Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 63 (1988)

Heft: 12

Rubrik: 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: 12.12.2025

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

Informationen der
Sektion Zürich SVW
Verantwortlich für diese
Seite: Heinrich Meister

Die Sektion Zürich meldet...

Kuriose Situationen

Im April 1972 fand in Zürich eine Bautagung statt, organisiert von der Schweizerischen Gesellschaft für Bauforschung (GFB). Damals, vor 16 Jahren, wurde im Zusammenhang mit der Wohnungsnot die Meinung geäussert, die Baugenossenschaften sollten vor allem die Wohnungen im sozialen Wohnungsbau an Fremdarbeiter vermieten. Die Antwort darauf war, dass jene Unternehmer, welche mit Cars die Arbeitswilligen im Süden Italiens «einsammelten», auch für die Unterkünfte sorgen sollten.

Das Problem mit den Unterkünften für Fremdarbeiter und Asylanten existiert auch heute noch und belastet die angespannte Wohnungslage in der Schweiz. Dass dies auch zu kuriosen Situationen führen kann, zeigen die nachfolgenden Ausführungen.

Eine der grösseren zürcherischen Baugenossenschaften konnte in Uster Bauland erwerben. Der Landkauf konnte aber gar nicht problemlos erfolgen. Da die Genossenschaft einen Ausländeranteil von 22 Prozent aufweist, erfolgten behördlicherseits Abklärungen (Lex Furgler), ob allenfalls von Überfremdung gesprochen werden kann. Die Genossenschaft konnte belegen, dass rund 95 Prozent ihrer ausländischen Mieter die Niederlassung C besitzen. Sie fallen nicht mehr unter den Begriff «Personen im Ausland» im Sinne von Artikel 5 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (vom 16. Dezember 1983 BewG).

Für den Erwerb von Grundstücken und Häusern in der Schweiz brauchen sie keine Bewilligung des Bundes. Gemäss den Statuten der erwähnten Baugenossenschaft muss der Vorstand aus Schweizer Bürgern bestehen. In einem behördlichen Schreiben wird sogar darauf hingewiesen, dass diese Bestimmung zu eng gefasst sei, der Vorstand könnte auch aus Ausländern mit Niederlassungsbewilligung C zusammengesetzt sein.

Ausländer, die mit einer Schweizerin verheiratet sind oder in lebensnotwendigen öffentlichen Betrieben arbeiten* erhalten vorerst nur die Jahresaufenthaltsbewilligung B und gelten daher als «Personen im Ausland». Sie benötigen daher eine Bewilligung des Bundes für den Grundstückkauf. Die Lex Furgler wird hier aber erst aktuell, wenn diese Ausländer innerhalb einer Baugenossenschaft eine beherrschende Stellung einnehmen, d.h. mehr als einen Drittel des Genossenschaftskapitals oder der Stimmen in der Generalversammlung besitzen (Art. 5 Abs. 1 lit. c und Artikel 6 BewG).

Wie bereits erwähnt, ist der Ausländeranteil bei den Mietern dieser Genossenschaft 22 Prozent, also relativ hoch. Um so erstaunter war man deshalb, als der städtische Vertreter der gleichen Genossenschaft von seiner vorgesetzten Behörde den Hinweis erhielt, die Baugenossenschaften seien immer weniger bereit, Mietverträge mit Ausländern abzuschliessen und dass gerade *diese Genossenschaft besonders rigoros verfahre.* «Ausländische Mietbewerber haben sich bei der Stadt Zürich beschwert, dass die erwähnte Genossenschaft keine Wohnungen mehr an Ausländer vermiete, sogar Ehepaare mit Kindern, von denen lediglich der Ehemann Ausländer ist, hätten zum vornherein keine Chancen mehr, eine Wohnung zu bekommen.» Diese Vermietungspraxis führe dazu, dass sich immer mehr Ausländer bei der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich um eine Wohnung bewerben. Der Ausländerbestand in den städtischen Wohnungen nehme zwangsläufig immer mehr zu.

Dazu ist folgendes auszuführen: Auch in den Baugenossenschaften erhöht sich der Ausländeranteil dauernd. Der durchschnittliche Ausländeranteil liegt bei 17 Prozent. Man vergisst auch gerne, dass, wenn gewisse Nationen im gleichen Haus zusammenleben müssen, zwangsläufig Probleme auftauchen. Eine grössere Genossenschaft, deren Ausländeranteil unter 10 Prozent liegt, führte Abklärungen durch über die Nationalitäten. Mit Erstaunen stellte man fest, dass sich der Ausländeranteil auf 18 (achtzehn) Nationen verteilt. Dass das Zusammenleben in einer solchen Gemeinschaft zu Problemen führen kann, ist offensichtlich, besonders dann, wenn zu viele Mieter aus unterentwickelten Gegenden kommen. Das unschöne Wort Ghettobildung taucht in Zürich auch schon bei Baugenossenschaften auf.

Es ist nicht abzustreiten, dass besonders Liegenschaften an ungünstigen Wohnlagen an Ausländer vermietet werden. So erhöht sich aber der Ausländeranteil in vielen Genossenschaften zufolge immer schlechterer Wohnlage sukzessiv und zwangsläufig. Probleme ergeben sich auch für die Verwaltungen, da oft Genossenschaftsmieter, die ihr halbes Leben im entsprechenden Haus wohnen, eine Abwehrstellung gegen die neuen Mieter mit fremdartiger Lebensweise einnehmen. Das Aneinandergewöhnen dauert oft sehr lang, benötigt von beiden Seiten Verständnis und Entgegenkommen.

*(wie Kehrichtabfuhr, Stadtentwässerung)

Aus der Vermietungspraxis

Auf den 1. November 1987 wurde eine 3½-Zimmer-Wohnung vermietet. Vom neuen Mieter hörte und sah man nicht viel. Die Miete wurde nur mühsam beglichen, Mahnungen waren üblich. Am 31. März 1988 wurde die Wohnung auf den 30. September 1988 gekündigt. Mitte April verschwand der Mieter. Man konnte ihn dann unter Mithilfe des Transportunternehmens in einer Ortschaft des Kantons Aargau ausfindig machen. Es wurde dann eine Wohnungsübergabe vereinbart, wobei man einen Mieter fand, der kurzfristig einziehen konnte. Der ausziehende Mieter kam nicht, die Wohnung war nicht gereinigt, und der neue Mieter verzichtete beim Anblick dieser Wohnungsruine auf eine Übernahme der Wohnung. So ging die Genossenschaft auf den ausgeflogenen Mieter los. An Kosten sind über 4000 Franken für ausstehende Mietzinse, Wohnungsreinigung und Reparaturen zu entrichten. Der ausziehende Mieter schlug vor, dass er diesen Betrag durch monatliche Raten von 20 Franken (zwanzig Franken) abtragen werde. Der jährliche Zinsaufwand ergibt 240 Franken (6 Prozent), das Guthaben der Genossenschaft würde durch diese Raten also nicht einmal in der Ewigkeit abbezahlt!

Bach im Haus

In Zürich werden alte Dorfbäche wieder freigelegt. Dies soll auf einer Länge von 1,5 Kilometern geschehen. Einer Baugenossenschaft, die eine Liegenschaft mit 14 Wohnungen erstellen will, würde die Bachöffnung allerdings mitten durch die Liegenschaft führen. Jetzt muss für den Bach ein «Umweg» gesucht werden.