Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 32 (1957)

Heft: 2

Artikel: 10 Jahre Wohngenossenschaft "Paradieshof"

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102880

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

Für Miete bezahlten Familien mit einem Einkommen von

	bis 8500 Fr.	8500 bis 10 000 Fr.	10 000 bis 11 500 Fr.	11 500 bis 13 000 Fr.
1953	12,9 %	13,1 %	12,6 %	12,6 %
1954	13,6 %	13,0 %	12,5 %	12,5 %
1955	11,3 %	12,3 %	12,6 %	11,9 %

der Totalausgaben. Dabei sind hier im Einkommen außer dem Verdienst des Haushaltungsvorstandes auch der Verdienst anderer Haushaltungsmitglieder, die Bezüge aus Versicherungen, Unterstützungen aller Art, Nettoerträge aus Betrieben und andere Einnahmen inbegriffen. Das Einkommen des Haushaltungsvorstandes macht durchschnittlich weniger als 90 Prozent des Familieneinkommens aus. Die Durchschnittsprozentzahlen ergeben sich aus Mieten für Alt- und Neuwohnungen. Das BIGA stellt aber dazu fest:

«Auch die unterschiedliche Miete von Alt- und Neuwohnungen wirkt sich, durchschnittlich betrachtet, auf die Ausgabenstruktur der in die Untersuchung einbezogenen Haushaltungen nicht stark aus. Arbeiter- und Angestelltenfamilien in vor 1940 erstellten Wohnungen müssen je knapp 11 Prozent ihrer Ausgaben für Miete verwenden; bei den seit 1940 erstellten Wohnungen steigt diese Quote bei den Arbeiterfamilien und bei den Angestelltenfamilien auf etwas über 14 Prozent an. Im Einzelfalle ergeben sich allerdings beträchtliche Abweichungen.»

Betrachtet man aber 14 Prozent im Durchschnitt aller Kategorien für Neuwohnungen als normal, so muß für die untersten Kategorien ein Siebentel schon als reichlich hoch angesehen werden. Nimmt man das Sechsfache des Mietzinses als Einkommensgrenze, so können gerade jene Familien, für die man die Wohnungen erstellt hat, sie nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten mieten. Dies zeigt deutlich ein praktisches Beispiel aus Winterthur. 96 Wohnungen wurden auf Ende 1956/Anfang 1957 fertiggestellt. Die Mietzinse wurden auf 1098 Franken für die Drei- und 1284 Franken für die Vierzimmerwohnungen festgesetzt. Das Einkommen darf nicht mehr als das Sechsfache des Mietzinses zuzüglich 600 Franken pro nichterwerbsfähiges Kind betragen. Obwohl eine starke Nachfrage nach Arbeiterwohnungen besteht, konnten die Vierzimmerwohnungen nur knapp vermietet werden, während einige Dreizimmerwohnungen bei der Fertigstellung noch nicht vermietet waren. Eine sehr große Zahl von Bewerbern (bei einer Genossenschaft doppelt so viele als Wohnungen zu vermieten waren) mußten abgewiesen werden, weil ihr Einkommen zu hoch war. Anderseits konnten sich viele Wohnungssuchende nicht bewerben, weil der Mietzins für ihr Budget immer noch zu hoch ist.

Die Vierzimmerwohnungen konnten also knapp vermietet werden, weil für eine Familie mit zwei Kindern der Mietzins 14,4 Prozent des höchstzulässigen Einkommens ausmachte. Dagegen bot die Vermietung der Dreizimmerwohnungen Schwierigkeiten, weil der Mietzins für eine Familie mit einem Kind 15,2 Prozent des zulässigen Einkommens für Miete beträgt.

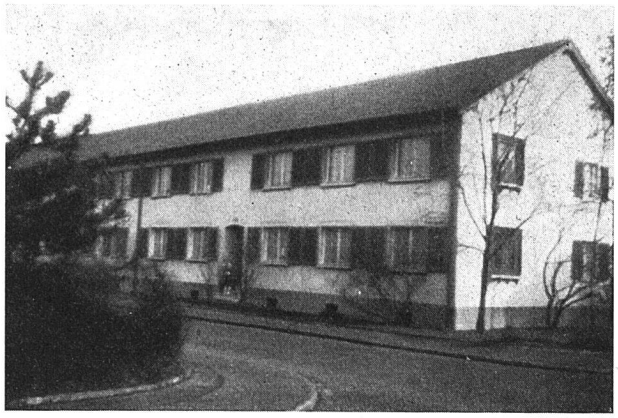
Der Betrag, der für die Miete ausgegeben werden kann, hängt bei Familien mit kleinen Einkommen von der Höhe des Einkommens und den übrigen unumgehbaren Ausgaben ab. Liegt er bei etwa einem Siebentel des Einkommens, so kann die Familie eine Wohnung in einem neuen Haus nicht mieten, wenn der Mietzins höher ist. Die Frage ist darum müßig, ob bei Neubauwohnungen wegen ihres höheren Komforts ein höherer Mietanteil in Kauf genommen werde. Es ist darum nicht richtig, anzunehmen, in einer Neubauwohnung sei bei kleinen Einkommen eine Mietzinsquote von 20 Prozent zumutbar.

