

Mit gesundem Menschenverstand

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107495>

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

schäftsleiter Josef Studer erläutert: «Je nach Objekten und Lage führen wir gar keine Warteliste mehr.» Das hängt damit zusammen, dass sich für weniger begehrte Siedlungen eine solche Liste nicht mehr rechtfertigen lässt.

JE NACH PREIS ANDERE ZIELGRUPPE. Werner Furrer, Geschäftsleiter der Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW), unterscheidet grundsätzlich zwischen preisgünstigen Wohnungen und solchen im gehobenen Segment. Die eher teureren und komfortablen Wohneinheiten vermietet die HGW gemäss Nachfrage und Angebot auf dem Markt. Das heisst, massgeblich ist unter anderem die Bonität und finanzielle Tragbarkeit für den Mietinteressenten. Bei teureren Mietwohnungen kennt die HGW auch keine strengen Belegungsrichtlinien; so ist es etwa denkbar, eine 5-Zimmer-Wohnung für gehobene Ansprüche an ein Paar ohne Kinder zu vermieten. «Bei den preisgünstigen Wohnungen spielt das Einkommen hingegen eine Rolle», erklärt Werner Furrer. Es gebe zwar keine Einkommenslimite, aber eine alleinstehende Mutter mit Kindern und geringem Einkommen hat sicher bessere Chancen als irgendein anderer Haushalt, sich eine der preiswerten Wohnungen sichern zu können. Für Angebote dieser Kategorie wendet die HGW die folgende Regel an: Anzahl Personen plus zwei gleich Zimmerzahl. Weiter lässt sich die HGW vom Grundsatz leiten, eine vernünftige Durchmischung anzustreben und bei gleichwertigen Bewerbungen Familien zu bevorzugen. «Klar an Bedeutung verloren hat das Führen einer Warteliste», erklärt Werner Furrer. Weil der Markt angesichts des grösseren Angebots heute spiele, komme man mehr und mehr davon ab, weil viele Interessenten gar nicht so lange warten wollen, bis die Reihe an ihnen ist. Davon ausgenommen sind bei der HGW aber interne Woh-

Für preisgünstige Wohnungen gelten bei den Baugenossenschaften immer noch mehr oder weniger rigide Vermietungsrichtlinien. Bei der teureren Neubauwohnung ist die finanzielle Tragbarkeit dagegen das wichtigste Kriterium.

nungsaustausche, die unverändert nach einer Liste abgewickelt werden. Besonderen Wert legt diese Genossenschaft auf persönliche Mietergespräche: «Wir nehmen niemanden, den wir nicht persönlich kennengelernt haben», so der Geschäftsleiter der HGW. Entscheidend ist für ihn auch die Einsicht, dass sich die Vermietung nicht bis ins letzte Detail reglementieren lasse. Etwa wenn sich eine alleinstehende Mutter mit Kindern und ein Rentner mit ebenfalls bescheidenen Einkünften um die gleiche Wohnung bewerben. «Man muss vor allem auch den gesunden Menschenverstand walten lassen», so Werner Furrer, «und verschiedene Aspekte wie Dringlichkeit, in einem solchen Fall Schutzbedürftigkeit oder Möglichkeit von Alternativen abwägen.»

EXTERNE AN SIEBTER STELLE. Die ABZ steht laut Leitbild und Vermietungsrichtlinien grundsätzlich allen Menschen offen und strebt eine

Durchmischung der Bewohnerschaft an. Sie führt eine Warteliste, auf der derzeit rund 950 Bewerbungen aufgeführt sind. Frei werdende Wohnungen vergibt die ABZ nach einer klaren Prioritätenliste: An erster Stelle stehen Mitglieder der Genossenschaft, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben eine neue Wohnung suchen (zum Beispiel bei Ersatzneubau). Danach folgen ebenfalls interne Bewerbungen aufgrund von Unterbesetzungen, bei gesundheitlichen Indikatoren (zum Beispiel Lift erforderlich) und bei Wohnungswechseln, die von Mietern gewünscht werden (zum Beispiel grössere Wohnung infolge Familienzuwachs). An fünfter Stelle steht die Vermietung an soziale Institutionen, an sechster Stelle werden Mieter berücksichtigt, die in der ABZ aufgewachsen oder bereits früher in der ABZ wohnhaft waren.

