Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 81 (2006)

Heft: 7-8

Artikel: Mit gesundem Menschenverstand

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107495

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

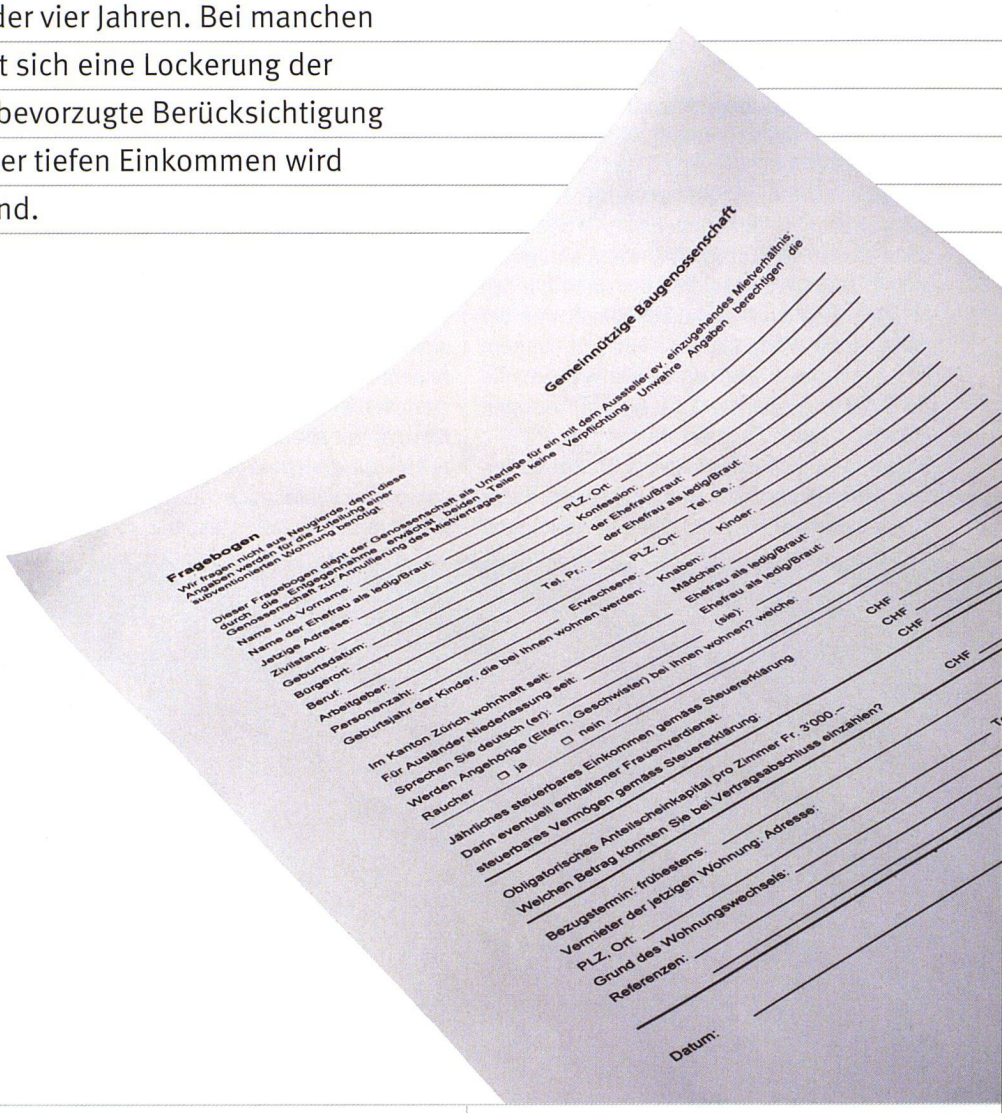
Download PDF: 02.10.2025

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

Nach welchen Kriterien vergeben Baugenossenschaften Wohnungen?

Mit gesundem Menschenverstand

Wohnungssuchende haben heute wieder bessere Karten auf dem Wohnungsmarkt als noch vor drei oder vier Jahren. Bei manchen gemeinnützigen Bauträgern zeichnet sich eine Lockerung der Vermietungsbestimmungen ab. Die bevorzugte Berücksichtigung von Familien und Haushalten mit eher tiefen Einkommen wird angestrebt, ist aber oft nicht zwingend.


