Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 87 (2012)

Heft: 10: Energiewende

Artikel: Staatliche Vermietungsrichtlinien für freitragende Genossenschaftswohnungen? : lieber Freiwillig

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-349016

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: 10.12.2025

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

Staatliche Vermietungsrichtlinien für freitragende Genossenschaftswohnungen?

LIEBER FREIWILLIG

Bild: Erik Vogelsang

Für direkt subventionierte Genossenschaftswohnungen gelten behördlich erlassene Vermietungsrichtlinien. Nun wird manchenorts der Ruf laut, diese auch beim indirekt geförderten Bestand anzuwenden. Einzelne Gemeinden haben dies bereits umgesetzt oder sind daran. Dabei ist Vorsicht am Platz: Zu enge Fesseln schränken den Spielraum der Baugenossenschaften ein.

Von Richard Liechti

Für einiges Blätterrauschen im Pressewald sorgte Peter Schmid diesen Sommer. In der Stadt Zürich hatten bürgerliche Parteien verlangt, die Förderung von Wohnbaugenossenschaften sei an strenge Auflagen der öffentlichen Hand zu knüpfen. Dies konterte der Präsident des Regionalverbands Zürich im «Tages-Anzeiger» mit der Bemerkung, dass in diesem Fall auch für private Hauseigentümer Belegungsvorschriften und Einkommenslimiten gelten müssten. Denn einerseits profitierten diese ebenfalls von einer staatlichen Förderung – nämlich über steuerliche Vergünstigungen. Und anderseits gelte das rechtsstaatliche Prinzip der Gleichbehandlung. Baugenossenschaften seien private kollektive Eigentümerschaften. Vorschriften, die für sie gelten, müssten demnach für alle privaten Eigentümer gelten. «Das wäre nur logisch», folgert Peter Schmid. Reaktionen seitens Hauseigentümerverband und erboster Eigenheimbesitzer liessen nicht auf sich warten.

Wichtiger Unterschied

Tatsache ist, dass die gerechte Verteilung von günstigem Wohnraum derzeit ein vieldiskutiertes Thema ist. Schliesslich gibt es kaum eine Gemeinde, die sich in den Zeiten der Wohnungsknappheit und steigender Mietzinse nicht mit der Wohnungsversorgung befassen würde. Belegungsrichtlinien, also die Festlegung einer minimalen Bewohnerzahl für eine bestimmte Wohnungsgrösse oder -fläche, sind in der Tat ein probates Mittel, damit günstige Wohnungen in die richtigen Hände kommen. Das bestreiten die Baugenossenschaften zuletzt. Sie wenden solche Richtlinien fast durchwegs an. Dies beweist eine Umfrage unter rund tausend Baugenossenschaften (vgl. *Wohnen* 10/2011), die nun als Studie des Bundesamts

Eine vierköpfige Familie zieht in die Neubausiedlung Living 11 der ASIG Wohngenossenschaft. Für die allermeisten Baugenossenschaften sind solche Belegungen selbstverständlich.

für Wohnungswesen (BWO) erschienen ist. Die wichtigsten Ergebnisse sind nebenstehend nochmals zusammengefasst.

Dabei gilt es zunächst zwischen subventioniertem und freitragendem Wohnungsbau zu unterscheiden. Für Genossenschaftswohnungen, deren Mietzinse von der öffentlichen Hand verbilligt werden, gelten strenge Anforderungen. Das betrifft nicht nur die Erstellungskosten und die Mietzinsberechnung. Haushalte, die in Genuss einer direkten Hilfe kommen wollen, unterliegen Einkommensgrenzen, die auch in reichen Kantonen wie Zug bei 60 000 Franken Steueraufkommen liegen. Zudem gelten Belegungsvorschriften. Die Einhaltung wird von der öffentlichen Hand regelmässig überprüft.

Bürgerliche Polemik

Allerdings machen solchermassen subventionierte Wohnungen nur noch einen kleinen Teil des genossenschaftlichen Besitzes aus. Doch auch der Bestand an sogenannten freitragenden Wohnungen hat in vielen Fällen von einer indirekten Förderung profitiert oder tut dies immer noch. Das können zum Beispiel Darlehen aus dem Fonds de Roulement des Bundes sein. Doch auch viele Kantone und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau. Als effizientes Instrument hat sich die Abgabe von Land im Baurecht erwiesen. Dies praktizieren Städte wie Biel und Zürich seit hundert Jahren – und verfügen gerade deshalb über besonders viele Genossenschaftswohnungen. Gleichzeitig hat so manche Gemeinde, die unter Mangel an bezahlbarem Wohnraum leidet, dieses Instrument wiederentdeckt. Und die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger stehen zumindest in den Städten hinter dem gemeinnützigen Wohnungsbau, wie jüngste Abstimmungsresultate in Bern, Luzern, Zug und Zürich beweisen.

