

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 59 (1984)
Heft: 11

Rubrik: Genossenschaftschronik

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

sein, das heisst, geräumigere Wohnungen zu haben als in der Vergangenheit und sich mit weniger anderen Personen in eine Wohnung zu teilen. Noch 1960 entfielen auf einen Haushalt im Durchschnitt 2,73 Personen. 1970 war diese Durchschnittszahl schon auf 2,47 gesunken, und 1980 betrug sie 2,17.

Inzwischen entfallen auf eine Wohnung im Durchschnitt nur noch 1,99 Personen. Ist man sich bewusst, dass ohne diesen Rückgang ein Wohnungsüberschuss bestehen würde?

Ein anderes Element, das sehr schwerwiegend ist und das unbedingt in Zusammenhang mit der Veränderung der Lebensweise genannt werden muss, ist die Zunahme der Scheidungen im Kanton Genf. Von 1970 bis 1980 ist die Zahl der Scheidungen um 42% gestiegen, und 1980 entfiel auf zwei Heiraten eine Scheidung. Dazu kommt die Trennung von Paaren, die nicht miteinander verheiratet sind. Diese sind nach den Angaben der Einwohnerkontrolle fast so bedeutend wie die Scheidungen. Überdies erfolgen sie oft im Zeichen einer erschreckenden Leichtfertigkeit und Unbekümmertheit, was die Menge jener Wohnungssuchenden verstärkt, die kaum wissen, wie sie eine Miete bezahlen können.

Die Sektion Zürich meldet ...

Öffentlichkeit, Medien und viele Politiker verlangen immer wieder, dass mehr preisgünstige Wohnungen gebaut werden. Dabei erwartet man grössere Grundflächen und auch moderne Ausstattung. Wer sich mit der Vermietung von Altwohnungen beschäftigen muss, wird feststellen, dass sie vielfach nur mit Mühe vermietet werden können. Obwohl die Mietzinse für heutige Verhältnisse bescheiden sind, wird kritisiert, dass vor allem die Zimmergrössen zu klein, WC/Bad nicht getrennt sind und dazu die Lage auch nicht den Wünschen entspricht. Vor allem junge Leute haben da ganz bestimmte Vorstellungen von Grösse, Ausrüstung und Lage. Wohl wird bei Neuüberbauungen über die hohen Mietzinse gejammert, trotzdem ist man eben nicht bereit, eine preisgünstige Wohnung zu mieten. Gehen dann beide der Arbeit nach (Ehepaare oder im Konkubinat Zusammenlebende), wird so viel verdient, dass man sich eine teure Wohnung leisten kann. Bietet man solchen Leuten eine Altwohnung an, wird oft auch argumentiert, der Mietzins sei schon bescheiden, man habe jedoch Mö-

bel, die nicht in eine so kleine Wohnung passen.

Bei Neubauten haben auch die Genossenschaften sich an den neuen Trend «mehr Wohnraum, dafür auch grössere Mieten» angeglichen. Probleme gibt es mit den älteren Überbauungen. Die Wechselquote wird immer grösser, oft vermietet man solche Wohnungen nur noch als «Durchgangsstelle» oder an Ausländer. Man muss sich fragen, ob dafür die Genossenschaften vor 30, 40 oder 50 Jahren gegründet wurden. Natürlich, auch ausländische Familien müssen Wohnungen haben. Problematisch wird dies jedoch, wenn in der gleichen Liegenschaft verschiedene Nationalitäten beisammen leben. Die übriggebliebenen Schweizer Familien wechseln ebenfalls, und zurück bleibt die Gefahr einer Gettoisierung. Im Zusammenhang mit den Subventionsvorschriften ergeben sich Probleme, die dringend auch im SVW zu diskutieren sind. Sprüche und Forderungen der Politiker genügen nicht, diese sind viel zu oft nicht praxisbezogen. Forderungen nach preisgünstigem Wohnungsbau kommen beim Stimmvolk gut an, bringen jedoch nicht viel und führen mit den Subventionsbestimmungen nur dazu, dass sich echte Vermietungsschwierigkeiten ergeben. Resultat: Der grösste Teil subventionierter Wohnungen muss heute für gewisse Überbauungen in der Zeitung angeboten werden, auch dann ergeben sich grosse Schwierigkeiten, Mieter zu erhalten, die eigentlich unseren Vorstellungen vom Genossenschaftler entsprechen.

