

# Mehr Freiheit für die FGZ

Autor(en): **Ahl, Hans / Burri, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 1: **Wohnungsmarkt/Swissbau 91**

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105787>

## **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.

Mit Hans Ahl sprach Bruno Burri

# Mehr Freiheit für die FGZ

Herr Ahl, Ihre Baugenossenschaft hat im vergangenen November an einer ausserordentlichen Generalversammlung fast einstimmig beschlossen, die Subventionen der Stadt zurückzuzahlen. Welche Gründe und Umstände waren Anlass zu dieser Statutenänderung?

Ein Hauptgrund ist ganz sicher, dass die Subventionsbestimmungen bis anhin auf dem Objekt gelastet haben. Das hat zu Ungerechtigkeiten geführt, die wir nun beheben können. In Zukunft werden nicht mehr das Objekt, sondern die persönlichen Verhältnisse der Mieter entscheidend sein für die Einstufung in den sozialen, allgemeinen oder freitragenden Wohnungsbau.

Welche Ungerechtigkeiten sprechen Sie an?

Zum Beispiel: Eine Familie wohnt in einem 4-Zimmer-Wohnobjekt im sozialen Wohnungsbau. Wenn das Einkommen steigt, dann müssen wir diesem Mieter aufgrund des Zweckerhaltungsreglementes kündigen. Oftmals können wir ihm aber ein gleiches 4-Zimmer-Objekt vis-à-vis offerieren, das im freitragenden Wohnungsbau ist. Das entfällt nun in Zukunft.

Dient die Änderung nicht einfach dazu, sich von einer unbequemen Aufsicht zu befreien, um ohne Einfluss der Stadt Zürich die zukünftigen Mieterinnen und Mieter selber aussuchen zu können? Oder wird die soziale Verantwortung, die eine Baugenossenschaft wie die FGZ hat, einfach über Bord geworfen? Das würde zutreffen, wenn wir alle Wohnungen im freitragenden Wohnungsbau belassen würden. Wir haben aber eine Teilrevision unserer Genossenschaftsstatuten vorgenommen und gestützt darauf ein eigenes Reglement erlassen, das uns verpflichtet, auch in Zukunft unsere Genossenschaftswohnungen nach folgenden verankerten Richtquoten zu vermieten: 50 Prozent im sozialen, 25 Prozent im allgemeinen und 25 Prozent im freitragenden Wohnungsbau.

50 Prozent der Wohnungen sollen auch weiterhin nach den Massstäben des sozialen Wohnungsbaus vermietet werden. Gelten hier nach wie vor die Einkommenslimiten, wie sie das Finanzamt selber verwendet, oder hat die FGZ eigene Limiten?

Die Grundlage für unser Reglement ist eindeutig das Zweckerhaltungsreglement der Stadt Zürich. Wir werden uns mit den Limiten daran halten. Alles, was nicht in unserem Reglement geregelt ist, behandeln wir sinngemäss entsprechend dem Zweckerhaltungsreglement der Stadt Zürich, da wir ohnehin noch Wohnungen haben, die dem Zweckerhaltungsreglement unterstellt sind.

Die Rückzahlungen werden finanziert mit der Erhöhung der Hypotheken, welche verzinst werden müssen. Im Prinzip erfolgt eine Erhöhung der Grundmiete. Je nach Einkommen und Vermögen haben die weniger verdienenden Mieter Anspruch auf sogenannte Mietumlagen (Mietzinsverbilligungen).



Hans Ahl (rechts) im Gespräch mit dem Redaktor Bruno Burri

Ein Problem ist ja heute, dass die Limiten für viele Mieterinnen und Mieter zu tief angesetzt sind. Die Baugenossenschaften haben deshalb oft Mühe, eine gesunde Durchmischung ihrer Mitglieder zu erreichen.

Das stimmt. Jetzt sind aber die Einkommenslimiten relativ stark erhöht worden, und damit ergibt sich automatisch eine freiere Vermietungspraxis. Bei den prozentualen Anteilen der Wohnungstypen sind wir zudem nicht auf die einzelne Wohnung angewiesen, sondern wir haben einen gewissen Freiraum.