Dabei ist die Frage, ob die günstigen Wohnungen wirklich denjenigen zufallen, die sie nötig haben, durchaus legitim. Doch nicht immer steckt echte Sorge um eine gerechte Wohnungsversorgung dahinter. So in der Stadt Zürich, wo SVP, FDP und CVP mit einer Motion forderten, dass gemeinnützige Wohnungen auf städtischem Baurechtsland oder mit städtischen Mitteln geförderte Wohnungen nur Mietern zugute kommen sollten, die über höchstens 60 000 Franken steuerbares Einkommen verfügen. Dabei, so vermutet Nationalrätin Jacqueline Badran, gehe es darum, die Umsetzung des Gegenvorschlags zur Initiative «Wohnen für alle» zu torpedieren, die darauf abzielt, den gemeinnützigen Anteil bei den Mietwohnungen von heute 25 Prozent auf 33 Prozent zu steigern. Dahinter stecke die Haltung: «Gemeinnütziger Wohnungsbau ist schon in Ordnung – aber nur für die, die es nötig haben.» Das aber würde einen Riesenrückschritt in der Wohnungspolitik bedeuten. «Wohnbaugenossenschaften sind eine prinzipielle und keine soziale Veranstaltung, auch wenn sie durchaus sozial erwünschte Effekte aufweisen», stellt Jacqueline Badran klar.

Mass halten bei Auflagen

Dieser Motion hat der Zürcher Stadtrat denn auch eine Abfuhr erteilt. In seiner Antwort vom 5. September führt er unter anderem an, dass eine Einkommensgrenze von 60 000 Franken bei neu erstellten Genossenschaftswohnungen gar nicht praktikabel sei, da deren Mieten erst mit der Zeit günstiger würden. Für Sozialwohnungen wolle die Stadt mit anderen Massnahmen sorgen – etwa einer Erhöhung der Zahl subventionierter Wohnungen oder einer eigens zu gründenden Stiftung. Die Stadt müsse Mass halten bei der Belastung von Genossenschaften mit Auflagen. Denn die seien in der Tat schon zahlreich. Nicht nur dass die Kostenmiete gelte und der genossenschaftliche Bestand praktisch unveräusserlich sei. Die Baurechte seien auch mit Vorschriften wie Architekturwettbewerb, Räume für die Quartiernutzung

BWO-STUDIE: BELEGUNGSVORSCHRIFTEN WEIT VERBREITET

Auch für die grosse Mehrzahl der nichtsubventionierten Genossenschaftswohnungen gelten Vermietungsrichtlinien. Das geht aus einer Befragung hervor, an der tausend von insgesamt 1386 gemeinnützigen Wohnbauträgern teilgenommen haben (vgl. *Wohnen* 10/2011). Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat die Ergebnisse kürzlich als Studie veröffentlicht (Download unter www.admin.bwo.ch). Hier die wichtigsten Resultate:

- **80 Prozent** aller befragten Wohnbauträger empfinden Belegungsvorschriften als richtig und somit als zielführendes Instrument zur Wohnungsvergabe.
- **50 Prozent** aller Wohnbauträger verfügen über Belegungsvorgaben.
- **68 Prozent** aller gemeinnützigen Mietwohnungen sind Belegungsvorgaben unterworfen.
- **Mehr als zwei Drittel** der Wohnbauträger vermieten ihre preisgünstigen Wohnungen vor allem an Haushalte mit tiefen Einkommen.
- **18 Prozent** der Wohnbauträger verfügen über verbindliche Einkommens- und Vermögenslimiten.
- Der Verzicht auf Belegungsvorgaben wird vor allem mit der Wohnungsgrösse und der Gefahr von Leerständen begründet.
- Belegungsvorgaben werden umgesetzt. Bei rund 70 Prozent der Bauträger gelten die Belegungsregeln nicht nur bei der Vermietung, sondern während der gesamten Mietdauer.

