassung des Referenten geht dahin, daß hier genau gleich zu verfahren ist, wie bei den rückständigen Mietzinsen, zum mindesten dann, wenn nach den Genossenschaftsstatuten der Mieter Genossenschafter sein muß. Ob anders zu verfahren ist, wenn der Mieter nicht Genossenschafter zu sein braucht, äußerte sich der Referent nicht. In den Statuten der Genossenschaften werde meistens bestimmt, daß der Vorstand unter bestimmten Voraussetzungen einen Mieter aus der Genossenschaft ausschließen könne, und daß der Ausschluß aus der Genossenschaft auch die Kündigung der Wohnung nach sich zieht. Der Entscheid des Vorstandes einer Genossenschaft könne für das Mietamt nicht maßgebend sein. Letzteres habe frei und unabhängig zu prüfen, ob das Verhalten des Mieters derart sei, daß eine Kündigung gerechtfertigt erscheine.

*Da bis jetzt aus den Genossenschaften nur ganz wenige, vereinzelt Fälle vor das Mietamt kamen, konnte sich hierbei auch noch keine Praxis ergeben.* Zu begrüßen sei, wenn der Kleinkrieg, der den Prozessen vor Mietamt vorausgehe, größtenteils bei den Genossenschaftsbehörden selbst erledigt werde, denn das Mietamt hätte ohnedies genügend Arbeit. Dies dürfte auch in Erfüllung gehen, weil die Baugenossenschaften gleichzeitig die Interessen des Mieters und des Vermieters betreuen.

Zum Schluß hob der Referent hervor, daß im Jahre 1942 865 Begehren um Unzulässigkeit von Kündigungen gestellt worden sind, wovon bis Ende 1942 779 Fälle erledigt wurden. In 384 Fällen mußte eine Hauptverhandlung stattfinden, und 371 Fälle konnten ohne eine solche erledigt werden. Gegen die Entscheide des städtischen Mietamtes wurden 43 Rekurse erhoben. Von den 40 erledigten Rekursen hätte die kantonale Justizdirektion 32 abgewiesen, 3 wären gutgeheißen und 4 Rekurse wären anderweitig erledigt worden.

*(2. Referat folgt in der nächsten Nummer.)*

können. Er erblicke in der Anwendung des Baurechts große Vorteile, speziell was die städtebauliche Seite anbelange, und sei bereit, dem Baurecht eine vermehrte Aufmerksamkeit als bis anhin zu schenken. Er werde dieses dort zur Anwendung bringen, wo er es für gegeben, zweckmäßig und der Allgemeinheit dienlich erachte. Er könne sich jedoch nicht dazu verpflichten, grundsätzlich zu erklären, daß er künftig städtisches Bauland weder verkaufen noch abtauschen werde.

den des Kantons erstreckte, so daß ein umfassender Überblick über den gegenwärtigen Wohnungsmarkt gewonnen werden konnte.

Im ganzen Kanton standen am 1. Dezember 1942 nur

noch 132 Wohnungen oder 0,5 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes leer. Von den vier Bezirken des Kantons weist *Liestal* mit 7 leeren Wohnungen = 0,1 Prozent die größte Wohnungsnot auf; es wird dies zum Teil auf die industrielle Entwicklung in den letzten Jahren zurückgeführt, der gegenüber der Wohnungsbau nicht mehr ganz Schritt halten konnte. Im Bezirk *Sissach*, in welchem der Leerwohnungsbestand 21 = 0,5 Prozent beträgt, sind in den Bauerngemeinden vereinzelte Wohnungen aufzutreiben, namentlich dort, wo infolge schlechter Verkehrslage oder mangelnder Verdienstmöglichkeiten die Nachfrage verhältnismäßig gering ist. Das gleiche trifft auch für den Bezirk *Waldenburg* zu, wo nur 6 leere Wohnungen = 0,2 Prozent vorhanden sind. Dort ist jedoch die Situation in den Industrieorten des Waldenburger Tales nach wie vor äußerst prekär. Was in den Zahlen nicht zum Ausdruck kommt, ist die Tatsache, daß verschiedene Ortschaften gar nicht mehr in der Lage sind, Leute, die sich anzusiedeln wünschen, aufzunehmen.

Die größte Leerwohnungsnummer weist der Bezirk *Arllesheim* auf, nämlich 98 = 0,7 Prozent. Auf die drei Vororte Allschwil, Binningen und Birsfelden entfallen zusammen 63 leere Wohnungen. Eine Ausscheidung zwischen frei und nur bedingt verfügbaren Wohnungen hat ergeben, daß eine ganze Reihe der leeren Wohnungen erst nach erfolgter Renovation bezogen werden kann. So ist im Bezirk *Arllesheim* der größte Teil der freien Wohnungen entweder so angelegt oder

in einem Zustande, daß er nicht ohne Not bezogen werden kann. Im ganzen Kanton konnten überhaupt nur 10 leere Wohnungen ermittelt werden, die nach 1920 erstellt worden sind. In den bereits genannten drei Gemeinden Allschwil, Binningen und Birsfelden besteht ein außerordentlicher Mangel an gangbaren Wohnungen, die für Arbeiter- und Angestelltenfamilien in Frage kommen können. Namentlich sehen sich die mittleren Einkommensklassen und die Heiratslustigen großen Schwierigkeiten gegenüber, eine passende Wohnung zu finden.