Dem Gemeinderat der Stadt Zürich wurde ein Postulat eingereicht, das zum Ziel hat, zwecks Verbilligung von Neubauwohnungen und sanierten Wohnungen Beiträge aus einem Solidaritätsfonds zu leisten. Der Stadtrat soll prüfen, ob dieser Fonds z.B. durch Belastung preisgünstiger Altwohnungen in städtischen und genossenschaftlichen Liegenschaften, z.B. durch eine monatliche Mietzinserhöhung von Fr. 10.- pro Zimmer, gespiesen werden könnte.

Man stelle sich vor, wie die Reaktion der Baugenossenschaften in Zürich wäre, wenn plötzlich durch staatliche Verfügung die Altwohnungen belastet würden. Nur schon die Überwachung einer solchen Abgabe ergäbe Probleme. Dazu käme noch die Frage: Was sind Altwohnungen?

Es gibt zahlreiche Genossenschaften, die Neubauwohnungen durch Abgabe eines Solidaritätsbeitrages seitens der Altwohnungen verbilligen. Hier bleibt die Umwälzung, da Mehrmiete, dort Verbilligung, innerhalb der gleichen Genossenschaft. Wenn man auf gesetzlicher Grundlage nun alle vorgesehenen Liegenschaften einbeziehen würde, ergäbe dies eine Situation, die noch weite-

re Eingriffe, als sie schon bestehen, in die Mietzinsgestaltung ergeben. Neubauten, Unterhalt der Altbauten und Renovationen sind doch wirklich Sache der betreffenden gemeinnützigen Genossenschaft. Jede Verwaltung muss die von ihr betreuten Liegenschaften in einer gewissen Art und Weise unterhalten. Dass die Belastung auf den Mietzins eine Rolle spielt, ist verständlich. Nicht jedoch in Ordnung wäre es, wenn man noch zu Lasten des Mietzinses für Dritte einen Beitrag zu leisten hätte. Indirekt käme dies ja einer Steuer gleich, und damit sind wir ja genügend «beglückt». Baugenossenschaften, die ihre Häuser vernünftig unterhalten, haben schon bisher den Weg zur Finanzierung gefunden, eben auch, wenn notwendig, mit einer Umlage innerhalb der eigenen Liegenschaften.

H.M.

Genossenschaftschronik

Die Baugenossenschaft Brunnenhof in Zürich feierte dieses Jahr ihr 40jähriges Bestehen. Gegründet 1944, praktisch noch mitten in den Kriegsjahren, baute sie bis heute 719 Wohnungen, wovon 537 in der Stadt Zürich. Sie besitzt überdies Wohnungen in Schwerzenbach und Fällanden und hat sich auch des Alterswohnbaus angenommen. Über die bedeutende Renovations- und Sanierungstätigkeit der Genossenschaft berichteten wir ausführlich in der Februar-Ausgabe dieses Jahres. Interessantes Detail aus dem reichbebilderten Jubiläums-Jahresbericht: «Bei der Erstellung unserer ersten Häuser galt im sozialen Wohnungsbau ein Lavabo im Badezimmer als Luxus. Es wurde jedoch ein kleines Becken mit Kaltwasser eingebaut, das der Mieter zu bezahlen hatte. Als die ersten Wohnungen im Herbst 1945 bezogen wurden, war die Heizzentrale zwar betriebsbereit, aber es waren keine Kohlen erhältlich. Im Wohnzimmer stand ein kleiner Kachelofen, in den übrigen Räumen bildeten sich an den Fenstern Eisblumen.»

Gemeinsam mit prominenten Gästen feierte die Freisinnige Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (Präsident Gaspard Schlatter) im August ihr 25jähriges Bestehen. Ständerat Dr. Paul Bürgi – einer der Mitgründer –, Nationalrat und SVW-Präsident Otto Nauer und Stadtrat Dr. Peter Schorer seien hier genannt. An der Jubiläumsfeier anwesend waren natürlich auch die Mieter der Genossenschaftswohnungen und nicht zuletzt eine urchige Appenzellermusik.

An der letzten Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Galenstock

in Andermatt ist der Präsident Hans-Rudolf Nafzger zurückgetreten. Als neuer Präsident wurde der bisherige Sekretär Peter Weber gewählt.

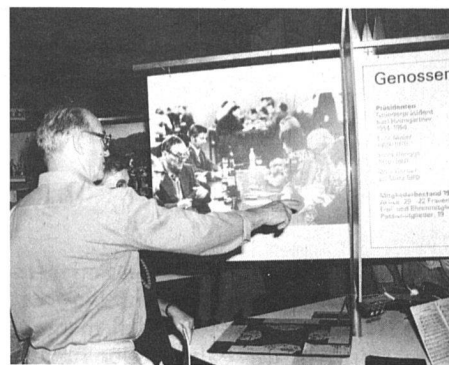
An der Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Nidau wurde Christian Mügeli als Nachfolger von Ernst Grünig zum Präsidenten gewählt.

