

# Gerecht verteilen : wie Baugenossenschaften Belegungsvorschriften umsetzen

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 5

PDF erstellt am: **16.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247648>

## **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.



Foto: Erik Vogelsang

Damit in grossen Genossenschaftswohnungen tatsächlich Familien leben, braucht es Belegungsvorschriften.

Wie Baugenossenschaften Belegungsvorschriften umsetzen

## Gerecht verteilen

Preisgünstiger Wohnraum ist gefragter denn je. Gerade die gemeinnützigen Wohnbauträger sollten deshalb bei der Vergabe von Wohnungen mit besonderer Sorgfalt vorgehen.

Gleichzeitig geht es um einen haushälterischen Umgang mit den begehrten Wohnflächen.

Belegungsvorschriften sind dafür ein wichtiges Werkzeug.

Von Jürg Zulliger

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) mit rund 2200 Wohnungen wendet seit Jahren ein eigenes System an, bei dem Einkommen und Personenzahl im Vordergrund stehen. FGZ-Präsident Alfons Sonderegger hält dazu fest: «Das hat vor allem damit zu tun, dass unsere Genossenschaft aus der Selbsthilfe von Arbeitern und von Menschen aus einfachen Verhältnissen entstanden ist.» Die FGZ-Statuten sehen vor, dass über alle Bautappen eine gute Durchmischung anzustreben ist. Konkret heisst dies, dass die Mieterinnen und Mieter unterschiedlichen Einkommensgruppen

angehören. Die Vorgabe gemäss Statuten lautet, dass zwei Drittel der Haushalte ein steuerbares Jahreseinkommen von unter 69 000 Franken erzielen. Wer deutlich über diesen Verhältnissen lebt, zahlt einen angemessenen Solidaritätsmehrzins von derzeit hundert Franken im Monat.

### FGZ: Strenge Vorschriften bei Familienwohnungen

Zudem zieht die FGZ die Haushaltgrösse als wichtiges Kriterium bei: Für die rund 1300 Mietobjekte, die sich zur Vermietung an Familien beziehungsweise für Haushalte mit

Kindern eignen, gilt die Regel: Personenzahl gleich Zimmerzahl. Für ein familienfreundliches Reihenhaus am Friesenberg mit fünf Zimmern kommt daher nur ein fünfköpfiger Haushalt in Frage. Die andern 900 Wohneinheiten, d. h. Objekte mit einem bis drei Zimmern, kann die Verwaltung auch nach der Regel vermieten: Personenzahl plus eins gleich Zimmerzahl. Bei den 1300 Familienwohnobjekten kennt die FGZ verbindliche Zügel Fristen: Je nach Objekt, Fläche und Zimmerzahl haben die Mieterinnen und Mieter zwei bis maximal acht Jahre Zeit, um von einem stark unterbesetzten in



Personenzahl = Zimmerzahl:  
Diese Belegung gilt bei den begehrten  
Reihenhäusern der Familienheim-  
Genossenschaft Zürich.



Die Wohngenossenschaft Geissenstein  
hat einen Neubau mit altersgerechtem  
Wohnraum erstellt. Er soll dafür sorgen,  
dass Familienwohnungen frei werden.



Die BEP verlangt bei Unterbelegung  
einen Mietzinszuschlag.

ein kleineres Objekt zu zügel. Als «stark unterbesetzt» gelten bei der FGZ Wohnungen mit zwei oder mehr «unterbesetzten» Zimmern. Ein unterbesetztes Zimmer allein wird hingegen nicht angerechnet. Die FGZ unterbreitet denjenigen, die umziehen müssen, drei zumutbare Angebote.

Für die Übergangszeit leisten die Haushalte je nach Ausmass der Unterbesetzung einen monatlichen Mehrzins. Wer die Solidaritätszuschläge nicht zahlen will, muss entsprechende Unterlagen einreichen und nachweisen, dass die Belegung beziehungsweise die Einkommensverhältnisse keinen Zuschlag rechtfertigen. Andererseits erhalten Haushalte in bescheidenen Verhältnissen – gestützt auf die einzureichenden Steuerdaten – eine Mietzinsreduktion. Um die entsprechenden Bestimmungen in den Statuten und in den Reglementen umsetzen zu können, verschickt die Verwaltung einmal jährlich einen Fragebogen an die gesamte Mieterschaft. «Das bedeutet einen erheblichen Aufwand, der sich aus sozialen Gesichtspunkten aber durchaus rechtfertigt», so Alfons Sonderegger. Das System habe sich «klar bewährt», und es finden sich auch genug Familien, die die Vorgaben erfüllen.

