Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 83 (2008)
Heft: 12

Artikel: Mobil und doch verwurzelt : in Baugenossenschaften kann man zügeln, um zu bleiben
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107743

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

Titelbild: Fotolia

In Baugenossenschaften kann man zügeln, um zu bleiben

Mobil und doch verwurzelt

Trotz tiefer Wohnungsleerstände: Die Schweizerinnen und Schweizer ziehen immer häufiger um. Familienzuwachs, andere Bedürfnisse im Alter, aber auch Trennungen und Scheidungen sind typische Gründe. Wer in einer Genossenschaft wohnt, hat hier einen Vorteil. Denn diese bietet für jeden Lebensabschnitt passende Lösungen an. Wer eine Veränderung wünscht und dennoch im Quartier bleiben will, kann innerhalb der Siedlung zügeln.

Foto: Fotolia

Von Jürg Zulliger

Seit 23 Jahren wohnt Cornelia Flachsmann bei der Zürcher Baugenossenschaft ASIG. «Zu Beginn lebten wir zu viert in einem Reihenhaus im Dreispitzquartier in Schwamendingen», erzählt sie. Als nur noch sie und ihr Sohn das Reihenhaus bewohnten, wurde ihr die Gartenarbeit nebst allem anderen zur Last. Und auch der heranwachsende Sohn ging irgendwann anderen Interessen nach und pflegte nicht mehr auf dem grünen Rasen vor dem Reihenhaus zu spielen. So entschloss sie sich, ihren Haushalt in eine kleinere und günstigere Wohnung zu zügeln. Gleichzeitig wollte sie mit diesem Schritt aber nicht entwurzelt werden: «Wichtig war mir, im Quartier bleiben zu können.»

Ein Türchen öffnet sich

Cornelia Flachsmann und ihr Sohn bekamen eine Dreizimmerwohnung bei der ASIG, wiederum im Dreispitzquartier. Doch dann nahm ihr Leben noch einmal einen anderen Lauf. Frau Flachsmann wurde krank, sie war arbeitsunfähig. Es folgten Aufenthalte im Unispital, mehrere Operationen und anschliessend Rehabilitation in Zurzach. Inzwischen war die Dreizimmerwohnung renoviert worden, die Miete hatte von rund 1000 auf 1500 Franken aufgeschlagen. Dies kam ihr sehr ungelegen, so sehr ihr die Wohnung und die Nachbarschaft auch am Herz lagen. Plötzlich war sie Bezügerin von Sozialleistungen, und das Geld reichte beim besten Willen nicht mehr, um die monatliche Miete zu bezahlen. Also galt es, sich erneut umzustellen. «Zügeln ist nicht gerade mein Hobby», so Frau Flachsmann, «doch auch mein Sohn war finanziell nicht in der Lage, die Miete für mich aufzubringen.» Doch bei der Genossenschaft fühlte sie sich gut aufgehoben; die Sozialarbeiterin auf der Geschäftsstelle habe sie sehr unterstützt, sie beraten und informiert – und ihr immer wieder versichert, dass ihre Gesundheit Vorrang habe. «Ich wusste auch, dass die ASIG gross genug ist und viele Wohnungen hat. Ich war mir sicher, dass sich irgendwo im Quartier wieder ein Türchen öffnen würde.» Inzwischen hat sie eine Zweizimmerwohnung bekommen, am Herbstweg, wiederum im angestammten Quartier. Weil sie zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe in der Rehabilitation war, organisierte das Sozialamt für sie den ganzen Umzug.