So verdienstvoll die Untersuchungen der Eidgenössischen Preiskontrollkommission sind, so sollten doch über die Frage des Verhältnisses von Mietzins zu Einkommen eingehendere Studien durchgeführt werden.

10 Jahre Wohngenossenschaft «Paradieshof»

Am 12. Mai 1947 haben sich als Folge der seinerzeitigen schwierigen Wohnverhältnisse acht wagemutige Männer zusammengefunden, um die Wohngenossenschaft Paradieshof in Basel unter dem Vorsitz von Herrn Dr. Gregor Kunz zu gründen. Im Gegensatz zu heute war damals in der Gegend Reußstraße/Paradieshofstraße noch ein schönes Stück unbebautes Land, das dem Bürgerspital Basel gehörte, zum Kauf frei (daher auch anfänglich die Genossenschaftsbezeichnung «Wohngenossenschaft Reußstraße»). Durch die behördliche Verfügung, Einfamilienhäuser nicht mehr staatlich zu subventionieren, waren wir gezwungen, von unseren Architekten, den Herren Baumgartner und Buser, ein neues Projekt zu verlangen, das einer Subventionierung entsprechen würde. Alle Verhandlungen mit dem Staat und dem ehemaligen Landeigentümer, dem Bürgerspital, sowie die Umdisponierung der zu erstellenden Häuser verlangten zähen Arbeitswillen, Geduld und Wartezeit. Endlich, am 1. Oktober 1949, konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden, und nach acht Monaten, am 1. Juni 1950, bzw. neun Monaten, am 1. Juli 1950, waren die 24 Wohnungen bezugsbereit und wurden auch besetzt. Der Schreibende erinnert sich noch deutlich daran, daß sehr viel Mühe darauf verwendet werden mußte, die Parterrewohnungen «an den Mann zu bringen». Die Mieter stellten damals ihre Forderungen, und zu dem ehemals hoch scheinenden Zins wollte man nicht in eine Parterrewohnung einziehen! (Zudem handelt es sich um Hochparterre.)

Viele Erfahrungen sind in der Bau- und hauptsächlich aber auch in der Garantiezeit mit den Handwerkern, die bei uns beschäftigt waren, gemacht worden. Stichwortartig sei erwähnt, die beiden Zentralheizungen (für je drei Häuser eine



Heizung) funktionieren nach Gratisauswechslung von 24 zu kleinen Radiatoren mit größeren heute normal. Ebenfalls gratis ausgewechselt wurden die beiden Elektropumpenaggregate der beiden Heizungen; heute beträgt der Wasserdruck der Umwälzpumpe die Hälfte des ursprünglich vorgesehenen und von der Erstellerfirma berechneten. Mehrere Wohnungen mußten auf Konto Garantiearbeiten neu geweißelt werden, ein Fußboden mit Buchenlangholzriemen wurde komplett durch einen neuen ersetzt, da der Holzwurm seine Tätigkeit zu offensichtlich hinterließ; in zwei anderen Wohnungen wurden die Böden mit der Maschine abgeschliffen. Viele andere kleinere Arbeiten mußten erledigt werden, bis der heutige, zufriedenstellende Wohnungsstandard erreicht werden konnte.

Durch günstige Verhältnisse und durch die damaligen Materialkostensenkungen konnte unsere Genossenschaft mit preiswerten Mietzinsen aufwarten. Die Dreizimmerwohnungen mit Bad, Zentralheizung, zentralem Waschhaus (für drei Häuser je eines) und schönem Garten für die Kinder kosten heute im Parterre 147 Franken und im ersten Stock 153 Franken (ohne Heizkosten). Die beiden Vierzimmerwohnungen stellen sich auf 167 Franken im Parterre und 173 Franken im ersten Stock.