#### **BEP und ASIG: Unterbelegungszuschlag**

Ähnliche Prinzipien setzt die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP) um: Massgeblich für die

Wohnungsbelegung sind bei der BEP Personenzahl und Fläche. Um eine Unterbelegung zu vermeiden, gilt bei Wohnungen ab einer bestimmten Mindestfläche die Regel Personenzahl plus eins gleich Anzahl Zimmer. Bei einer Wohnung mit viereinhalb Zimmern und mehr als 82 Quadratmetern Fläche ist zum Beispiel eine Belegung von mindestens drei Personen einzuhalten. Bei Unterbelegung erhalten die Genossenschaftsmieter kleinere Ersatzangebote, die für sie zumutbar sein müssen. Sofern sie diese ablehnen, ist ein monatlicher Unterbelegungszuschlag geschuldet. Beim genannten Beispiel mit der 4½-Zimmer-Wohnung würde der Zuschlag 250 Franken betragen. Nach einer Frist von drei Jahren kann das betreffende Mitglied ausgeschlossen und die Wohnung gekündigt werden, sofern kein Wechsel in ein kleineres Objekt stattgefunden hat.

Bei der Zürcher ASIG Wohngenossenschaft gilt heute das 2006 von der Generalversammlung verabschiedete Unterbesetzungsreglement: Zentral ist die Bestimmung, wonach Personenzahl plus zwei der Zimmerzahl entsprechen muss. Bei «einfacher» oder «doppelter» Unterbesetzung verlangt die ASIG einen Zuschlag von 200 beziehungsweise 400 Franken pro Monat. Doppelte Unterbesetzungen müssen so schnell wie möglich durch einen Wohnungswechsel behoben werden. «Angesichts der Wohnungsknappheit in Zürich

wäre es nicht sozial, wenn zum Beispiel Einzelpersonen in einer 5-Zimmer-Wohnung leben», sagt ASIG-Geschäftsführer Othmar Räbsamen.

#### **Gewo: Knacknuss teure Neubauwohnungen**

Die Frage der optimalen Vermietung stellt sich derzeit auch ganz konkret bei einem Neubau der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost in Stäfa: Für subventionierte Wohnungen gelten natürlich die kantonalen Vorschriften punkto Belegung und Einkommen, die freitragenden Wohnungen werden so vergeben, dass Personenzahl, Wohnungsgrösse und Wohnfläche in einem vernünftigen Verhältnis stehen: «Für eine 5½-Zimmer-Neubauwohnung in Stäfa suchen wir deshalb in erster Priorität eine Familie mit vier Personen», sagt Geschäftsführer Urs Schnyder. Freilich ist dies in der Praxis oft gar nicht so einfach, weil diese Wohnungen am Zürichsee aufgrund ihrer Lage, der Grösse und des Ausbaus ihren Preis haben.

Ähnlich wie die FGZ kennt die Gewo das Instrument von Zuschlägen bei Unterbelegung. «Das kommt in Familien nach dem Auszug der Kinder vor», erläutert Schnyder

Fotos: FCZ / Archiv wohnen

weiter. In einem konkreten Fall kann dies zum Beispiel 100 Franken zusätzliche Miete bedeuten (zwei Personen in 5-Zimmer-Wohnung). Der Unterbelegungszuschlag kommt dem Solidaritätsfonds der Genossenschaft zugut. Eine verbindliche Zügelfrist zum Wechsel in eine kleinere Wohnung gibt es hier hingegen nicht.

