Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 95 (2020)

Heft: 1-2: Management

Artikel: Anreize oder Vorschriften?

Autor: Bürgisser, Thomas

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-919729

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

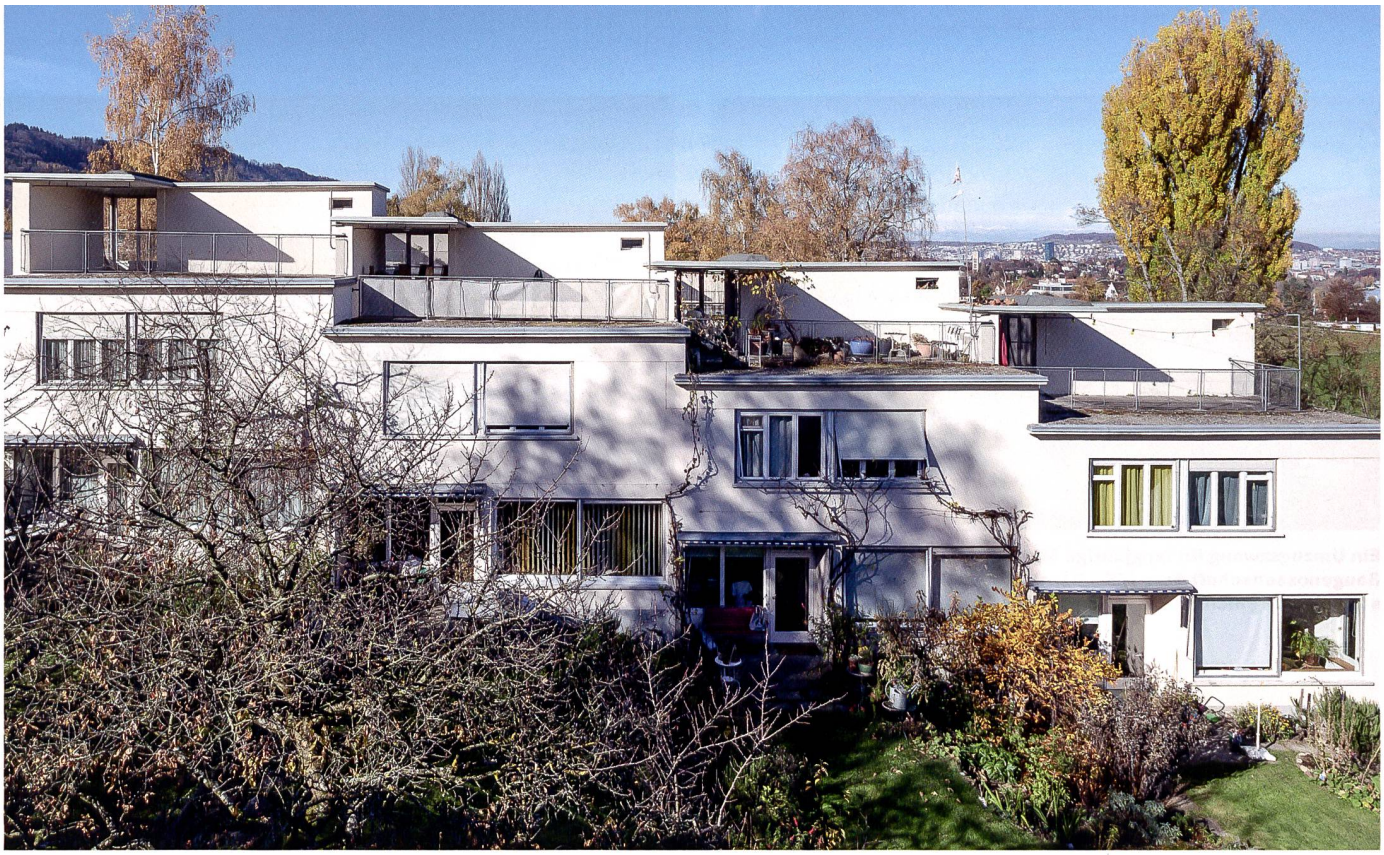
Terms of use

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: 20.08.2025

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

Bilder: zVg.