Wie reagiert die Stadt, der ehemalige Geldgeber, auf den Hinauswurf? Immerhin war die FGZ über Jahrzehnte froh um billiges Geld von der Stadt Zürich. Ohne die Unterstützung der Stadt Zürich wären wir heute in der FGZ nicht da, wo wir heute sind. Aber die Stadt selbst hat ja die Möglichkeit gegeben, die Liegenschaften, die dreissig Jahre im Besitz einer Genossenschaft sind, freizukaufen, und von diesem Recht haben wir nun Gebrauch gemacht.

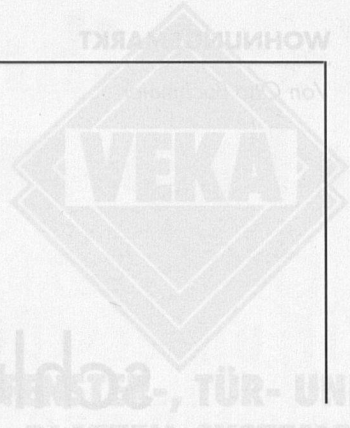
Wie wird die Rückzahlung finanziert, und welche Mietzinssteigerungen hat der Rückkauf zur Folge?

Können Sie uns Zahlen nennen, wie hoch diese Mietzinssteigerungen sind? Das ist sehr unterschiedlich und hängt besonders auch von den strukturellen Unterschieden der einzelnen Wohnebenen ab. Im allgemeinen ist es so, dass die Mietzinsenerhöhung je nach Wohnungsgrösse und Höhe der seinerzeitigen städtischen Verbilligungsleistungen bis 160 Franken pro Monat ausmachen kann. Andererseits erhalten Mieter, die gemäss ihren persönlichen Verhältnissen dem sozialen Wohnungsbau zuzuordnen sind, soziale Mietumlagen zugesprochen, die teilweise sogar höher sind als die anfängliche Mietzinsenerhöhung zur Tilgung der Subventionsrückzahlung. Deshalb haben wir Mieter, die anschliessend aufgrund unseres Reglementes weniger Mietzins bezahlen müssen als heute.

Was wird denn überhaupt anders mit der neuen Regelung?

Mit dem neuen Reglement sind nahezu fast alle Wohnungen gleich zu behandeln. Das gibt ein einheitlicheres Recht. Wir sind freier in der Vermietung, und es verhilft uns, einen sozialen Ausgleich von den besser Verdienenden zu den weniger Verdienenden zu verwirklichen.

Hans Ahl ist Präsident der Baugenossenschaft FGZ in Zürich und Mitglied im Zentralvorstand des SVW.



Das Reglement sieht eine interne Umverteilung vor. Wer eine Wohnung unterbelegt oder in sehr guten Verhältnissen lebt, bezahlt mehr. Andere profitieren von diesen Solidarbeiträgen. Gibt es überhaupt Mieter/-innen, die anspruchsberechtigt wären für solche Ausgleichszahlungen?

Das haben wir aufgrund einer Umfrage in unserer Genossenschaft genau ermittelt. Finanziell wird das aufgehen. Etwa 60 Prozent unserer Mieter kommen in den Genuss einer ganzen oder einer halben Mietumlage, welche zwischen etwa 40 und 160 Franken pro Monat liegt.

Eine Unterbelegung gilt ab zwei überzähligen Zimmern. Der monatliche Zuschlag dafür beträgt 80 Franken. Ist das nicht zuwenig?

Bei diesen Ansätzen haben wir uns genau an die Ansätze des Zweckerhaltungsreglementes gehalten. Das ist auch

fair, da wir ja auch noch Wohnungen in mehreren Wohnetappen haben, die nach wie vor dem Zweckerhaltungsreglement der Stadt unterstellt sind. Damit erhalten wir eine weitgehend einheitliche Lösung.

Ist das auch Ihre persönliche Meinung? Finden Sie diesen Betrag angemessen? Diesen Betrag finde ich angemessen, vor allem auch in Anbetracht der teilweise kleinen Zimmer in unserer Baugenossenschaft.