Bild: Regine Giesecke

Die Gemeinde Baar hat das Land für die Neubausiedlung Schürmatt günstig an drei Baugenossenschaften abgegeben. Auf Vermietungsrichtlinien verzichtet sie.

oder Notwohnungen verbunden. «Unter solchen Bedingungen würde kein privater Investor bauen», betont auch Peter Schmid vom Regionalverband Zürich.

Schon 2009 hat der Zürcher Stadtrat allerdings beschlossen, Baurechtsverträge künftig mit Belegungsauflagen zu verknüpfen. Bei der Vergabe eines Areals an der Tièche-Strasse an die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) hat sie dies nun erstmals in die Tat umgesetzt. Im Baurechtsvertrag findet sich ein Verweis, dass bei der Belegung die Richtlinien für die städtischen Wohnungen gelten. Dort steht: «In der Regel soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um eins unterschreiten.» Im Baurechtsvertrag hat man diese Klausel insofern verschärft, dass dies nicht nur zum Zeitpunkt der Vermietung, sondern während der ganzen Mietdauer gilt.

Freiwilligkeit funktioniert

«Wie die Kontrolle durch die Stadt konkret erfolgt, ist allerdings noch offen», erklärt Thomas Schlepfer, Stabsmitarbeiter beim Finanzdepartement der Stadt Zürich. Das werde nun auch mit der Genossenschaft geklärt. Klar sei, dass Belegungsauflagen künftig für alle neuen Baurechte, aber auch bei der Erneuerung bestehender Verträge gelten würden. Für die betroffene Genossenschaft sind diese Richtlinien durchaus erfüllbar. Wie BEP-Präsident Kurt Altenburger festhält, wendet man die verlangte Regel nämlich bereits freiwillig an und kontrolliert die Einhaltung auch regelmässig. Bei Unterbelegung macht man den Mietern Ersatzangebote.

Diese Praxis ist weit verbreitet. Den Vorwurf, manche Baugenossenschaften würden die Belegungsvorschriften recht locker handhaben, weist der Präsident des Regionalverbands Zürich deshalb entschieden zurück. Gerade die grossen Zürcher Genossenschaften, so Peter Schmid, würden Belegungsvorschriften konsequent anwenden und systematisch überprüfen. Dies sei auch aus Gründen der Gleichbehandlung aller Genossenschafter unabdinglich. Als Präsident der ABZ weiss er zudem, dass sich viele Mieterinnen und Mieter selber melden, wenn die Wohnungsgrösse nicht mehr den Familienverhältnissen entspricht. «Wir haben viele anständige Mieter», sagt Peter Schmid. Das dürfe man ruhig einmal betonen.

Lieber Vollvermietung

Auch der Kanton Basel-Stadt setzt wieder vermehrt auf die Baurechtsvergabe an Genossenschaften. Der Regierungsrat hat Ende August einen Entwurf für ein neues Wohnraumförderungsgesetz und eine Strategie zur Wohnraumentwicklung an den Grossen Rat überwiesen. Einen von drei Pfeilern bildet dabei die spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots durch Abgabe von Land im Baurecht sowie weitere Objekthilfen wie Bürgschaften. Dabei gelten jedoch Auflagen, erklärt Regula Küng, Leiterin der kantonalen Fachstelle Stadtwohnen. Einkommensgrenzen seien zwar nicht geplant. Wie in Zürich, so will man auch in Basel mit der Gründung einer neuen Stiftung zusätzliche Sozialwohnungen schaffen. Dort soll die Regel «Zimmerzahl = Personenzahl» gelten. Die Belegung bei Baurechtsvergaben ist im Gesetzesentwurf dagegen noch nicht definiert. Für Jörg Vitelli, Präsident des Regionalverbands Nordwestschweiz, geht es nun darum, die bei den Genossenschaften übliche Regel «Zimmerzahl minus eins» auszuhandeln.

Jörg Vitelli verweist dabei auf den wunden Punkt: Es gebe immer wieder Phasen, wo es schwierig sei, gewisse Wohnungen zu vermieten. In Basel sei dies an schlechten Verkehrslagen oder bei besonders kleinen Altwohnungen teilweise der Fall. Würden in solchen Fällen auch noch strenge Belegungsrichtlinien gelten, wäre eine einseitige Mieterstruktur die Folge – oder finanzielle Verluste. «Oberstes Ziel», hält der Präsident des Regionalverbands Nordwestschweiz fest, «ist es doch, keine Leerstände zu haben.» In solchen Fällen wären staatliche Richtlinien fatal.