In siebter Priorität kommen externe Bewerbungen an die Reihe, wobei unter anderem das Verhältnis von Einkommen und Mietzins sowie die Bereitschaft, sich in der Genossenschaft zu engagieren, eine Rolle spielen. Bei sehr günstigem Wohnraum werden Personen mit niedrigem Einkommen bevorzugt. «Mehr als die Hälfte der Wohnungsergaben erfolgen aber extern und je nach Monat 40 bis 48 Prozent intern», erklärt Esther Ineichen, Leiterin der ABZ-Vermietungsabteilung. Im Allgemeinen spielen nach ihrer Auskunft bei der Wohnungsergabe sowohl das Kriterium soziale Durchmischung als auch Prioritäten- und Warteliste eine Rolle. Davon zu unterscheiden sind Neubauten, wie sie derzeit in Zürich Afoltern realisiert werden. Zwar werden anfangs interne Bewerbungen mit Priorität behandelt, danach können sich auch externe Interessenten bewerben.

INDIVIDUELLE BETRACHTUNG. Auch die Baugenossenschaft ASIG vergibt die Wohnungen nach klarer Prioritätenliste: An erster Stelle berücksichtigt die ASIG interne Wechsel infol-



Nach wie vor erhalten Familien bei den Baugenossenschaften meist den Vorzug.

ge Ersatzneubau, dann folgen interne Umzüge wegen Unterbesetzung, aufgrund von Subventionsbestimmungen oder viertens wegen des Wunsches nach einer grösseren Wohnung. An fünfter Stelle stehen Wohnungswechsel im Zug von Trennungen, Scheidungen, Auszug von Kindern usw., während in sechster Priorität externe Neuvermietungen folgen. «Bei externen Vermietungen haben in der Regel Familien mit Kindern den Vorzug», erklärt ASIG-Geschäftsleiter Othmar Räbsamen. Bei der Belegung gilt die Regel Anzahl Personen plus zwei gleich Zimmerzahl. Eine Rolle spielen aber auch Kriterien wie ein allfälliges Engagement oder Anstellungsverhältnis bei der Genossenschaft, anderweitiges Engagement im Quartier oder in einem Verein sowie das Verhältnis von Einkommen und Miete. Ausschlaggebend sind sodann auch die eingeholten Referenzen und die Bonität (Betreibungsauszug). «Wir betrachten die Fälle aber sehr individuell und geben bei entsprechender Gesamtbeurteilung auch hin und wieder jemandem eine Chance, der schon betrieben worden ist», sagt Othmar Räbsamen. Weiter achtet die Vermietungsabteilung der ASIG auf Referenzen, auf die Verständigungsmöglichkeit in Deutsch und arbeitet wie die ABZ und andere Genossenschaften mit sozialen Organisationen wie Domicil zusammen. Nach einer Liste vergeben werden im Wesentlichen nur interne Wechsel sowie Neuvermie-



Fotos: wohnen

An weniger guten Lagen lenkt sich der Wohnungsmarkt selbst – für solche Wohnungen melden sich nur Menschen mit tiefem Einkommen.

tungen bei Neubauten. «Ansonsten sind wir von einer Warteliste abgekommen», erklärt Othmar Räbsamen. Zum einen erweise sich die Bewirtschaftung und Aktualisierung einer solchen Liste als aufwändig, zum anderen wecke eine Warteliste falsche Erwartungen – weil viele Interessenten denken, nach einer gewissen Zeit seien sie zwingend an die Reihe. Anstelle einer solchen Liste spielen bei der ASIG konkrete Bewerbungen für frei werdende Wohnungen eine grosse Rolle, vor-

allem auch die Ausschreibung und Bewerbung über das Internet. «In mancher Hinsicht lenkt der Wohnungsmarkt die Wohnungsvergabe ohnehin in die gewünschte Richtung», erklärt Othmar Räbsamen, «denn ein Interessent mit sehr hohem Einkommen und Vermögen kommt gar nicht erst auf den Gedanken, zu uns in eine 3-Zimmer-Wohnung nach Schwamendingen zu ziehen.»

Anzeige

DIE NEUE SPIRIT XLI: INTELLIGENZ MACHT DEN UNTERSCHIED

Die Spirit XLI-Topmodelle sind die weltweit ersten Waschautomaten, die erkennen, wie schmutzig die Wäsche ist. Ein grosses Display kommuniziert zudem in 10 Sprachen mit den Benutzern, Waschlexikon inklusive. Intelligente Immobilienverwalter wissen: Mit Schulthess kann man nichts falsch machen.

- Weltpremiere: Schmutzsensoren
- Beladungs- und Dosierungsanzeige
- Grosses vielsprachiges Display
- Langlebig dank verschleissfreiem FU-Antrieb
- Top-Design in Anthrazit/Chrom und in Weiss

Schulthess Maschinen AG, 8633 Wolfhausen
Tel. 0844 880 880, info@schulthess.ch
www.schulthess.ch/xli

Swiss Made

Bleiben Sie anspruchsvoll



SCHULTHESS