An das neue soziale Umfeld hat sich die 53-Jährige noch nicht ganz gewöhnt. «Einige Nachbarn sagen kaum Grüezi und verschwinden gleich in der Wohnung», wundert sie sich. Dafür schätzt sie die vielen Veranstaltungen der ASIG im Quartier. «Für die Seniorenanlässe fühle ich mich aber noch zu jung», lacht sie. Als Glücksfall erwies sich, dass ihre Tochter gleich im Haus nebenan eine Wohnung von der ASIG bekommen hat. Sie unterstützt ihre Mutter, wo sie kann, grössere Haushaltarbeiten und Einkäufe erledigen die beiden mit vereinten Kräften. Daneben leisten Frau Flachsmann ihre beiden verspielten Hauskatzen Rocky und Chicca gute Gesellschaft. «Natürlich hat man auch Angst, wenn man nicht weiss, was kommt», sagt sie. Es sei ganz wichtig, sich bei Problemen bei der Verwaltung zu melden und Hilfe in Anspruch zu nehmen. So habe sie sich von der Genossenschaft immer getragen gefühlt: «Ich hatte nie das Gefühl, bei den Wohnungswechseln zwischen Stuhl und Bank zu fallen.»

Für Othmar Räbsamen, Geschäftsleiter der ASIG, sind solche Dienstleistungen wichtig. «Es ist sicher von Vorteil, dass wir im selben Quartier mehrere Siedlungen und unterschiedliche Wohnungsgrössen haben.» Schliesslich habe umgekehrt auch die Genossenschaft ein Interesse daran, dass die Mieter zufrieden seien und es wenig Wechsel gebe. Im letzten Jahr zählte die ASIG insgesamt 217 Neuvermietungen; das entspricht einer Fluktuationsrate von rund neun Prozent, wobei ein Teil auf einen Ersatzneubau in Zürich Seebach zurückzuführen ist.

Platz machen für Familien

Was der Fall von Frau Flachsmann exemplarisch zeigt, ist eine allgemeine Tendenz. Die Mobilität der Mieterschaft ist heute gross. Auf dem freien Markt wechseln gemäss Zahlen des Beratungsunternehmens Wüest & Partner jedes Jahr 18,5 Prozent aller Wohnungen den Mieter. Bei Wohnbaugenossenschaften verweilen die Mieterinnen und Mieter in der Regel länger. Bei vielen Genossenschaften liegt die jährliche Fluktuation in einem Bereich von fünf bis zehn Prozent. Dafür ist bei einigen gemeinnützigen Bauträgern eine gewisse Bewegung ausdrücklich erwünscht. Zum Beispiel in der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Grund dafür ist die Zweckerhaltung der zahlreichen Einfamilienhäuser am Friesenberg und der grösseren Familienwohnungen: diese sollen in erster Linie Familien vorbehalten sein.

Bei starker Unterbesetzung dieser Objekte verlangt die Genossenschaft innerhalb angemessener Frist einen Umzug in eine kleinere Wohnung. Als unterbelegt gilt eine Wohnung, wenn zwei und mehr Zimmer überzählig sind. Die Zügelfristen sind je nach Unterbelegung gestaffelt: Eine Einzelperson in einem Fünfzimmerhaus muss nach zwei Jahren umziehen, einem Zwei-Personen-Haushalt in einem Objekt gleicher Grösse bleibt eine Übergangsfrist von vier Jahren. In einem Vierzimmerhaus beträgt die Zügelfrist sechs Jahre für Paare beziehungsweise vier Jahre für Einzelpersonen. «Pro Jahr müssen rund 20 Haushalte aufgrund dieser Bestimmungen umziehen», sagt Geschäftsführer Josef Köpfli. Die Familienwohnobjekte werden damit wieder für junge Familien frei. Laut Köpfli konnte in den letzten Jahren für alle Fälle von Unterbelegung eine gute Lösung gefunden werden. «Das hat natürlich auch damit zu tun, dass wir am Friesenberg ausreichend kleinere Wohnungen als Alternative verfüg-

