

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 86 (2011)

**Heft:** 5

**Artikel:** Gerecht verteilen : wie Baugenossenschaften Belegungsvorschriften umsetzen

**Autor:** Zulliger, Jürg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-247648>

#### 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:** 07.01.2026

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



Wie Baugenossenschaften Belegungsvorschriften umsetzen

## Gerecht verteilen

Preisgünstiger Wohnraum ist gefragter denn je. Gerade die gemeinnützigen Wohnbauträger sollten deshalb bei der Vergabe von Wohnungen mit besonderer Sorgfalt vorgehen. Gleichzeitig geht es um einen haushälterischen Umgang mit den begehrten Wohnflächen. Belegungsvorschriften sind dafür ein wichtiges Werkzeug.

**Von Jürg Zulliger**

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) mit rund 2200 Wohnungen wendet seit Jahren ein eigenes System an, bei dem Einkommen und Personenzahl im Vordergrund stehen. FGZ-Präsident Alfons Sonderegger hält dazu fest: «Das hat vor allem damit zu tun, dass unsere Genossenschaft aus der Selbsthilfe von Arbeitern und von Menschen aus einfachen Verhältnissen entstanden ist.» Die FGZ-Statuten sehen vor, dass über alle Bauetappen eine gute Durchmischung anzustreben ist. Konkret heisst dies, dass die Mieterinnen und Mieter unterschiedlichen Einkommensgruppen

angehören. Die Vorgabe gemäss Statuten lautet, dass zwei Drittel der Haushalte ein steuerbares Jahreseinkommen von unter 69'000 Franken erzielen. Wer deutlich über diesen Verhältnissen lebt, zahlt einen angemessenen Solidaritätsmehrzins von derzeit hundert Franken im Monat.

### FGZ: Strenge Vorschriften bei Familienwohnungen

Zudem zieht die FGZ die Haushaltgrösse als wichtiges Kriterium bei: Für die rund 1300 Mietobjekte, die sich zur Vermietung an Familien beziehungsweise für Haushalte mit

Kindern eignen, gilt die Regel: Personenzahl gleich Zimmerzahl. Für ein familienfreundliches Reihenhaus am Friesenberg mit fünf Zimmern kommt daher nur ein fünfköpfiger Haushalt in Frage. Die andern 900 Wohneinheiten, d. h. Objekte mit einem bis drei Zimmern, kann die Verwaltung auch nach der Regel vermieten: Personenzahl plus eins gleich Zimmerzahl. Bei den 1300 Familienwohnobjekten kennt die FGZ verbindliche Zügelfristen: Je nach Objekt, Fläche und Zimmerzahl haben die Mieterinnen und Mieter zwei bis maximal acht Jahre Zeit, um von einem stark unterbesetzten in



**Personenzahl = Zimmerzahl:**  
Diese Belegung gilt bei den begehrten Reihenhäusern der Familienheim-Genossenschaft Zürich.



Die Wohngenossenschaft Geissenstein hat einen Neubau mit altersgerechtem Wohnraum erstellt. Er soll dafür sorgen, dass Familienwohnungen frei werden.



Die BEP verlangt bei Unterbelegung einen Mietzinszuschlag.

ein kleineres Objekt zu zügeln. Als «stark unterbesetzt» gelten bei der FGZ Wohnungen mit zwei oder mehr «unterbesetzten» Zimmern. Ein unterbesetztes Zimmer allein wird hingegen nicht angerechnet. Die FGZ unterbreitet denjenigen, die umziehen müssen, drei zumutbare Angebote.

Für die Übergangszeit leisten die Haushalte je nach Ausmass der Unterbesetzung einen monatlichen Mehrzins. Wer die Solidaritätszuschläge nicht zahlen will, muss entsprechende Unterlagen einreichen und nachweisen, dass die Belegung beziehungsweise die Einkommensverhältnisse keinen Zuschlag rechtfertigen. Andererseits erhalten Haushalte in bescheidenen Verhältnissen – gestützt auf die einzureichenden Steuerdaten – eine Mietzinsreduktion. Um die entsprechenden Bestimmungen in den Statuten und in den Reglementen umsetzen zu können, verschickt die Verwaltung einmal jährlich einen Fragebogen an die gesamte Mieterschaft. «Das bedeutet einen erheblichen Aufwand, der sich aus sozialen Gesichtspunkten aber durchaus rechtfertigt», so Alfons Sonderegger. Das System habe sich «klar bewährt», und es finden sich auch genug Familien, die die Vorgaben erfüllen.