Gemeinnützige Baugenossenschaft

Fragebogen

Wir fragen nicht aus Neugierde, denn diese Angaben werden für die Zuteilung einer subventionierten Wohnung benötigt.

Dieser Fragebogen dient der Genossenschaft als Unterlage für ein mit dem Aussteller ev. einzugehendes Mietverhältnis; durch die Entgegennahme erwächst beiden Teilen keine Verpflichtung. Unwahre Angaben berechtigen die Genossenschaft zur Annullierung des Mietvertrages.

Name und Vorname:
Name der Ehefrau als ledig/Braut:
Jetzige Adresse:
Zivilstand:
Geburtsdatum:
Bürgerort:
Beruf:
Arbeitgeber:
Personenzahl:
Geburtsjahr der Kinder, die bei Ihnen wohnen werden:
Im Kanton Zürich wohnhaft seit:
Für Ausländer Niederlassung seit:
Sprechen Sie deutsch (er):
Werden Angehörige (Eltern, Geschwister) bei Ihnen wohnen? welche:
Raucher ☐ ja ☐ nein
Jährliches steuerbares Einkommen gemäss Steuererklärung
Darin eventuell enthaltener Frauenverdienst:
steuerbares Vermögen gemäss Steuererklärung:
Obligatorisches Anteilscheinkapital pro Zimmer Fr. 3'000.–
Welchen Betrag könnten Sie bei Vertragsabschluss einzahlen?
Bezugstermin: frühestens:
Vermieter der jetzigen Wohnung: Adresse:
PLZ, Ort:
Grund des Wohnungswechsels:
Referenzen:
Datum:

PLZ, Ort:
Konfession:
der Ehefrau/Braut:
der Ehefrau als ledig/Braut:
Tel. Pr.: PLZ, Ort: Tel. Ge.:
Erwachsene: Knaben: Kinder:
Mädchen:
Ehefrau als ledig/Braut:
Ehefrau als ledig/Braut:
(sie):
CHF
CHF
CHF
CHF

Von Jürg Zulliger ■ Traditionell richten sich die meisten Baugenossenschaften an ein ganz bestimmtes Zielpublikum: entweder an Familien mit Kindern, an bestimmte Berufsgruppen wie Mitarbeitende der SBB, anderer Verkehrsbetriebe, des Bundes oder an ältere Menschen. In den letzten Jahren haben solche Bindungen allerdings an Bedeutung verloren, weil sich diese Bauträger immer häufiger gegenüber allen gesellschaftlichen Schichten geöffnet haben; kommt hinzu, dass sich heute je nach Lage oder Preis die Vermietung keineswegs mehr so einfach gestaltet wie früher in Phasen grosser Wohnungsknappheit.

Familien erhalten Vorzug. «Wir legen Wert auf eine gute Durchmischung hinsichtlich sozialer Schicht und Herkunft», erklärt Patric Caillat, Geschäftsleiter des Wohnbaugenossenschafts-Verbandes WGN in Basel. Mittlerweile sei in Basel die Leerstandsziffer auf 1,5 Prozent gestiegen, und insofern sei es gar nicht in jedem Fall realistisch, eine echte Auswahl unter verschiedenen Interessenten zu treffen. «Wir achten auf eine vernünftige Belegung der Wohnungen, aber wenn wir beispielsweise für eine 4-Zimmer-Wohnung keine Familie finden, vergeben wir die Wohnung auch anderweitig», ergänzt der Geschäftsleiter des WGN. In einem solchen Fall muss die Genossenschaft abwägen, ob sie Leerstände und Mietzinsausfälle in Kauf nehmen oder sich vom sozialen Gedanken einer vernünftigen Vermietung leiten lassen will.

Viele Baugenossenschaften bekennen sich aber dazu, dass bei an sich gleichwertigen Bewerbungen Familien eine bevorzugte Berücksichtigung erfahren. Das gilt etwa für die ABZ in Zürich, die Heimstättengenossenschaft in Winterthur oder auch für die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern in Wettingen AG. «Grosse Wohnungen werden in der Regel an Familien mit Kindern abgegeben», heisst es wörtlich in den Vermietungsgrundsätzen der GBSG Lägern. Weiter strebt die Genossenschaft eine «gesunde und soziale Durchmischung» sowie gewisse minimale Belegungen der Wohnungen an – für 4-Zimmer-Wohnungen gilt etwa die Regel, dass solche Objekte an zwei bis vier Personen zu vermieten sind. Diese Richtlinien hat der Vorstand erarbeitet, und sie sind von der Generalversammlung der Genossenschaft genehmigt worden. Grundsätzlich führt die GBSG Lägern auch eine Warteliste, doch diese habe in letzter Zeit an Bedeutung verloren, wie Ge- ▶