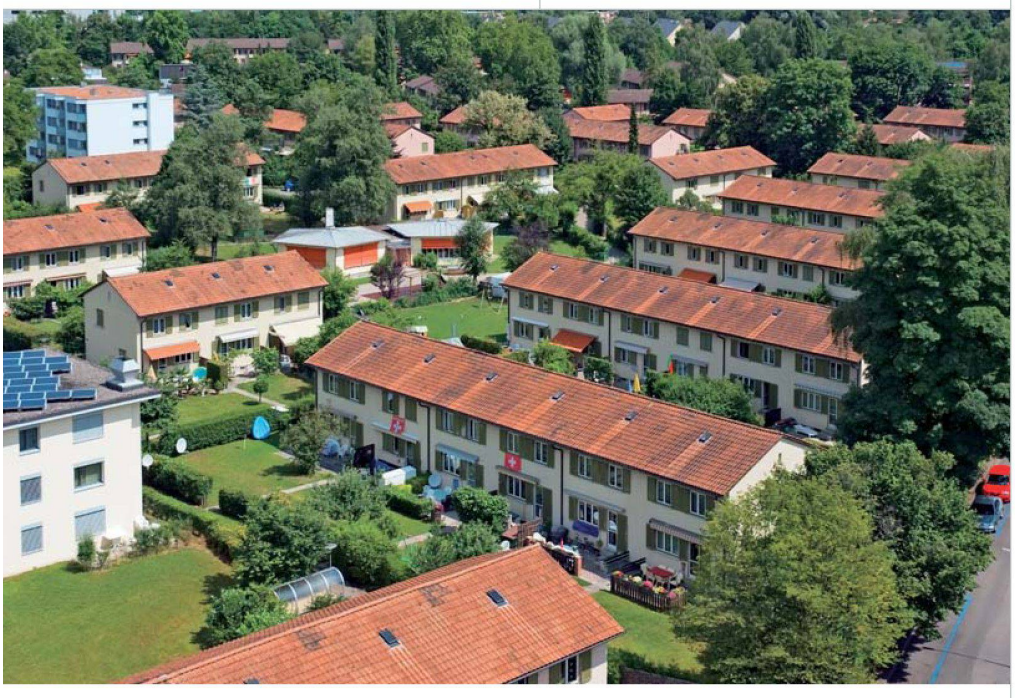

Foto: Ralph Hut

In einer Genossenschaft kann man im Quartier bleiben, auch wenn sich die Wohnbedürfnisse verändern. Wie Cornelia Flachsmann, die seit 23 Jahren bei der ASIG in der Siedlung Dreispitz (Bild) lebt.

bar haben», so der Geschäftsführer. Insgesamt verzeichnet die FGZ eine jährliche Fluktuationsrate von sieben Prozent.

Mobilität bewältigen

Mit 7,8 Prozent ähnlich hoch ist die Fluktuation bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Diese Genossenschaft hat im letzten Jahr 331 Wohnungen neu vermietet (zwei grössere Neubauten nicht miteingerechnet). In etwas mehr als der Hälfte der Fälle erhielten externe Interessenten einen Mietvertrag, doch auch die internen Wechsel bewegen sich auf einem hohen Niveau. Um diese Mobilität auffangen zu können, verfolgt die ABZ mehrere Strategien: «Zum einen bieten wir einen guten Wohnungsmix, wir erstellen Neubauten mit Familienwohnungen und je nach Bedarf mit zumietbaren Separatzimmern», erläutert Martina Ulmann, Leiterin Vermietung und Kommunikation. Ähnlich wie die FGZ wendet die ABZ interne Belegungsrichtlinien an, die für die Zweckerhaltung von Familienwohnungen und für eine gewisse Mobilität sorgen. In grosse Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern und 90 Quadratmetern Fläche müssen mindestens vier Personen einziehen. Wenn eine grosse Sanierung oder gar ein Ersatzneubau ansteht, sind eine sorgfältige Mieterbetreuung und allenfalls Umsiedlungsangebote noch wichtiger. Martina Ulmann hält fest: «Wir stellen rechtzeitig Wohnungen für Ersatz- und Zwischenlösungen bereit, und zwar wenn immer möglich in ABZ-Siedlungen im gleichen Quartier.» Dank der Grösse der Genossenschaft, die in fast allen Zürcher Stadtkreisen und in mehreren Vorortsgemeinden Siedlungen hat, findet sich meistens eine Lösung.

