

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 53 (1978)

**Heft:** 6: Ein Problem von zuhnemender Aktualität : Erneuerung von Altwohnungen

**Vereinsnachrichten:** Die Sektion Zürich meldet...

#### **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:** 09.12.2025

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

## Die Sektion Zürich meldet...

Der Leerbestand an Wohnungen bringt auch für uns Genossenschaften Probleme mit sich, wie wir sie während der Überkonjunktur und dem Wohnungsmangel nicht mehr kannten, zum Beispiel die Haltung vieler sogenannter Genossenschafter.

Als die heute «alten Genossenschaften» vor rund 40 oder 50 Jahren gegründet wurden, führte ein Idealismus, von Idealisten getragen, zur Bildung dieser Baugenossenschaften. Jene Pioniere gingen in einer Zeit der Wirtschaftskrise auch grosse Risiken ein, denn ihre Produkte waren ja doch verhältnismässig teuere Wohnungen. Bei Monatsverdiensten um die 300 Franken herum, mussten oft Mietzinse von über 120 Franken entrichtet werden. Leere Wohnungen waren an der Tagesordnung, und wer eine Wohnung vermittelten konnte, erhielt eine Prämie. Dass diese Genossenschaften «über Wasser» gehalten werden konnten, lag einfach daran, dass sich Leute mit viel Idealismus in den Dienst der Gemeinschaft stellten. Jeder kannte jeden, und gemeinsam wurden Arbeiten ausgeführt und Probleme gelöst. Dieser Pioniergeist war für das Überleben notwendig und wirkte sich indirekt auch auf die damaligen Generationen aus.

Wie steht es jedoch heute mit unsren Genossenschaftern? Die Umwälzung in unserm ganzen Leben, besonders seit Ende des Krieges, hat auch zu einer Änderung im Verhalten der Genossenschafter zur Genossenschaft geführt. Besonders bei grösseren Baugenossenschaften ist immer mehr festzustellen, dass der Genossenschafter sich als Mieter anders verhält, als dies früher der Fall war.

Höhere Einkommen brachten auch andere Forderungen mit sich, der Materialismus spielt eine andere Rolle als früher. Die Genossenschaft ist nicht nur eine «ideelle Organisation», sie wurde zur Liegenschaftenverwaltung mit Grossinvestitionen und Hunderten oder Tausenden von Wohnungen. Auflagen, Vorschriften, Verbote, Weisungen führten zu einer gewissen Entfremdung, doch ohne administrative Verfügungen geht es nicht mehr. Ganz krass festzustellen ist dies bei Kündigungen. Diskussionen, Streitereien, Drohungen mit Mietgericht sind an der Tagesordnung. Zur Kenntnis nehmen muss man, dass beim Verlassen der Wohnung oftmals von einem «genossenschaftlichen Geist» nicht mehr die Rede sein kann. Die oft während Jahren benützte billige Wohnung ist vergessen, sobald gewisse Forderungen gestellt werden müssen. Die Bemerkung, «wir wohnten doch in einer Genossenschaft», ist oft so zu verstehen, dass man wohl

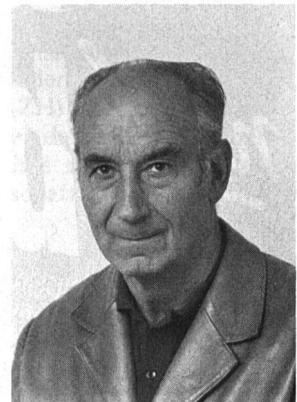
profitierte, aber nicht bereit ist, berechtigte Forderungen zu akzeptieren. Man vergisst und ist auch nicht bereit zur Kenntnis zu nehmen, dass eine Verwaltung oder ein Vorstand die Interessen der Genossenschaft zu vertreten hat und nicht jene des ausziehenden Mieters!