Wenn eine Mietpartei eine Wohnung stark unterbelegt – das heisst drei überzählige Zimmer –, dann hat die FGZ das Recht, die Wohnung nach einer Frist von drei Jahren zu kündigen. Ist diese Bestimmung im Ernstfall realistisch? Wird die FGZ tatsächlich Umsiedlungen erzwingen?

Das wird die Praxis zeigen. Im realen Sinn ist es so, dass innerhalb von diesen drei Jahren den Mietern eine entsprechende andere Wohnung angeboten wird. Die bisherige Erfahrung hat gezeigt, dass wir innerhalb von zwei Jahren eine Lösung finden können.

Ein Beispiel: Ein Seniorenehepaar lebt in sehr bescheidenen Verhältnissen in einer Dreizimmerwohnung. Jetzt stirbt ein Ehepartner, das Einkommen bleibt aber gleich, während ein Mehrzins für die Unterbelegung fällig wird. Was tut die FGZ in einem solchen Härtefall?

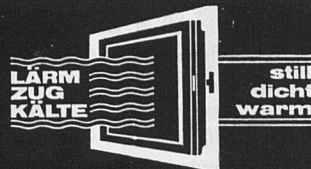
Auch darüber haben wir gesprochen. Im Extremfall, wenn jemand den Mehrzins nicht bezahlen kann, dann ist einmal der Vorstand aufgrund des Reglementes berechtigt, in sozialen Fällen eine weitere Mietumlage zu entrichten. Zum andern haben wir einen besonderen genossenschaftsinternen Hilfsfonds. Die Stiftung ist ermächtigt, nach Abklärung der realen Situation in einem solchen Fall einen Mietzinszuschuss zu gewähren.

Die FGZ wird in Zukunft mehr Freiheiten erhalten in der Vermietung von Wohnungen. Wird das Auswirkungen auf die Vermietpraxis haben? Werden in Zukunft vermehrt auch Konkubinatspaare oder Wohngemeinschaften in den Wohnungen der FGZ anzutreffen sein?

Wie Sie sagen, ist das eine Frage für die Zukunft. In der Praxis haben wir ja heute schon Konkubinatspaare. Das ergibt sich nach Scheidungen, wenn wir die Wohnung der Ehefrau mit den Kindern zusprechen müssen. Nach einer gewissen Zeit, wenn die Frau einen Partner kennenlernt, zieht er in die Wohnung ein. Hier entscheidet der Vorstand, ob die Untermiete gestattet wird oder nicht. Wenn wir sehen, dass die Familie in der neuen Zusammensetzung glücklich ist, dann sollten wir nach meiner Meinung keine Einwände machen. Ich kann nur betonen, dass unser Vorstand sehr fortschrittlich ist und den neuen Situationen im Zusammenleben Rechnung tragen wird. Aber da muss von Fall zu Fall entschieden werden.

Herr Ahl, ich danke Ihnen für das Gespräch.

**elkura ag**  
seit 1963



8134 Adliswil, Fabrikhof 5, Tel. 01/710 95 86

## Haben Sie Probleme mit Ihren Fenstern?

Bestehende Doppelverglasungsfenster umbauen auf 2- oder 3fach-Isolierverglasung bis 1,3 W/m<sup>2</sup> sowie Schalldämmung bis ca. 40 dB.

Besonders vorteilhaft bei gleichzeitiger ALU-Verkleidung der äusseren Flügel-seite. Systeme auch verwendbar zum Umrüsten bereits bestehender Isolierverglasungsfenster.

Im weiteren liefern und montieren wir Ihnen auch neue Fenster in Kunststoff, Holz, Metall oder Holz/Metall kombiniert – auch im jahrelang bewährten ELKURA-Fertig-Einbausystem (ohne Herausreissen der alten Rahmen).

Sämtliche Arbeiten im Zusammenhang mit der Fenster- und Türabdichtung.

Profitieren Sie von unserer Entwicklung und jahrelangen Erfahrung mit diesen Systemen. Lassen Sie sich von uns beraten, unsere Offerte ist kostenlos und unverbindlich.



Besuchen Sie uns auch in der Schweizer Baumuster-Centrale Zürich