

# Basels Wohnungsmarkt durchleuchtet

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105410>

## **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.

## Basels Wohnungsmarkt durchleuchtet

«Miete, Einkommen und Wohnungsnachfrage» ist der Titel der soeben erschienenen Dissertation von Tobias E. Kiechle. Sie gibt einen interessanten und lesenswerten Überblick über die Wohnungssituation im Kanton Basel-Stadt. Manches, was aus der Wohnungszählung nur im Umrissen bekannt war, wird hier durchleuchtet und dokumentiert.

Miete, Einkommen und Wohnungsnachfrage sind auch die drei Grössen, die bei den von Kiechle untersuchten Genossenschaftswohnungen in der Stadt Basel angeblich nicht im Lot sind.

«Angebotsseitige Verzerrungen der Wohnungsnutzungspreise» bewirkten, so meint der Verfasser, dass Haushalte in Genossenschaften «ihren Wohnkonsum nicht nach ihren Zahlungsfähigkeits- oder Wohnbedarfsbedingungen (richten), und sie passen sich auch nicht an entsprechende Veränderungen ihres Datenkranzes an (S. 101)».

























### Weshalb die Schelte?

Kiechle meint, es könne im Rahmen seiner Analyse «nicht widerlegt werden, dass allein die Tatsache, in einer Genossenschaftswohnung zu leben, ceteris paribus zu günstigeren Mietbelastungen führen würde» (Seite 69). Soweit, so gut. Genossenschaften kalkulieren die Mietzinsen auf der Basis der Selbstkosten, und das bewirkt wahrscheinlich bei

vielen nicht mehr ganz neuen Wohnungen, dass sie billiger sind als die denkbare Marktmiete. Aber, was hat das mit «Verzerrung» zu tun, worin genau liegt der Unterschied zu anderen Vermietern, besteht ein Grund für die Schelte gegenüber den Genossenschaften?

Dass die genossenschaftlichen Mietzinsen T. Kiechle nicht ins Kalkül passen, liegt meiner Meinung nach nicht an irgendeiner «Verzerrung», sondern an seiner Untersuchungsmethode. Zum einen unterscheidet sich sowohl die Wohnungs- als auch die Haushaltstruktur der von ihm erfassten Genossenschaftswohnungen deutlich von jener der übrigen Mietwohnungen (S. 39). Anders gesagt, Äpfel wurden mit Birnen verglichen. Zum zweiten hat er zu wenig Genossenschaftswohnungen erfasst, nämlich nur 61. Diese Zahl reicht nicht aus

# Saubere Saac

Waschen	Trocknen	Waschen, Trocknen	Bügeln
von 1550- bis 5690- Waschautomaten	von 1750- bis 2925- Wäschezentrifuge/ Wäschetrockner	von 4090- bis 5530- Wasch-Trocken- skäfe	von 3300- bis 7905- Wasch-Trocken- Kombinationen
 Adorina 3	 RIGI Wäschezentrifuge	 Adorina 4 S/SL + Adorina TE/TEKA	 Adorina 4+Adorina TE/TEK
 Adorina 4	 Adorina TE	 Adorina 4 S/SL + Adorina TE/TEKA	 Adorina 4S/SL+Adorina TE/TEK
 Adorina 4 S/SL	 Adorina TEK	 Adorina 4 SLD + Adorina TE/TEKA	 Adorina 4 SLD+Adorina TE/TEK
 Adorina 4 SLD	 Adorina TE mit Abluft	 Adorina 4 SLD + Adorina TE/TEKA	 Adorina 4+Adorina TE
 Adora 4	 Adora TE mit Kondensator	 Adora 4 SLD + Adorina TE/TEKA	 Adora 5+Adorina TE
 Adora 5		 Unimatic 5 SL/E+Adora TE	
 Unimatic 5 SL mit und ohne Manuautomatik			
 Unimatic E			



für eine differenzierte Aussage über die Genossenschaftswohnungen. Ein Politiker würde sagen, sie sei nicht repräsentativ. Tatsächlich ist sie als Unterstichprobe zu klein für verlässliche statistische Analysen. Kein Wunder, dass die Genossenschaftswohnungen aus der Regressionsanalyse herausfallen (Seiten 97ff.)! Anstatt aber dies einzugestehen, behilft sich Kiechle auch hier mit dem Schlagwort «Mietenverzerrung» (Seite 101).