**BEP und ASIG: Unterbelegungszuschlag**  
Ähnliche Prinzipien setzt die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP) um: Massgeblich für die

Wohnungsbelegung sind bei der BEP Personenzahl und Fläche. Um eine Unterbelegung zu vermeiden, gilt bei Wohnungen ab einer bestimmten Mindestfläche die Regel Personenzahl plus eins gleich Anzahl Zimmer. Bei einer Wohnung mit viereinhalb Zimmern und mehr als 82 Quadratmetern Fläche ist zum Beispiel eine Belegung von mindestens drei Personen einzuhalten. Bei Unterbelegung erhalten die Genossenschaftsmieter kleinere Ersatzangebote, die für sie zumutbar sein müssen. Sofern sie diese ablehnen, ist ein monatlicher Unterbelegungszuschlag geschuldet. Beim genannten Beispiel mit der 4½-Zimmer-Wohnung würde der Zuschlag 250 Franken betragen. Nach einer Frist von drei Jahren kann das betreffende Mitglied ausgeschlossen und die Wohnung gekündigt werden, sofern kein Wechsel in ein kleineres Objekt stattgefunden hat.

Bei der Zürcher ASIG Wohngenossenschaft gilt heute das 2006 von der Generalversammlung verabschiedete Unterbesetzungsreglement: Zentral ist die Bestimmung, wonach Personenzahl plus zwei der Zimmerzahl entsprechen muss. Bei «einfacher» oder «doppelter» Unterbesetzung verlangt die ASIG einen Zuschlag von 200 beziehungsweise 400 Franken pro Monat. Doppelte Unterbesetzungen müssen so schnell wie möglich durch einen Wohnungswechsel behoben werden. «Angesichts der Wohnungsknappheit in Zürich

wäre es nicht sozial, wenn zum Beispiel Einzelpersonen in einer 5-Zimmer-Wohnung leben», sagt ASIG-Geschäftsführer Othmar Räbsamen.

**Gewo: Knacknuss teure Neubauwohnungen**  
Die Frage der optimalen Vermietung stellt sich derzeit auch ganz konkret bei einem Neubau der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost in Stäfa: Für subventionierte Wohnungen gelten natürlich die kantonalen Vorschriften punkto Belegung und Einkommen, die freitragenden Wohnungen werden so vergeben, dass Personenzahl, Wohnungsgröße und Wohnfläche in einem vernünftigen Verhältnis stehen: «Für eine 5½-Zimmer-Neubauwohnung in Stäfa suchen wir deshalb in erster Priorität eine Familie mit vier Personen», sagt Geschäftsführer Urs Schnyder. Freilich ist dies in der Praxis oft gar nicht so einfach, weil diese Wohnungen am Zürichsee aufgrund ihrer Lage, der Größe und des Ausbaus ihren Preis haben.

Ähnlich wie die FGZ kennt die Gewo das Instrument von Zuschlägen bei Unterbelegung. «Das kommt in Familien nach dem Auszug der Kinder vor», erläutert Schnyder

weiter. In einem konkreten Fall kann dies zum Beispiel 100 Franken zusätzliche Miete bedeuten (zwei Personen in 5-Zimmer-Wohnung). Der Unterbelegungszuschlag kommt dem Solidaritätsfonds der Genossenschaft zugut. Eine verbindliche Zügelfrist zum Wechsel in eine kleinere Wohnung gibt es hier hingegen nicht.