Die Genossenschaft verfügt in zwölf zweigeschossigen Häusern, wobei Parterre links und rechts und erster Stock links und rechts ein gemeinsames Treppenhaus mit Hausein- und -ausgang nach der Paradieshofstraße hin aufweisen, über 24 Wohnungen. An der Westseite unserer Häuser ist ein kleiner Vorgarten mit abwechslungsreichem Grünbestand und an der Ostseite ein schöner Aufenthaltsgarten mit Baumbestand angefügt. Alle Wohnungen und «sonnendurstigen» Genossenschafter kommen voll in den Genuß dieses lebenswichtigen Vorteils. Wenn den Familien auch noch der innere Frieden beschert ist, darf das Wohnen in unserer Genossenschaft als ideal bezeichnet werden.

Was für Erfahrungen und was für Probleme lassen sich nun aus unserem Gemeinwesen vielleicht auch zum Nutzen neuzuerstellender Genossenschaften ableiten?

Da wäre einmal die Lage unserer beiden Waschhäuser. Die acht Familien, die in den beiden links und rechts vom Waschhaus liegenden Häusern wohnen, müssen, wenn sie waschen wollen, die Wäsche über die hintere Hoftreppe durch den Garten und nochmals über die Hoftreppe in das Waschhaus tragen. Das Zubereiten des Essens am häuslichen Herd, das Abstellen der halbautomatischen Maschine, das Tragen der gewaschenen Wäsche in den zugehörigen Trockenraum, dies alles bedingt jeweils den Weg über zwei Hoftreppen und zum Teil die Kellerstiege. Hier wäre bei einem Neubau unbedingt darauf zu achten, daß ein innerer Verbindungsgang den Zugang der Nachbarfamilien zum Waschhaus ermöglicht. Ferner sollte der Trockenraum mit mindestens zwei gegenseitig liegenden, nicht zu kleinen Fenstern ausgerüstet sein, damit Außenluft beim Durchstreifen des Raumes die Feuchtigkeit mitnimmt.

Vorzüglich bewährt haben sich die beim Bau eingesetzten *Antennenrohre*. Diese ermöglichen die Zuleitung der Antennenleitung vom Wohnzimmer aus durch eine Steigleitung auf den Estrich, ohne daß irgendeine Verschandelung der Hauswand oder der Zimmer nötig wäre. Dem Verlangen eines Genossenschafters nach einer *Fernsehantenne* wurde in der Weise entgegengekommen, daß etwa in der Mitte unseres Wohnblocks eine große Fernsehantenne montiert wurde, die einen gemeinsamen Anschluß für etwa zehn Teilnehmer zuläßt. Neue Genossenschaften sollten die Frage prüfen, ob sich für das in starker Entwicklung befindliche Fernsehen nicht ein Raum (eventuell ein geheizter Trockenraum) für gemeinsame Vorführungen bereitstellen ließe. Es ist heute sogar üblich, in Projekten von größeren Genossenschaften *Bastelräume* für die Genossenschafter vorzusehen. Alle diese Vorschläge sind sicher interessant und prüfenswert und meines Erachtens für größere Genossenschaften auch durchführbar. Aber beim «kleinen Mann» scheitern diese Ideen meist an der finanziellen Seite. Wenn wir schon bei diesem Thema sind, wären als ganz exquisite Wünsche, die mindestens von neu sich bildenden Genossenschaften erwogen werden sollten, die Einrichtung eines *Fremdenzimmers* und das Erstellen eines kleinen *Aktenraumes* mit einem *Sitzungszimmer,* damit Vorstand und andere Kommissionen ihren Aufgaben ohne jedwelche Beeinträchtigung nachkommen können, in Betracht zu ziehen.

Ein recht heikles Thema in unserer Genossenschaft bildet die Wärmemessung durch *ATA-Zähler*. Nach vierjährigem Gebrauch wurde von der Mehrheit unserer Mitglieder die Abschaffung der Zähler verlangt (allerdings vorläufig probeweise). Die Meinung des Schreibenden über diese Zähler ist die, daß bei vernünftiger Anwendung der Heizung diese Wärmemessung absolut zuverlässig funktioniert und die Genossenschafter zu sparsamem Heizen erzieht. Dieses Ölsparen kommt allen Genossenschaftern wieder zugut, und jeder zurückerstattete Franken wird von allen gerne angenommen. Extreme Gepflogenheiten in dieser Richtung wirken sich auch im täglichen Leben überall ungünstig aus.

