Ist Gerechtigkeit käuflich?

Autor(en): **Burri, Bruno**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 5

PDF erstellt am: **11.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106480

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

IST GERECHTIGKEIT KÄUFLICH?

Die Baugenossenschaft ASIG in Zürich, mit über 2000 Wohnungen, hat sich 1996 ein Vermietungsreglement gegeben. Der Auftrag dazu wurde ihr anlässlich einer Statutenrevision von der Generalversammlung erteilt. Vorausgegangen sind Kritiken aus der Mitgliedschaft, dass einzelne Wohnungen der Genossenschaft nur mehr von einer Person bewohnt werden. Dieser Zustand widerspreche den Zielsetzungen der Genossenschaft. In der Folge bildete sich eine Arbeitsgruppe aus Vertreter/-innen des Vorstandes und der Mieterschaft. Zu Beginn der Diskussionen wurden verschiedene Kriterien und Aspekte beleuchtet, um dem Ziel genossenschaftlicher Gerechtigkeit möglichst nahe zu kommen. Zunächst wurde neben der Kopfzahl pro Anzahl Zimmer auch das Vermögen und das Einkommen als Bewertungskriterien in Betracht gezogen. Anstelle der Zimmerzahl wurde die Variante Quadratmeter geprüft. Am Schluss blieb, nicht zuletzt um die Reglementierung nicht ausufern zu lassen, die Kopfzahl pro Anzahl Zimmer als Kriterium zurück. Vom Reglement werden Wohnungen und Reihenhäuser im freitragenden Wohnungsbau mit vier und mehr Zimmern betroffen. Wohnungen bis und mit 3,5 Zimmer werden in der ASIG für interne Umsiedlungen aus grösseren Wohnungen als Ersatz angeboten und dürfen auch von einer Einzelperson ständig bewohnt werden.

Vermietungskriterien

- Interne Wohnungswechsel.
- Personenzahl.
- Engagement in der Genossenschaft.
- Engagement im Quartier (öffentliche Ämter).
- Verhältnis von Einkommen zum Mietzins.
- Referenzen: Arbeitgeber oder letzter Vermieter.
- Verständigungsmöglichkeit in deutscher Sprache.

WAS HEISST UNTERBESETZT? Die Messgrösse «Kopfzahl zu Anzahl Zimmer» reicht aus, um (fast) alle Haushalte in bezug auf eine Unterbesetzung zu beurteilen. Eine Unterbesetzung liegt da vor, wo mehr als zwei überzählige Zimmer vorhanden sind. Das heisst, zwei Personen in einer 5-Zimmer-Wohnung weisen eine Unterbelegung von einem Zimmer auf. Diese Unterbelegung wird aber toleriert, mit der Begründung, dass eine sich rückbildende Familie nicht mit einem Umzug in eine neue Wohnung bestraft werden soll. Allerdings wird diese Wohnsituation als überdurchschnittlich betrachtet und der zusätzliche Wohnkomfort mit einem Unterbesetzungsbeitrag berechnet. Dieser beträgt pro unterbesetztem Zimmer gegenwärtig 150 Franken im Monat. Mit diesem Solidaritätsbeitrag kann sich ein Mitglied gewissermassen genossenschaftliche Gerechtigkeit erkaufen. Zwar verbleiben die jungen Familien in den kleineren Wohnungen, der Ertrag aus Unterbesetzung wird aber zweckgebunden für die Förderung neuer Familienwohnungen eingesetzt. So werden nach einer gewissen Zeit zwei Wohnungen für Familien zur Verfügung stehen. Zwei Personen in einer 4-Zimmer-Wohnung gelten nach dem Reglement nicht als Unterbesetzung. Die Vermietungsabteilung steht vorbeugend mit all diesen Familien in Kontakt und bietet nach Möglichkeit Wohnungen für einen Umzug an.

Auswirkungen des Vermietungsreglements

Von den 503 vom Reglement betroffenen Wohnungen weisen am Stichtag 19 eine Unterbelegung auf. Davon müssen voraussichtlich 4 Einheiten als Ausnahmen von den Wirkungen des Reglements befreit werden, weil die Vermietbarkeit bereits problematisch ist.
Eine starke Unterbesetzung mit nur noch einer Person liegt in drei Fällen vor. Interessant ist, dass sich die Fälle in den Siedlungen häufen, welche Ende der 60er Jahre gebaut wurden.
Bei einem Ansatz von 150 Franken pro unterbesetztem Zimmer ergibt sich eine Jahressumme der genossenschaftlichen Unterbesetzungsbeiträge von etwa 35000 Franken.

GIBT ES GRENZEN? Verbleibt noch eine Person allein in einer kindergerechten Wohnung, wird in enger Zusammenarbeit mit der Vermietungsabteilung ein Umzug in eine kleinere Wohnung erwirkt. Den betreffenden Mitgliedern werden Ersatzwohnungen nach Möglichkeit im Quartier angeboten. Während dieses Prozederes sind die Unterbesetzungsbeiträge weiterhin geschuldet. Verweigert ein Mitglied einen Umzug kategorisch, so kann im Extremfall die Wohnung gekündigt werden. Dazu möchte es die Genossenschaft aber gar nicht kommen lassen. Sie setzt auf gute und frühzeitige Information aller Mitglieder und hofft nicht zuletzt darauf, dass der Solidaritätsgedanke im Denken der Mitglieder mitspielt. Das Vermietungsreglement der ASIG wurde an der Generalversammlung, nach vorgängigem Vernehmlassungsverfahren in sämtlichen Siedlungen und in der internen Hauszeitung, einstimmig gutgeheissen. Einzig einige verschärfende Ausnahmeregelungen im Anhang gaben Anlass zu Diskussionen.

BRUNO BURRI, VORSTAND BG ASIG