Doch auch kleinere Genossenschaften sind unter bestimmten Voraussetzungen durchaus in der Lage, die Mobilität zu bewältigen. Denise Senn, Präsidentin der Basler Genossenschaft Holeestrasse, sagt zum Beispiel: «In den letzten Jahren konnten wir allen Wünschen nach internen Wechseln entsprechen.» Mit einer jährlichen Fluktuationsrate von gut sechs Prozent ist die Mobilität in dieser Genossenschaft mit 104 Mietwohnungen kaum geringer als bei grösseren Bauträgern. Laut Denise Senn haben viele Wünsche nach einem Wechsel damit zu tun, dass die Familie kleiner oder grösser wird. «Weil unsere Häuser über keinen Lift verfügen, ist es aber auch ein häufiger Wunsch von älteren Mietern, aus gesundheitlichen Gründen in eine Parterrewohnung ziehen zu können», sagt Denise Senn. Dank internen Rochaden ist es gelungen, den Anteil von Familien mit Kindern hoch zu halten. Als ein Segen in Sachen Flexibilität erweisen sich die guten alten Mansarden im Dachgeschoss, die zum Beispiel bei Jugendlichen ausgesprochen beliebt seien. *wohnenextra*

In 24 Jahren um die Welt

Emil und Liliana Schmid brachen 1984 zu einer Nordamerikareise auf. Inzwischen hat das Paar mit seinem Geländewagen 161 Länder bereist. Umkehren? Kein Thema!

Von Paula Lanfranconi

Die Idee, ein bis maximal zwei Jahre «auf Achse zu gehen», kam Emil Schmid mit 41. Er und seine Frau Liliana waren immer schon Reisefreaks. Kinder hatten sie keine. Warum also dem Walliseller Büroalltag nicht ein Weilchen entfliehen?

Liliana war skeptisch. Campen, das hatten sie noch nie gemacht. Aber die Lust aufs grosse Abenteuer war stärker. Im Oktober 1984 lagerten sie ihren Hausrat ein und verschifften den neuen Geländewagen nach Montreal. Das Campen begann den beiden Spass zu machen. Es war billig, Nordamerika schön. Sie fuhren weiter. Zwei Jahre Südamerika, vier Jahre Afrika, dann Australien, Asien. Und sie fuhren immer weiter. Im Moment sind sie gerade im 161. Land: auf Vanuatu im Südpazifik

Leben im Geländewagen

Ihr Zuhause ist ihr inzwischen 26-jähriger Geländewagen, vollgepackt wie eine Raumkapsel: Bevor sie sich abends auf die 1,75 m mal 1,53 m grosse Schlaffläche legen können, müssen sie die Schachteln mit dem Hausrat auf die Vordersitze hieven: vom Computer über den Generator und die Küchenutensilien bis zu Kleidern und Blutdruckmessgerät. Fünfzehn Minuten dauert das jeweils. Wird es ihnen nicht manchmal ein wenig eng? Emil wehrt ab: «Links und rechts vom Auto hat es ja genügend Platz!» Sie gehen früh und ohne Znacht zu Bett, schliesslich wollen sie keine ungebetenen Gäste anlocken. Umso ausgiebiger fällt das Frühstück aus. Dann gehts los zum Sightseeing, unterbrochen von einem gemütlichen Mittagessen. «Gefahren», sagt Emil, «wird nicht jeden Tag, nur 70 Prozent.» So bleibt Zeit zum Baden, Wandern, Shoppen und zum Vorbereiten der Weiterreise.

Mittelfristig versuchen sie, sich an die klimatischen Gegebenheiten anzupassen. Also zum Beispiel in der Regenzeit tunlichst nicht durch den Kongo fahren. Aber das klappt nicht immer. Ohnehin ist ihre Freiheit nicht grenzenlos. Die Bürokratie wächst, und immer mehr Länder lassen – für viel Geld – nur noch überwachte Autoreisen zu. China zum Beispiel, wo Schmids noch nicht waren, aber auch Libyen, Bhutan oder grosse Teile von Algerien und Niger. Und es gebe Länder mit «Nachteilen»: Norwegen (zu teuer), Alaska (zu viele Mücken), Indien (zu viele Leute). 24 Jahre, 161