Die denkmalgeschützten Reihenhäuser der genossenschaftlichen Werkbundsiedlung Neubühl in Zürich Wollishofen sind sehr begehrt. Es erforderte Kompromisse und mehrere Anläufe, um die Mitglieder von einem Reglement zu überzeugen, das gegen Unterbelegung greift.

Faire Wohnungswechsel stellen Baugenossenschaften vor Herausforderungen

Anreize oder Vorschriften?

Oft sind Genossenschaftswohnungen über verschiedene Lebensphasen ein Zuhause. Was aber tun, wenn das zu Unterbelegung führt? Neben Belegungsvorschriften suchen Baugenossenschaften immer wieder auch alternative Lösungen.

Von Thomas Bürgisser

105 Reiheneinfamilienhäuser und 88 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern finden sich in der Siedlung Neubühl in Zürich Wollishofen. Genossenschaftlicher, gefragter Wohnraum. Vor allem die Häuschen sind ein Traum vieler Familien. Was aber, wenn die Kinder ausziehen? «Es gab eine Zeit, da waren viele Objekte unterbelegt. Wir hatten sogar ein Sechszimmerhaus, in dem nur noch eine Person wohnte», erzählt Rebecca Omoregie, Präsidentin der Genossenschaft Neubühl und Vizedirektorin des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG Schweiz). Das sei aus genossenschaftlicher Sicht problematisch, weil so kaum interne Rochaden möglich waren. «Das sorgte für Unmut bei Familien, die auf ein grösseres Wohnobjekt warteten.»

Eine der häufigsten Massnahmen gegen solche Situationen sind Belegungsvorschriften. 2011 verfügte gemäss einer vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) herausgegebenen Studie über die Hälfte der schweizweit befragten tausend Wohnbaugenossenschaften über flächenbezogene Belegungsvorschriften bei freitragenden Wohnungen. «In den letzten Jahren hat das Interesse an der Einführung solcher Regulierungen nochmals stark zugenommen, vor allem in Städten», beobachtet Myriam Vorburger vom Rechtsdienst von WBG Schweiz.

Regionale und ideelle Aspekte

Es gibt aber auch jene, die bewusst auf Vorschriften verzichten, um flexibel zu bleiben. «Wir achten natürlich auf eine hohe Flächenauslastung», sagt etwa Daniela Keller, Geschäftsführerin der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (Abau). «Bei längeren Leerständen vergeben wir in Ausnahmefällen eine Vierzimmerwohnung aber auch an eine Einzelperson. Wichtig ist für uns,

Ein Umzugszwang für langjährige Mieter kommt für die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG Bern) auch in der beliebten Weissensteinsiedlung nicht in Frage. Sie setzt auf Alternativen.

Nach dem Auszug der Kinder sollen Eltern Häuser freigeben. Die Basler Genossenschaft Im Langen Loh hat deshalb unter anderem Eigenrenovationen verboten, da sie zur «Besitzstandswahrung» verleiten.

dass neue Mieter zur bestehenden Mieterschaft passen.» Und wenn Wohnungen plötzlich unterbelegt sind? «Wir setzen langjährige Mitglieder nicht unter Druck, haben aber Angebote für jedes Alter, um freiwillige Wechsel zu ermöglichen. Und wir hatten auch schon eine Genossenschafterin, die von sich aus ihre grosse Wohnung mit einer Familie tauschte. Das macht für uns den Genossenschaftsgedanken aus.»