Von den im ganzen Kanton leerstehenden Wohnungen waren an der letzten Erhebung nur 81 sofort beziehbar, nämlich 11 Ein-, 47 Zwei-, 15 Drei-, 5 Vier- und 3 Fünfstückwohnungen; 29 waren bedingt verfügbar, 17 belegt und 5 baufällig. Die bedingt verfügbaren Objekte setzten sich aus 14 renovationsbedürftigen Wohnungen, 8 Villen mit sechs und mehr Zimmern, 4 Ökonomiegebäuden und 3 Wohnungen mit Läden zusammen.

Anfangs Februar 1943 waren im Kanton Baselland 22 Gemeinden den bundesrätlichen Bestimmungen über den Mieterschutz unterstellt. Die Fälle von Zwangsrequirierungen seitens der Gemeindebehörden mehren sich von Monat zu Monat. Bereits mußte in gewissen Ortschaften zur Bereitstellung von Notunterkunft geschritten werden. In Anbetracht der darniederliegenden Bautätigkeit ist eine baldige Besserung nicht zu erwarten.

P. K.

## VERBANDSNACHRICHTEN

### Schweiz. Verband für Wohnungswesen, Sektion Schaffhausen

#### Jahresbericht pro 1942

Im Gegensatz zu den früheren Jahren darf die Sektion Schaffhausen für das verflossene Jahr erfreulicherweise von einer Neubelebung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues berichten. Unter dem Druck der Wohnungsnot und unter der Tatsache, daß der private Wohnungsbau nicht genügt, dieser Not zu begegnen, haben sich zwei Wohnbaugenossenschaften gebildet, die Arbeiter-Baugenossenschaft und die Siedlungsgenossenschaft «Mein Heim». Beide Genossenschaften sind auch unserer Sektion beigetreten und sind damit in den Genuß eines befristeten zinsfreien Darlehens aus dem Fonds de roulement getreten, das ebenfalls, wenn auch in bescheidenem Maße beigetragen hat, die Finanzierung der Bauten zu erleichtern.

Die Arbeiter-Baugenossenschaft erwarb im Spätsommer einen Teil der Liegenschaft im «Bocksriet» und ist im Begriff, dort 32 Einfamilienhäuser als Reihenhäuser zu erstellen. Mit den Arbeiten wurde anfangs Oktober begonnen, und schon am 15. Januar 1943 konnten 18 Wohnungen bezogen werden. Diese außergewöhnlich kurze Bauzeit war nur möglich durch die Wahl einer besonderen Holzbauweise, die das einzelne Haus aufteilt in verschiedene Elemente, die sozusagen in der Werkstätte des Zimmer- und Schreinermeisters erstellt werden können, um sie nachher nur noch auf die vorbereiteten Fundamente zwischen die Brandmauern aufzustellen. Die Wohnungen enthalten je 4 Zimmer, Küche, Bad und Abort und werden zu Fr. 80.— bis Fr. 88.— pro Monat vermietet.

Die Siedlungsgenossenschaft «Mein Heim» ließ auf einem von der Stadt Schaffhausen zur Verfügung gestellten Grund-

stück im hintern Haudental auf den sogenannten «Sommerwiesäckern» eine Siedlung von 12 freistehenden Einfamilienhäusern erstellen. Jedes Haus hat 1000 bis 1200 Quadratmeter Land zur Verfügung. Die Siedlung wird im Frühjahr 1943 bezogen werden können. Als Mietpreis sind pro Haus und Land Fr. 97.— pro Monat angenommen.

Beide Genossenschaften wurden von Bund, Kanton und Stadt mit dem Maximum von je 10 Prozent subventioniert.

Aber nicht nur diese beiden Baugenossenschaften, sondern auch die Baugesellschaft «Breite» und die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser haben kräftig mitgeholfen im Kampf gegen die Wohnungsnot. Von diesen beiden Gesellschaften sind allein 78 schöne geräumige Drei- und Vierzimmer-Wohnungen erstellt worden, die ebenfalls zu Vorkriegsmietzinsen vermietet werden.

Dazu kommen noch einige private Unternehmungen, die mit Hilfe von Subventionen den Wohnungsbau ebenfalls im Flusse hielten.

So sind in der Stadt Schaffhausen im Laufe des Jahres 1942 total 116 neue Wohnungen erstellt worden. Es sind dies etwa 50 Prozent mehr als der jährliche Durchschnitt der normalen Wohnungsproduktion in den letzten zehn Jahren, der mit etwa 75 Wohnungen pro Jahr ermittelt wurde. Trotz dieser erfreulichen Wohnbautätigkeit ist aber die Wohnungsnot noch nicht behoben, und unsere erste Aufgabe wird es sein, diesem äußerst wichtigen Problem auch weiterhin unsere volle Aufmerksamkeit und Unterstützung angedeihen zu lassen.

Der Präsident: E. Schalh.