Zur Förderung des Wohnungsbaus hat der Stadtrat von Zürich zwei weiteren Baugenossenschaften Unterstützungsleistungen in Form von unverzinslichen Darlehen, Mietzinszuschüssen und Restfinanzierungsbeiträgen gewährt. Es handelt sich um die Siedlung Lommisweg der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich mit 78 Wohnungen und die Überbauung Bachwiesen der Baugenossenschaft Zurlinden mit 58 Wohnungen.

glücklicherweise, wenn möglich zur Renovation übergegangen. Eine fundierte und umfassende Sanierung, auch der nicht sichtbaren und den Laien nicht interessierenden Installationen, bringt zugebenermassen Umtriebe und später erhöhte Mietkosten. Wer jahre- oder sogar jahrzehntelang von billigen Mietzinsen profitieren konnte, sollte soviel Anstand besitzen, ein paar Wochen Umtriebe und höhere, aber im Vergleich zu Neubauten immer noch günstige Mietzinse zu akzeptieren.

Es geht, wie erwähnt, nicht nur um die gegenwärtigen Mieter, sondern auch um die *künftigen Mietergenerationen*. Wenn nur sanft renoviert wird, bestehen drei Möglichkeiten:

- a) entweder verrottet das Haus und muss schliesslich abgebrochen werden;
- b) in den nächsten Jahren sind zusätzliche, teure Notreparaturen fällig oder
- c) eine umfassende Renovation ist bereits wieder in einigen Jahren fällig, führt aber dann zu viel höheren Kosten und Mietzinsen.»



«Sanfte Renovation»?

Aus dem Jahresbericht der Baugenossenschaft Schönheim Zürich

«Es ist unseres Erachtens nötig, zu der negativen und egoistischen Einstellung mancher Mieter, wenn ihnen eine Renovation ihrer Siedlung bevorsteht, hier einmal Stellung zu nehmen. Sie wird vielfach von einzelnen Egoisten geschürt oder gar von aussen in die Gemeinschaft der Mieter hineingetragen.

Es ist uns natürlich bewusst, dass der Begriff des Wohnwertes sehr subjektiv ausgelegt wird. Der langjährige Mieter denkt darüber anders als der potentielle Neumieter.

Überalterte Wohnungen können aber zu Schwer- und Nichtvermietbarkeit und damit zu sehr empfindlichen Mietzinsausfällen führen. Je länger, je mehr sind überalterte Wohnungen ohne den heute üblichen Wohnkomfort schwerer zu vermieten. Preisgünstige Wohnungen an guter Verkehrslage sind zwar immer noch sehr gesucht, werden aber nur noch akzeptiert, wenn sie vor allem in Küche und Bad über Einrichtungen verfügen, die dem heutigen Minimalstandard entsprechen.

Zur *grundsätzlichen Sorgfaltspflicht des Vorstandes* gehört ohne Zweifel der Unterhalt der Liegenschaften, das heisst die Werterhaltung des genossenschaftlichen Vermögens, das aus Liegenschaften und Fonds besteht.

Eine Wohnsiedlung ist eines Tages, auch bei optimaler Pflege, veraltet und verwohnt. Früher wurden solche Häuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt. In den letzten Jahren ist man,

Ausstellung 60 Jahre FGZ

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich ist, wir haben es bereits gemeldet, in diesem Jahr 60 Jahre alt geworden. Zu diesem Anlass wurde eine Ausstellung gestaltet. «Vom Zählrahmen bis zum Computer» lautet das Thema.

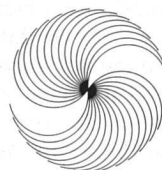
Die Ausstellung dokumentierte einerseits die immensen Bemühungen, die es braucht, ein ganzes Stadtquartier mit entsprechender Infrastruktur auf genossenschaftlicher Basis zu erstellen. Andererseits wurde versucht, die Tätigkeit der zahlreichen Institutionen und Kommissionen zu illustrieren, die geschaffen wurden, um den Genossenschaftsmietern nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein wohnliches Quartier und eine Nachbarschaft der zwischenmenschlichen Beziehungen zu erhalten.

Unsere Bilder (Photograph W. Werner) zeigen einige Schnappschüsse von der Ausstellungseröffnung. Ba-



**Schaub
Maler**

Freiestrasse 186
8032 Zürich



Tel. 53 50 60