### Dürftige Datenbasis

Wie fragwürdig die Auswahl der Genossenschaftswohnungen in Kiechles Untersuchung ist, zeigt der folgende Befund. Nur 10% der Genossenschafter seien in den letzten 5 Jahren in ihre heutige Wohnung eingezogen (gegenüber

40% der Mieter). Die durchschnittliche Wohndauer der Genossenschafter betrage 22 Jahre (Mieter 12 Jahre), und die Hälfte der Genossenschafter weile gar schon mindestens 24 Jahre in ihrer Wohnung, wogegen der Mieter nur 8 Jahre.

Solange Kiechle solche Resultate einfach im Raum stehen lässt, mag man sie angehen lassen. Bedenklich aber ist, dass er gerade daraus seine wohnpolitischen Schlussfolgerungen ableitet. Sie beziehen sich oftmals nicht auf das Gros des von ihm untersuchten Datenmaterials, sondern auf ausgesprochene Randerscheinungen, über die er keine exakten Angaben machen kann, nämlich die Genossenschaftswohnungen, die Haushalte mit drei und mehr Kindern (ganze drei davon erfasste die Untersuchung) sowie schätzungsweise 20 subventionierte Wohnungen.

Ausgerechnet den drei mager bis gar nicht dokumentierten Erscheinungen, also der Subventionspolitik, den Wohn-genossenschaften und den Wohnungen für kinderreiche Familien, gilt ein wesentlicher Teil der wohnungspolitischen Empfehlungen in Kiechles Studie. Gab etwa die Analyse des gesamten übrigen Datenmaterials zu wenig her, ausser bereits Bekanntem? Oder sollte sie nur die Begleitmusik bilden zu einer Parade wohnpolitischer Postulate, die gar nicht aus der Untersuchung stammen, sondern aus der Kollektion des Doktorvaters, des Finanzexperten Professor Dr. R. L. Frey?

fn

*Tobias K. Kiechle, Miete, Einkommen und Wohnungsnachfrage. Basler Sozialökonomische Studien Band 25, Verlag Rüegger Grösch 1985. Fr. 28.-.*

# he. Von ZUG.



311

Zuger Waschautomaten und Wäschetrockner sind eine saubere Sache und bieten eine klare Lösung für Ihre Waschprobleme. Von der kleinen Adorina 3 für Ferienwohnung und Etage bis zur Unimatic fürs Ein- und Mehrfamilienhaus. Zug hat das umfassende und richtig abgestufte Programm. Zug bietet Waschtrockenkombinationen in reicher Auswahl. Zug hat einfach alles fürs Waschen, Trocknen und Bügeln. Wenn Sie mit Zug waschen, trocknen und bügeln, benützen Sie umweltfreundliche Spitzentechnologie.

Und Sie können auf die unschlagbare Zuger Serviceorganisation zählen. Und auf die einzigartige Zuger Ersatzteil-Liefergarantie.

Entscheiden Sie sich für eine saubere Sache. Entscheiden Sie sich für Zug.



**Ihr Partner für Küche und Waschraum.**

4002 Basel, Schillerstrasse 2, Telefon 061-35 29 14. 6500 Bellinzona, Viale Stazione 14a, Telefon 092-25 62 32. 2501 Biel, Zentralstrasse 63, Telefon 032-22 14 11. 7000 Chur, Alexanderstrasse 14, Telefon 081-22 17 67. 1211 Genf 6, 5, rue des Cordiers/22, rue du Nant, Telefon 022-35 48 70. 1005 Lausanne, 14, av. Mon Repos, Telefon 021-23 24 48. 9000 St. Gallen, Rosenbergstrasse 30, Telefon 071-23 24 28. 6301 Zug, Zuger Hauswirtschafts-Center, Florastrasse, Telefon 042-33 94 33.

### Coupon an uns – Information an Sie.

Senden Sie mir Unterlagen über

- Sortiment Waschraum
- Sortiment Küche
- Zuger Service-Organisation

Gratis und unverbindlich (Bitte Gewünschtes ankreuzen).

Name: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

Coupon einsenden an: **V-ZUG AG**, Postfach, 6301 Zug. Oder telefonieren Sie 042 - 33 99 33.