«Freitragend» wird zu «subventioniert»

Einige Gemeinden nehmen ihre Baurechtsnehmer jedoch durchaus an die Kandare. Das sind durchwegs Ortschaften, die besonders von der Wohnungsnot und der Abwanderung des Mittelstandes betroffen sind. Dazu gehört Küsnacht an der Zürcher Goldküste, das auf eine lange Tradition der Wohnbauförderung zurückblickt. Dies widerspiegelt sich im gemeinnützigen Wohnungsanteil von zehn Prozent. Die Bedingungen für die gemeinnützigen Baurechtsnehmer sind dort in den «Richtlinien für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen» geregelt, die nicht nur Belegungsvorschriften, sondern auch Einkommens- und Vermögensgrenzen festlegen. «Die Gemeinde zieht das knallhart durch», sagt Hans-Ulrich Reichling von der Baugenossenschaft Zürichsee, die in Küsnacht mehr als 200 solche Wohnungen verwaltet. Der Aufwand ist beträchtlich: Alle zwei Jahre kontrollieren die Bau-

rechtsnehmer in enger Zusammenarbeit mit den Behörden nicht nur die Einhaltung der Richtlinien, sondern sorgen auch nach einem internen Massnahmenpapier für deren Umsetzung in Form von Sonderbeiträgen oder Wohnungstauschangeboten. Für die Genossenschaft läuft dieser Bestand denn auch nicht unter «freitagend», sondern unter «subventioniert».

Bei den Höchsteinkommen sind die Küsnachter allerdings grosszügiger als Bund und Kanton. 95 000 Franken als satzbestimmendes Einkommen beziehungsweise 265 000 Franken als satzbestimmendes Vermögen gelten für Genossenschaftswohnungen, die weniger als 2000 Franken netto kosten. «Wir leben hier aber auch in Beverly Hills», fügt Hans-Ulrich Reichling an: Die Lebenshaltungskosten am rechten Zürichseeufer seien hoch. Eine vernünftige Basis für die Höchsteinkommen sei unabdinglich, um einen gewissen Spielraum bei der Auswahl der Mieterschaft zu haben. Weitere Goldküstengemeinden wie Stäfa und Meilen kennen ähnliche Vermietungsrichtlinien oder wollen diese bei neuen Baurechtsverträgen erlassen.

Flexible Lösung

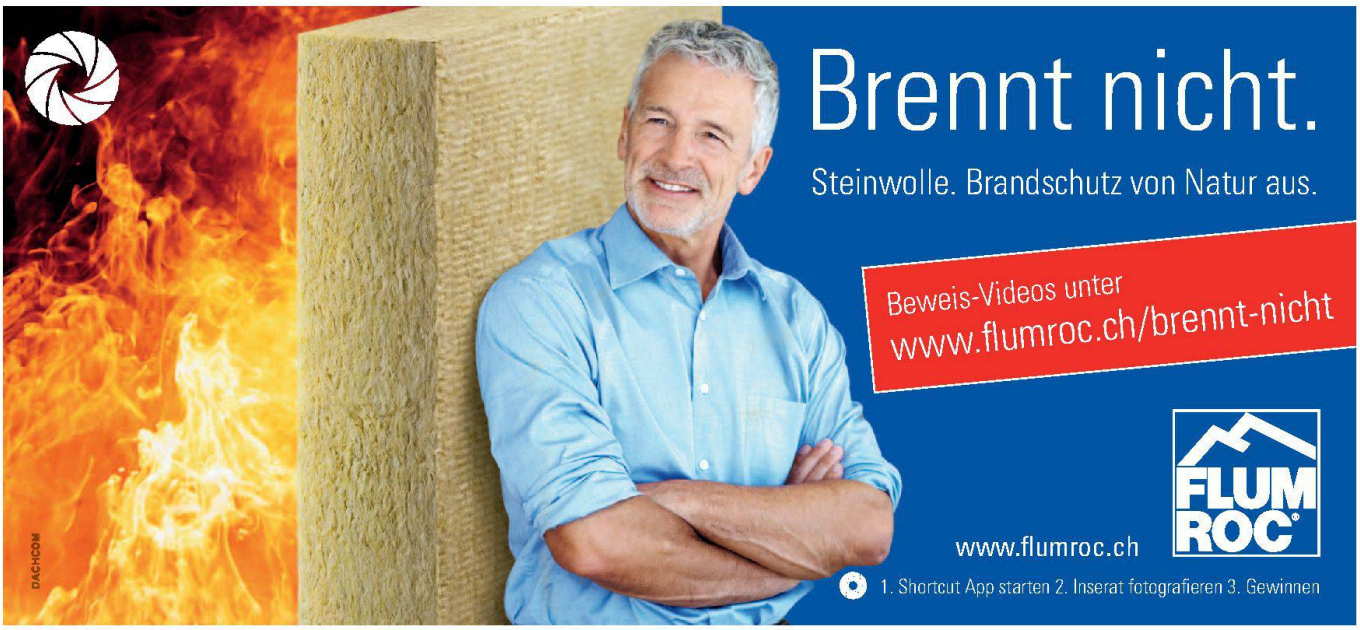
Die zugerische Gemeinde Baar dagegen wählte ein System, das den gemeinnützigen Bauträgern mehr Freiheit lässt. Sie fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau über Baurechtsvergaben und Darlehen: Im vergangenen Jahr konnten drei Baugenossenschaften das Projekt «Schürmatt» abschliessen, wo die Gemeinde Land für fünfzig Wohnungen zur Verfügung stellte. Soeben hat sie beschlossen, in Inwil ein Grundstück für 42 weitere Wohnungen an zwei gemeinnützige Bauträger abzugeben. Einzige Auflage: Die Bauten müssen nach den Vorschriften des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes erstellt werden, das bauliche Anforderungen und Kostenlimiten definiert. Ist dies der Fall, können Mieterinnen und Mieter mit tiefem Einkommen nämlich Mietzinsbeiträge beantragen. Die Genossenschaften entscheiden jedoch selbst, wie viele Wohnungen sie an solche Mieter vergeben.