Ein ebenso verzwicktes Gebiet ist die *Garagenfrage*. Es bestünde die Möglichkeit, bei uns einige Boxen aufzustellen. Dadurch würde aber die Grünfläche etwas beeinträchtigt, und bei unvorsichtigem Rangieren der Autos wäre mit Unannehmlichkeiten zu rechnen. Wegen dieser Gefahren wurde das Verlangen nach Einstellmöglichkeiten von Autos immer wieder von der Mehrzahl unserer Mitglieder abgelehnt. Heute scheint durch die großen Baukosten einem annehmbaren Projekt der Riegel gestoßen. Es wäre niemandem gedient, wenn mit der Erstellung von nüchternen Betonkästen ein unästhetisches Aussehen riskiert werden müßte, obwohl das Einstellen des Wagens bei sich zu Hause eine große Bequemlichkeit bedeuten würde. Es sind zwar neuerdings von einer größeren Genossenschaft in Basel versenkte Boxen erstellt worden, bei denen der Mieter sich verpflichten muß, neben einem monatlichen Zins von 60 Franken (!) das Einstellen seines Wagens möglichst ohne Lärm zu bewerkstelligen. Das Reparieren und Waschen der Wagen ist nicht erlaubt! Es fragt sich nun, ob unter diesen Umständen eine Vermietung aller Einstellräume zustande kommt.

Endlich wäre noch das gerade heute wichtige Kapitel der *Luftschutzbereitschaftsräume* zu erwähnen. Leider weist un-

sere Genossenschaft, obwohl 1949/50 erbaut, keine Schutzräume oder ähnliche Bereitschaftsräume auf. Wer hätte auch zu jener Zeit an eine neue kriegerische Auseinandersetzung gedacht? Die in unserer unmittelbaren Nähe erbauten Genossenschaften sind ebenfalls in der seinerzeit hoffnungsfreudigen Parole «Nie wieder Krieg», im Vertrauen von Mensch zu Mensch, «edel sei der Mensch, hilfreich und gut», im Außenquartier unserer Stadt errichtet worden, also auch ohne Luftschutzräume. Nach einem Vortrag über Zivilschutz hat sich der Schreibende Gedanken darüber gemacht, ob die Genossenschaft und deren Vorstand für diese heute so wichtige Luftschutzeinrichtung nicht verantwortlich gemacht werden können. Heute stehen wir nicht allein vor der Luftschutzfrage als solcher, sondern damit verbunden sind die Probleme der ersten Hilfe für verschiedene Unglücksfälle, wie Sanitätsmaterial, Obdachlosenfürsorge. Schutzräume sollten für unsere Genossenschafterinnen und ihre Kinder und für unsere Mitmenschen erstellt werden, und wenn dies auch mit einfachen Mitteln durchgeführt würde, wäre schon viel getan. Es soll hier keine Polemik über dieses ganze Gebiet entfacht werden, doch sei festgestellt, daß aus den Erfahrungen des letzten Krieges eindeutig hervorgeht, daß Städte *mit* Luftschutzkellern eine bedeutend kleinere Verlustliste an Menschenleben ausweisen können als unvorbereitete. Der Vorstand einer Genossenschaft muß sich in dieser Frage seiner Verantwortung gegenüber den Mitgliedern bewußt sein. Eine Besprechung dieser Probleme im Kreise der Genossenschaft enthebt bei ablehnendem Entscheid den Vorstand der Verantwortung, dieses Thema nie vorgebracht zu haben. Im entscheidenden Moment nämlich ist es so, daß man gerne auf den Vorstand zeigt mit der Bemerkung: «Ihr habt nie etwas in dieser Sache verlauten lassen.» Rasch und zielbewußt handeln in dieser Angelegenheit ist das Gebot der Stunde.

Mit Freude stelle ich fest, daß in den zehn Jahren des Bestehens ein schönes und vertrauenswürdiges Verhältnis bestanden hat. Die meisten Genossenschafterinnen und Genossenschafter erfüllen gerne die ihnen auferlegten Pflichten in der Erkenntnis, daß dadurch allen Genossenschaftern das Leben erträglicher gemacht wird. Es sind ganz wenige, die nur die Vorteile der Genossenschaftsbewegung für sich allein in Anspruch nehmen möchten. Insbesondere freut es mich, hier allen großen und kleinen Mitarbeitern in unserer Genossenschaft meinen Dank und meine Anerkennung für geleistete Arbeit ausdrücken zu dürfen.