schäftsleiter Josef Studer erläutert: «Je nach Objekten und Lage führen wir gar keine Warteliste mehr.» Das hängt damit zusammen, dass sich für weniger begehrte Siedlungen eine solche Liste nicht mehr rechtfertigen lässt.

Je nach Preis andere Zielgruppe. Werner Furrer, Geschäftsleiter der Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW), unterscheidet grundsätzlich zwischen preisgünstigen Wohnungen und solchen im gehobenen Segment. Die eher teureren und komfortablen Wohneinheiten vermietet die HGW gemäss Nachfrage und Angebot auf dem Markt. Das heisst, massgeblich ist unter anderem die Bonität und finanzielle Tragbarkeit für den Mietinteressenten. Bei teureren Mietwohnungen kennt die HGW auch keine strengen Belegungsrichtlinien; so ist es etwa denkbar, eine 5-Zimmer-Wohnung für gehobene Ansprüche an ein Paar ohne Kinder zu vermieten. «Bei den preisgünstigen Wohnungen spielt das Einkommen hingegen eine Rolle», erklärt Werner Furrer. Es gebe zwar keine Einkommenslimite, aber eine alleinstehende Mutter mit Kindern und geringem Einkommen hat sicher bessere Chancen als irgendein anderer Haushalt, sich eine der preiswerten Wohnungen sichern zu können. Für Angebote dieser Kategorie wendet die HGW die folgende Regel an: Anzahl Personen plus zwei gleich Zimmerzahl.

Weiter lässt sich die HGW vom Grundsatz leiten, eine vernünftige Durchmischung anzustreben und bei gleichwertigen Bewerbungen Familien zu bevorzugen. «Klar an Bedeutung verloren hat das Führen einer Warteliste», erklärt Werner Furrer. Weil der Markt angesichts des grösseren Angebots heute spiele, komme man mehr und mehr davon ab, weil viele Interessenten gar nicht so lange warten wollen, bis die Reihe an ihnen ist. Davon ausgenommen sind bei der HGW aber interne Wohnungstausche, die unverändert nach einer Liste abgewickelt werden. Besonderen Wert legt diese Genossenschaft auf persönliche Mietergespräche: «Wir nehmen niemanden, den wir nicht persönlich kennengelernt haben», so der Geschäftsleiter der HGW. Entscheidend ist für ihn auch die Einsicht, dass sich die Vermietung nicht bis ins letzte Detail reglementieren lasse. Etwa wenn sich eine alleinstehende Mutter mit Kindern und ein Rentner mit ebenfalls bescheidenen Einkünften um die gleiche Wohnung bewerben. «Man muss vor allem auch den gesunden Menschenverstand walten lassen», so Werner Furrer, «und verschiedene Aspekte wie Dringlichkeit, in einem solchen Fall Schutzbedürftigkeit oder Möglichkeit von Alternativen abwägen.»

Für preisgünstige Wohnungen gelten bei den Baugenossenschaften immer noch mehr oder weniger rigide Vermietungsrichtlinien. Bei der teureren Neubauwohnung ist die finanzielle Tragbarkeit dagegen das wichtigste Kriterium.

Externe an siebter Stelle. Die ABZ steht laut Leitbild und Vermietungsrichtlinien grundsätzlich allen Menschen offen und strebt eine Durchmischung der Bewohnerschaft an. Sie führt eine Warteliste, auf der derzeit rund 950 Bewerbungen aufgeführt sind. Frei werdende Wohnungen vergibt die ABZ nach einer klaren Prioritätenliste: An erster Stelle stehen Mitglieder der Genossenschaft, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben eine neue Wohnung suchen (zum Beispiel bei Ersatzneubau). Danach folgen ebenfalls interne Bewerbungen aufgrund von Unterbesetzungen, bei gesundheitlichen Indikatoren (zum Beispiel Lift erforderlich) und bei Wohnungswechseln, die von Mietern gewünscht werden (zum Beispiel grössere Wohnung infolge Familienzuwachs). An fünfter Stelle steht die Vermietung an soziale Institutionen, an sechster Stelle werden Mieter berücksichtigt, die in der ABZ aufgewachsen oder bereits früher in der ABZ wohnhaft waren.