«Wir wollen den Baugenossenschaften keine engen Fesseln anlegen», erklärt Gemeinderat Paul Langenegger, der Baarer Bauchef. Natürlich sei es erwünscht, dass möglichst viele Wohnungen verbilligt würden. Schliesslich geht es bei der Baurechtsvergabe darum, einen Ausgleich zum teuren übrigen Wohnungsangebot zu schaffen. In Baar regelt man dies aber ohne grosse Formalitäten. Man kennt sich und hat ein Vertrauensverhältnis. Einmal im Jahr treffen sich die Behördenvertreter mit den Genossenschaften und diskutieren über den Mieterspiegel. Beim Projekt Schürmatt sind denn auch fast alle Wohnungen subventioniert worden. Sollte der Wind auf dem Immobilienmarkt einmal drehen, könnten die Genossenschaften jedoch flexibel reagieren und die Wohnungen gemäss den eigenen Statuten vermieten.

Private sind die Platzverschwender

Man darf also festhalten: Die Behörden erlassen zwar öfter Vermietungsrichtlinien als früher. Doch die Bedingungen lassen sich in vielen Fällen aushandeln und sind erfüllbar. Übertriebene Forderungen – sie kommen mal aus dieser, mal aus jener Ecke – waren bisher chancenlos. Denn sowohl grosse Städte wie Zürich als auch kleinere Gemeinden wie Baar haben den Wert der genossenschaftlichen Tätigkeit erkannt und setzen auf eine gute Zusammenarbeit. Davon profitieren sie auch ohne staatliche Regelungen. Peter Schmid hat nachgerechnet: Würde in der ganzen Stadt Zürich die gleiche Belegung wie bei den Genossenschaften gelten, dann hätten in der Limmatstadt 50 000 Bewohnerinnen und Bewohner mehr Platz. ■

VERMIETUNGS-RICHTLINIEN DURCHSETZEN

Wie führen Baugenossenschaften Vermietungsrichtlinien neu ein? Wie setzen sie Belegungsvorgaben gegenüber den Mietern durch? Müssen Mieter Ersatzangebote akzeptieren? Alle rechtlichen Aspekte rund um Belegungsvorschriften, Einkommens- und Vermögensgrenzen und ihre Durchsetzbarkeit hat *Wohnen* in den Ausgaben 1-2/2010 (subventionierte Wohnungen) und 3/2010 (freitragende Wohnungen) dargestellt. Download im *Wohnen*-Archiv unter www.wbg-schweiz.ch/zeitschrift_wohnen/archiv (Stichwort «Belegungsvorschriften»).

Anzeige