

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 64 (1989)  
**Heft:** 3  
  
**Rubrik:** Die ABZ berichtet

### **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:** 18.03.2025

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

## Generalversammlung 1989

Die diesjährige Generalversammlung findet am

**Montag, 5. Juni, 19.30 Uhr**

im Volkshaus am Helvetiaplatz in Zürich statt. Unsere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler werden die formelle Einladung zusammen mit dem Jahresbericht etwa drei Wochen vor diesem Termin erhalten. Wir bitten sie aber, sich diesen Abend jetzt schon zu reservieren.

## Unterbesetzungen

In der Stadt Zürich wie auch in der Agglomeration herrscht Wohnungsnot. Wir erfahren das tagtäglich aus vielen Bewerbungsschreiben, die uns zugehen und die zum Teil geradezu verzweifelt tönen. Deshalb bemüht sich die ABZ auch weiterhin, ihren Wohnungsbestand zu vergrössern. Das wird aber immer schwieriger, weil die noch überbaubaren Grundstücke sehr knapp geworden sind, was zum Teil zu Verkaufspreisen geführt hat, die eine gemeinnützige Baugenossenschaft schlicht nicht mehr bezahlen kann.

Um so wichtiger ist es, dass unser vorhandener Wohnungsbestand gut ausgenutzt wird. Bei den subventionierten Wohnungen gelten von den Behörden erlassene Besetzungsvorschriften, d.h. die Mindestzahl von Personen, die beim Wohnungsbezug vorhanden sein müssen, ist im Verhältnis zur Zimmerzahl der Wohnung genau festgelegt. Bei den nicht subventionierten Wohnungen gibt es keine derartigen behördlichen Auflagen. Der Vorstand der ABZ hat aber von sich aus Vermietungsvorschriften erlassen, und zwar gilt als Regel «Personenzahl + 1 = zulässige Zimmerzahl». Ausnahmen sind nur bei schwer vermietbaren Wohnungen erlaubt.

Nun bringt es aber die normale Entwicklung einer Familie mit sich, dass die Personenzahl anfänglich vielleicht noch zunimmt, mit der Zeit aber abnimmt. Kinder werden erwachsen und ziehen weg, ein Ehepartner muss ins Pflegeheim oder stirbt. Dadurch werden Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser, die anfänglich gut ausgenutzt waren, unterbesetzt.

Hier beginnt nun ein ernsthafter Interessenkonflikt. Einerseits möchten die verbliebenen Bewohner oftmals gerne in der vertrauten Wohnung bleiben, was durchaus verständlich ist. Andererseits aber sollten solche Wohnungen wieder an Leute abgegeben werden können, die sehr darauf angewiesen sind, vor allem an junge Familien mit Kindern. Ganz besonders gilt dies für Altwohnungen mit niedrigen Mietzinsen. Das setzt aber voraus, dass die übriggebliebenen langjährigen Bewohner in eine kleinere Wohnung umziehen.

Soweit es sich um subventionierte Wohnungen handelt, hat die ABZ hier nichts zu entscheiden. Vielmehr ist es die Subventionsbehörde, welche eine Umsiedlung verlangt. Bis diese möglich wird, müssen die Bewohner unterbesetzter Wohnungen einen Mehrzins zum Ausgleich der Subventionsleistung bezahlen. Dieser fällt in den sogenannten «Zweckerhaltungsfonds», aus welchem die Behörden dann wieder Subventionen gewähren können.

Bei den nicht subventionierten Wohnungen dagegen bestehen behördlicherseits keine derartigen Vorschriften. Die ABZ hat aber entschieden, dass auch hier in ähnlichem Sinne gehandelt werden soll. Bewohnern von unterbesetzten Wohnungen müssen deshalb Umsiedlungsangebote unterbreitet werden. Diese Angebote müssen selbstverständlich zumutbar sein, d.h. sie müssen den berechtigten Interessen der betroffenen Genossenschaftler oder Genossenschaftlerinnen Rechnung tragen. Wenn eine Wohnung voraussichtlich dauernd stark unterbesetzt ist und wenn zwei zumutbare Umsiedlungsangebote abgelehnt worden sind, so kann die Wohnung gemäss Artikel 6 der Statuten gekündigt werden.

Wir möchten diese harte und für alle Beteiligten äusserst unangenehme Massnahme

wenn immer möglich vermeiden. Andererseits widerspricht es aber der Zielsetzung der ABZ, alleinstehende Personen oder Ehepaare, deren Kinder «ausgeflogen» sind, für unbegrenzte Zeit in Wohnungen zu belassen, die sich bestens für junge Familien mit mehreren Kindern eignen würden. Deshalb versucht der Unterzeichnete, in solchen Fällen im persönlichen Gespräch mit den Betroffenen Lösungen zu finden, die menschlich vertretbar sind, ohne aber der geschilderten allgemeinen Zielsetzung der ABZ zu widersprechen.

Bei solchen Gesprächen hat es sich erfreulicherweise gezeigt, dass für diese Zielsetzung im allgemeinen viel Verständnis vorhanden ist, auch wenn die eigenen Interessen eines Genossenschaftlers oder einer Genossenschaftlerin dadurch stark tangiert werden. Es hat sich auch gezeigt, dass Lösungen durchaus gefunden werden können, wenn auch in der Regel nicht kurzfristig. Das Finden von zumutbaren Lösungen wird aber im allgemeinen um so schwieriger, je älter die betroffenen Genossenschaftlerinnen oder Genossenschaftler sind.

Deshalb gestatte ich mir, einen Appell an jene unserer Mitglieder zu richten, deren Wohnungen unterbesetzt sind oder es in absehbarer Zeit werden können: Melden Sie sich selbst! Warten Sie nicht zu, bis wir an Sie herantreten, sondern verlangen Sie von sich aus einen Gesprächstermin mit mir, so dass wir rechtzeitig in aller Ruhe gemeinsam prüfen können, wie es mit Ihrer Wohnung weitergehen soll. Je früher Sie an den Gedanken einer Umsiedlung herantreten, um so eher wird es uns möglich sein, für Sie eine Lösung zu finden, die Ihren berechtigten Interessen Rechnung trägt, ja vielleicht für Sie sogar besser ist als Ihre jetzige Situation. Denken Sie an die Familien, die in äusserst beengten Verhältnissen wohnen und dringend auf eine grössere, bezahlbare Wohnung angewiesen sind – waren Sie nicht seinerzeit in der gleichen Situation, waren Sie nicht sehr froh, damals in unserer Genossenschaft unterzukommen? Beweisen Sie Solidarität mit jenen, die heute benachteiligt sind!

Ich danke Ihnen.