Der Schreibende möchte wünschen, daß der Genossenschaftsgedanke im Schweizervolk noch besser Fuß fassen könnte und daß der Wohngenossenschaft Paradieshof auf ihrem weiteren Lebensweg Glück und Segen, wie das bis jetzt in reichem Maße der Fall war, weiterhin beschieden sei.

Werner Gysin-Goy, Präsident

«Der Neujahrswunsch des Hauseigentümers»

Es handelt sich nicht etwa um das «alles Gute», das man seinen Verwandten, Freunden und Bekannten auf die Jahreswende wünscht, sondern um eine Eingabe des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes an den Bundesrat, mit der er unserer obersten Landesbehörde ein Programm unterbreitet, das geeignet wäre, die Wünsche zu erfüllen, die die Hauseigentümer am Neujahr 1957 hegen. Dieses Programm enthält folgende Vorschläge:

«Zu Beginn des Jahres 1957 ist eine nochmalige *fünfprozentige allgemeine Mietzinserhöhung* zu bewilligen. Damit würden die Altmieten gegenüber 1939 um 20 Prozent erhöht, und der Althausbesitzer hätte wenigstens teilweise einen Teuerungsausgleich. Weitere Forderungen auf generelle Erhöhungen würden unsererseits nicht mehr gestellt, sofern nicht neue Kostensteigerungen eintreten, zum Beispiel die Verteuerung des Hypothekarkredites.

Das Hauptgewicht soll nun auf die Aufhebung, nicht mehr auf die Lockerung der Preiskontrolle gerichtet werden. Dazu dient unser zweiter Vorschlag, *die Aufhebung der Preiskontrolle für bestimmte Kategorien von Mietobjekten.* Aus sozialen Überlegungen möchten wir mit der Freigabe der teuren Wohnungen beginnen. Ein erster Schritt müßte etwa das oberste Drittel aller Wohnungen, Geschäftslokale usw. aus der Kontrolle befreien. Die Mietzinsgrenze, die für die Freigabe maßgebend wäre, müßte an Hand der Ergebnisse der eidgenössischen Wohnungszählung festgesetzt werden, die für alle größeren Ortschaften die Durchschnittsmiete für jede einzelne Wohnungskategorie enthalten. Im Laufe des Jahres 1958 müßte diese Grenze herabgesetzt werden, so daß etwa die Hälfte aller Vorkriegswohnungen von der Kontrolle befreit würde. Auf diese Art wären bis 1960, das heißt bis die Geltungsdauer des Bundesbeschlusses abläuft, ein beträchtlicher Teil der Wohnungen dem freien Markt zurückgegeben, und die totale Aufhebung würde sich reibungslos vollziehen.

Parallel zu diesem Schritt wäre die *Preiskontrolle in jenen Gemeinden, Bezirken und Kantonen aufzuheben, deren Wohnungsmarkt wieder ein genügendes Wohnungsangebot aufweist.* Wer den Leerwohnungsstand der Städte und Gemeinden studiert, wird feststellen, daß heute schon weite Gebiete der Schweiz einen normalisierten Wohnungsmarkt aufweisen. Ländliche Gebiete brauchten schon längst keine Mietzinskontrolle mehr. Größere Dörfer und zahlreiche kleinere und mittlere Städte zeigen Leerstandszahlen, die das normale Maß übersteigen. Hier schützt der Wettbewerb unter den Wohnungsvermietern wirksamer als die staatliche Preiskontrolle vor Übermarchungen. Es ist Sache der kantonalen Regierungen, ihr Gebiet nach diesem Gesichtspunkt zu überprüfen und dem Bundesrat Antrag auf Aufhebung der Preiskontrolle zu stellen. Die Kantone, die 1955 sowohl gegen die Gewerkschaftsinitiative wie gegen den bundesrätlichen Gegenvorschlag stimmten und damit mehrheitlich jede Preiskontrolle ablehnten, können nun durch entsprechende Anträge an den Bundesrat dem Volkswillen Nachachtung verschaffen. Auch hier müßte sich die genaue Überprüfung des Wohnungsmarktes alljährlich wiederholen, so daß laufend eine immer größere Zahl von Gemeinden aus der Preiskontrolle entlassen würde.

Auf diese Art, unter gleichzeitiger Anwendung aller vom Gesetze vorgesehenen Methoden, könnten schrittweise und ohne spürbare Erschütterungen die Preiskontrolle und damit die Kriegswirtschaft liquidiert werden. Belgien hat dafür mit ähnlichen Methoden das Vorbild gegeben, mit dem Erfolg, daß jedermann jederzeit die ihm passende Wohnung finden