### Geissenstein:

#### Attraktive Neubauwohnungen als Ersatz

Da viele gemeinnützige Bauträger Objekte aus früheren Bauperioden besitzen, hängt die Frage der richtigen Belegung oft mit der baulichen Erneuerung zusammen. Nehmen wir als Beispiel die Luzerner Wohngenossenschaft Geissenstein EBG: Die ersten Bauten stammen aus der Zeit um 1910, und weil die EBG dem Grundsatz treu bleibt, den Mitgliedern fürs ganze Leben eine Heimat zu sein, steigt in manchen älteren Wohnungen der Anteil Einpersonenhaushalte. «Ältere Wohnungen mit drei oder vier Zimmern genügen punkto Flächen und Grundriss nicht mehr den Anforderungen an eine heutige Familienwohnung», erläutert Andi Willinig, Vorsitzender der EBG-Geschäftsleitung. Wenn die neuen Wohnun-

gen allzu teuer sind, haben angestammte Mieter nach dem Auszug der Kinder wenig Anreiz, von der grossen Altwohnung in eine neue zu wechseln. Und umgekehrt besteht wenig Interesse, zu dritt oder zu viert in einer enge Altbauwohnung zu ziehen.

Dies ist einer der Gründe dafür, dass die Genossenschaft seit 2008 eine systematische Erneuerungsstrategie verfolgt (vgl. *wohnen* 4/2009): Im Wohnungsbestand, der am Geissenstein in Luzern liegt, werden laufend Anpassungen vorgenommen, und zwar sowohl durch Umbauten als auch durch Ersatzneubauten. Auch hier geht es um eine bessere Durchmischung im Quartier, wo die Genossenschaft rund 400 Wohnungen besitzt: «Durch die Erneuerungstätigkeit kommen wir zu einem breiteren Angebot, das von sehr preiswerten Wohnungen bis zu solchen für den oberen Mittelstand eine grosse Spannbreite umfasst», so Andi Willinig. Die Vermietung richtet sich nach einem eigenen Punktesystem: Dabei spielen unter anderem die Dauer der Mitgliedschaft sowie Kinder- beziehungsweise Personenzahl eine Rolle; eine etwas höhere Punktzahl erzielen zudem Mieter, deren Eltern schon in der EBG Luzern gelebt haben.

Mit attraktiven 2½- und 3½-Zimmer-Neubauwohnungen will die Genossenschaft einen Anreiz schaffen, die Familienwohnungen freizugeben. «Wir wenden aber keinen expliziten Zwang an», so der Geschäftsführer. Auch auf Mietzuschläge für Unterbelegung will er lieber verzichten, obwohl die Statuten den Spielraum dafür bieten würden. «Eine solche Lösung finden wir nicht sozial, weil sich reichere Haushalte eine Unterbelegung ohne weiteres leisten könnten», erklärt Willinig. Irgendwelche fixen Vorgaben punkto Einkommen und Vermögen gibt es hingegen nicht. Das heisst: Weder eine Privatperson mit hohem Vermögen noch ein IV-Rentner (wenn die Miete vom Sozialamt finanziert ist) sind von der Mitgliedschaft ausgeschlossen. – Fazit: Jede Genossenschaft hat einen grossen gestalterischen Spielraum, um die Zuteilung der Wohnungen nach sozialen und gemeinnützigen Prinzipien zu regeln. Aus rechtlichen Gründen ist es aber wichtig, dass es dafür eine statutarische Grundlage gibt – also einen GV-Beschluss – und die Ausführungsbestimmungen in einem Vermietungsreglement klar geregelt sind.

### Anzeigen



**b+p**  
baurealisation ag eggbühlstrasse 28  
baumanagement ch-8050 zürich  
kostenplanung tel. +41 (0)43 456 81 81  
bauleitung fax +41 (0)43 456 81 82  
[www.bp-baurealisation.ch](http://www.bp-baurealisation.ch)



wir bauen auf.  
neubau kalkbreite, zürich  
müller sigrist architekten ag, zürich



## Rostwasser? Wasserleitungen

sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle  
Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser

**Lining Tech**  
Die Nr. 1  
für Rohr-Innensanierung

...und Trinkwasser  
hat wieder seinen  
Namen verdient!



**Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ**  
Seestrasse 205, Tel. 044 787 51 51

Büro Aargau, Basel, Bern: Wallis: Tel. 027 948 44 00  
Tel. 062 891 69 86 Tessin: Tel. 091 859 26 64

**Günstig. Sauber. Schnell.**

**[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)**