**Geissenstein:**

**Attraktive Neubauwohnungen als Ersatz**

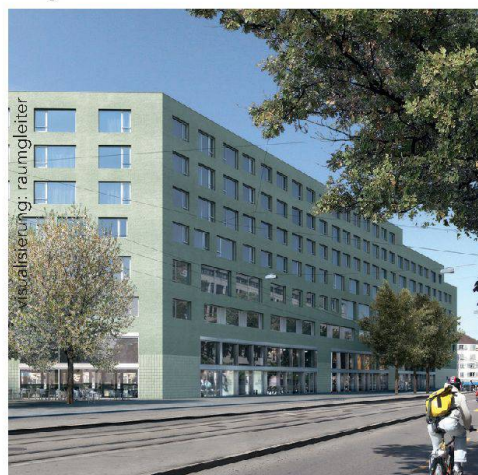
Da viele gemeinnützige Bauträger Objekte aus früheren Bauperioden besitzen, hängt die Frage der richtigen Belegung oft mit der baulichen Erneuerung zusammen. Nehmen wir als Beispiel die Luzerner Wohngemeinschaft Geissenstein EBG: Die ersten Bauten stammen aus der Zeit um 1910, und weil die EBG dem Grundsatz treu bleibt, den Mitgliedern fürs ganze Leben eine Heimat zu sein, steigt in manchen älteren Wohnungen der Anteil Einpersonenhaushalte. «Ältere Wohnungen mit drei oder vier Zimmern genügen punkto Flächen und Grundriss nicht mehr den Anforderungen an eine heutige Familienwohnung», erläutert Andi Willinig, Vorsitzender der EBG-Geschäftsleitung. Wenn die neuen Wohnun-

gen allzu teuer sind, haben angestammte Mieter nach dem Auszug der Kinder wenig Anreiz, von der grossen Altwohnung in eine neue zu wechseln. Und umgekehrt besteht wenig Interesse, zu dritt oder zu viert in eine enge Altbauwohnung zu ziehen.

Dies ist einer der Gründe dafür, dass die Genossenschaft seit 2008 eine systematische Erneuerungsstrategie verfolgt (vgl. wohnen 4/2009): Im Wohnungsbestand, der am Geissenstein in Luzern liegt, werden laufend Anpassungen vorgenommen, und zwar sowohl durch Umbauten als auch durch Ersatzneubauten. Auch hier geht es um eine bessere Durchmischung im Quartier, wo die Genossenschaft rund 400 Wohnungen besitzt: «Durch die Erneuerungstätigkeit kommen wir zu einem breiteren Angebot, das von sehr preiswerten Wohnungen bis zu solchen für den oberen Mittelstand eine grosse Spannbreite umfasst», so Andi Willinig. Die Vermietung richtet sich nach einem eigenen Punktesystem: Dabei spielen unter anderem die Dauer der Mitgliedschaft sowie Kinder- beziehungsweise Personenzahl eine Rolle; eine etwas höhere Punktzahl erzielen zudem Mieter, deren Eltern schon in der EBG Luzern gelebt haben.

Mit attraktiven 2½- und 3½-Zimmer-Neubauwohnungen will die Genossenschaft einen Anreiz schaffen, die Familienwohnungen freizugeben. «Wir wenden aber keinen expliziten Zwang an», so der Geschäftsführer. Auch auf Mietzuschläge für Unterbelegung will er lieber verzichten, obwohl die Statuten den Spielraum dafür bieten würden. «Eine solche Lösung finden wir nicht sozial, weil sich reichere Haushalte eine Unterbelegung ohne weiteres leisten könnten», erklärt Willinig. Irgendwelche fixen Vorgaben punkto Einkommen und Vermögen gibt es hingegen nicht. Das heisst: Weder eine Privatperson mit hohem Vermögen noch ein IV-Rentner (wenn die Miete vom Sozialamt finanziert ist) sind von der Mitgliedschaft ausgeschlossen. – Fazit: Jede Genossenschaft hat einen grossen gestalterischen Spielraum, um die Zuteilung der Wohnungen nach sozialen und gemeinnützigen Prinzipien zu regeln. Aus rechtlichen Gründen ist es aber wichtig, dass es dafür eine statutarische Grundlage gibt – also einen GV-Beschluss – und die Ausführungsbestimmungen in einem Vermietungsreglement klar geregelt sind. ☺

Anzeigen



**b+p**  
**baurealisation ag** eggbühlstrasse 28  
 baumanagement ch-8050 zürich  
 kostenplanung tel. +41 (0)43 456 81 81  
 bauleitung fax +41 (0)43 456 81 82  
 www.bp-baurealisation.ch



wir bauen auf.  
 neubau kalkbreite, zürich  
 müller sigrist architekten ag, zürich



**Rostwasser?**  
**Wasserleitungen**  
 sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle  
 Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser

**Lining Tech**  
**Die Nr. 1**  
 für Rohr-Innensanierung



Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ  
 Seestrasse 205, Tel. 044 787 51 51

Büro Aargau, Basel, Bern: Wallis: Tel. 027 948 44 00  
 Tel. 062 891 69 86 Tessin: Tel. 091 859 26 64



...und Trinkwasser  
 hat wieder seinen  
 Namen verdient!

**Günstig. Sauber. Schnell.**

**www.liningtech.ch**