In siebter Priorität kommen externe Bewerbungen an die Reihe, wobei unter anderem das Verhältnis von Einkommen und Mietzins sowie die Bereitschaft, sich in der Genossenschaft zu engagieren, eine Rolle spielen. Bei sehr günstigem Wohnraum werden Personen mit niedrigem Einkommen bevorzugt. «Mehr als die Hälfte der Wohnungsvergaben erfolgen aber extern und je nach Monat 40 bis 48 Prozent intern», erklärt Esther Ineichen, Leiterin der ABZ-Vermietungsabteilung. Im Allgemeinen spielen nach ihrer Auskunft bei der Wohnungsvergabe sowohl das Kriterium soziale Durchmischung als auch Prioritäten- und Warteliste eine Rolle. Davon zu unterscheiden sind Neubauten, wie sie derzeit in Zürich Affoltern realisiert werden. Zwar werden anfangs interne Bewerbungen mit Priorität behandelt, danach können sich auch externe Interessenten bewerben.

Individuelle Betrachtung. Auch die Baugenossenschaft ASIG vergibt die Wohnungen nach klarer Prioritätenliste: An erster Stelle berücksichtigt die ASIG interne Wechsel infol-

Nach wie vor erhalten Familien bei den Baugenossenschaften meist den Vorzug.

ge Ersatzneubau, dann folgen interne Umzüge wegen Unterbesetzung, aufgrund von Subventionsbestimmungen oder viertens wegen des Wunsches nach einer grösseren Wohnung. An fünfter Stelle stehen Wohnungswechsel im Zug von Trennungen, Scheidungen, Auszug von Kindern usw., während in sechster Priorität externe Neuvermietungen folgen. «Bei externen Vermietungen haben in der Regel Familien mit Kindern den Vorzug», erklärt ASIG-Geschäftsleiter Othmar Räbsamen. Bei der Belegung gilt die Regel Anzahl Personen plus zwei gleich Zimmerzahl. Eine Rolle spielen aber auch Kriterien wie ein allfälliges Engagement oder Anstellungsverhältnis bei der Genossenschaft, anderweitiges Engagement im Quartier oder in einem Verein sowie das Verhältnis von Einkommen und Miete. Ausschlaggebend sind sodann auch die eingeholten Referenzen und die Bonität (Betreibungsauszug). «Wir betrachten die Fälle aber sehr individuell und geben bei entsprechender Gesamtbeurteilung auch hin und wieder jemandem eine Chance, der schon betrieben worden ist», sagt Othmar Räbsamen.

Weiter achtet die Vermietungsabteilung der ASIG auf Referenzen, auf die Verständigungsmöglichkeit in Deutsch und arbeitet wie die ABZ und andere Genossenschaften mit sozialen Organisationen wie Domicil zusammen. Nach einer Liste vergeben werden im Wesentlichen nur interne Wechsel sowie Neuvermietungen bei Neubauten. «Ansonsten sind wir von einer Warteliste abgekommen», erklärt Othmar Räbsamen. Zum einen erweise sich die Bewirtschaftung und Aktualisierung einer solchen Liste als aufwändig, zum anderen wecke eine Warteliste falsche Erwartungen – weil viele Interessenten denken, nach einer gewissen Zeit seien sie zwingend an die Reihe. Anstelle einer solchen Liste spielen bei der ASIG konkrete Bewerbungen für frei werdende Wohnungen eine grosse Rolle, vor allem auch die Ausschreibung und Bewerbung über das Internet. «In mancher Hinsicht lenkt der Wohnungsmarkt die Wohnungsvergabe ohnehin in die gewünschte Richtung», erklärt Othmar Räbsamen, «denn ein Interessent mit sehr hohem Einkommen und Vermögen kommt gar nicht erst auf den Gedanken, zu uns in eine 3-Zimmer-Wohnung nach Schwamendingen zu ziehen.»

Fotos: *wohnen*

An weniger guten Lagen lenkt sich der Wohnungsmarkt selbst – für solche Wohnungen melden sich nur Menschen mit tiefem Einkommen.

Anzeige