Sind viele Genossenschaften zu gross geworden? Vielleicht. Glücklich auf jeden Fall jene, bei denen der «alte Geist» noch vorhanden ist.

sen. Der Leerwohnungsbestand 1977 betrug im Jahresdurchschnitt zwischen 1½% bis 2½%, was als günstig angesehen werden darf. Dank dieser praktischen Vollvermietung konnten die budgetierten Abschreibungen vorgenommen werden.

## Mit einem herzlichen Dank

Mit einem herzlichen Dank verabschieden wir uns von Heinrich Gross, welcher an der 21. Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau als Mitglied des Vorstandes und Verwalter zurückgetreten ist.



## Sektion Schaffhausen SVW: Aktiv und lebhaft...

Die ordentl. Generalversammlung der Sektion fand am 14. April 1978 statt. Diskussionslos wurden Jahresbericht und Jahresrechnung pro 1977 genehmigt und der Beitrag der Genossenschaften an den Verband pro 1978 in bisheriger Höhe belassen. Anträge der Mitglieder lagen keine vor. Hingegen gab das Traktandum «Hypothekarzinsreduktion-Mietzinssenkungen» mehr zu reden.

Dank den sehr zahlreichen Genossenschaftswohnungen in Schaffhausen/Neuhäusen a. Rhf. einerseits und den vielen Werkwohnungen von +GF+ und SIG, die ebenfalls als günstig bezeichnet werden dürfen, anderseits, besteht in Schaffhausen ein Mietzinsniveau, das weit unter dem Durchschnitt liegt. Der Konkurrenzkampf auf dem Wohnungssektor, auch zwischen den Genossenschaften (VHTL-IGS) hat natürlich ebenfalls dazu beigetragen.

Nach lebhafter Diskussion wurde einmütig beschlossen, den Genossenschaften zu empfehlen, die Hypothekarzinsfussreduktion per 1. Juli 1978 wenn möglich an die Mieter weiterzugeben. Vor allem aber ist auf eine gesunde Finanzlage der Genossenschaft zu achten. Dort, wo kein Mietzinsabschlag zugestanden werden kann, sollen die Mieter mit einem Zirkularschreiben eingehend orientiert und die Gründe der Beibehaltung des bisherigen Mietzinses dargelegt werden. Einsichtige Genossenschafter werden solche Situationen zu würdigen wissen. Eine gesunde Genossenschaft liegt auch im Interesse der Mieter. Gerade in Schaffhausen ist dies ja an einem Beispiel eindrücklich vordemonstriert worden!

schl.

## Immobiliengenossenschaft Schaffhausen (IGS)

Die IGS ist die grösste Wohnbaugenossenschaft in der Region Schaffhau-

sen. Seit der Gründung der Genossenschaft im Jahre 1957 hat der Demissionär unermüdlich an deren Aufbau mitgewirkt und seine positive Einstellung zur wohngenossenschaftlichen Bewegung immer wieder in den Vordergrund seiner Tätigkeit gestellt. Ein ganz besonderes Anliegen zu Beginn dieses Dezenniums war die Erstellung einer Alterssiedlung. Sie kann als Höhepunkt seiner Tätigkeit für die Genossenschaft bezeichnet werden. Die Substanz der Genossenschaft zu erhalten, auszubauen und so deren Bewohnern ein Dach über dem Kopf ohne Sorgen zu ermöglichen, war ihm immer eine Selbstverständlichkeit.

An den Geschehnissen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen nahm er immer regen Anteil. An den Verbands-Veranstaltungen war er vielmals ein lebhafter Debatter, der seine Anliegen erfolgreich zu vertreten wusste.

Nun ist er nach seiner langjährigen Tätigkeit ins hintere Glied getreten, wird aber, wenn dies notwendig, seiner ihm liebgewordenen Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau sicher gerne auch in Zukunft beratend zur Seite stehen. Seine grosse Arbeit wäre nicht möglich gewesen, wenn er nicht bei seiner Frau Verständnis und Unterstützung gefunden hätte. Auch sie möchten wir in unseren Dank einschliessen und hoffen, dass beide nun gemeinsam etwas vermehrt ihrem «Zug» nach dem Süden folgen können.