

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 72 (1997)

**Heft:** 5

**Artikel:** Ist Gerechtigkeit käuflich?

**Autor:** Burri, Bruno

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106480>

#### **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:** 22.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://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 auszufällen 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.

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.

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 geben Anlass zu Diskussionen.

## 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.

## 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.

BRUNO BURRI, VORSTAND BG ASIG