Eigentlich seien Belegungsvorschriften einfach einzuführen, sagt Myriam Vorburger vom WBG-Rechtsdienst. «Oft ist ein allgemeiner Vermerk dazu bereits standardmässig in den Statuten vorhanden. Anschliessend genügt es, die Details im Vermietungsreglement festzuhalten, über das meist der Vorstand selber bestimmen kann. Und diese Regeln gelten dann auch ab sofort.» Viele Genossenschaften führten aber Belegungsvorschriften nur bei Neuvermietungen ein – auch, weil sie zu wenige geeignete Kleinwohnungen hätten. «Ein erzwungener Auszug ohne Ersatzangebot, also eine Kündigung, könnte zwar in vielen Fällen durchgesetzt werden, aber genossenschaftlich wäre das kaum vertretbar», sagt die Juristin.

Neue Lösungsansätze

Auch deshalb versucht man sich an neuen Lösungsansätzen. Die Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 etwa organisiert Veränderungskonferenzen, bei denen Umzugswillige gemeinsam Rochaden aushandeln (siehe *Wohnen*extra Dezember 2019). «Eine andere Möglichkeit wäre, dass kleine Genossenschaften in Quartieren zusammenarbeiten und Wohnungsangebote austauschen», sagt WBG-Vizepräsidentin Rebecca Omoregie. In Einzelfällen werde das auch so praktiziert, man könne dieses Potenzial aber sicherlich noch viel besser ausschöpfen.

Ausweichmöglichkeiten hätte die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG Bern) mit 41 Mehr- und 213 Einfamilienhäusern zwar genug. Und auch Belegungsvorschriften, die strikt eingehalten werden, wie der Vermietungsverantwortliche Reto Tschiemer betont. Aber eben auch nur bei Neuvermietungen: «Klar sind zum Beispiel unsere Reihenhäuser im Weissenstein sehr gefragt und wir bevorzugen hier auch Familien. Ein Umzugszwang kommt für uns trotzdem nicht in Frage. Wir fühlen uns den Genossenschaftern gegenüber verpflichtet, die uns seit Jahrzenten tragen.» Stattdessen versuche die EBG Bern mit attraktiven Alternativen Anreize zu schaffen. «Oft geht es älteren Personen weniger um das Haus, dessen Treppen sowieso mühsam sind. Vielmehr wollen sie das Quartier nicht verlassen.» Auch deshalb habe man nun direkt im Weissenstein ein neues Angebot für altersgerechtes, aber nicht teureres Wohnen geschaffen. «Damit konnten wir bereits mehrere Genossenschafter zu einem Wechsel bewegen.»

Selbstrenovation verbieten

Dieselbe Taktik funktionierte bereits vor bald vierzig Jahren auch bei der Genossenschaft Im Langen Loh, die in Basel unter anderem 61 Reiheneinfamilienhäuser besitzt. 1973 initiierte sie den Bau einer Alterssiedlung in der Nachbarschaft, woraufhin sich viele beim damaligen Entscheid Involvierte für einen Umzug entschieden. Heute sind aber nun genau jene, die damals in ein Haus nachrücken konnten, ebenfalls nur schwer von einem Umzug zu überzeugen. Die ehemalige Präsidentin Anita Wernli erinnert sich: «Bei meiner Wahl 2003 waren wieder rund zwei Drittel der Häuser unterbesetzt, während viele Familien in unserer Genossenschaft gerne in ein Häuschen umgezogen wären.» Dies habe zu einem schwelenden Generationenkonflikt geführt, weshalb man das Thema dringend erneut angehen musste.

Als eine der wichtigsten seither beschlossenen Massnahmen wertet Oscar Schacher, seit 2018 Nachfolger von Anita Wernli, dass Sanierungen auf Eigeninitiative unterbunden wurden. «Viele Bewohnenden hatten über Jahrzehnte von sich aus viel in die Häuschen investiert. Dabei verschwand bei ihnen teilweise das

Bewusstsein, dass es sich um genossenschaftlichen Besitz handelt, was das Argumentieren erschwerte.» Bei der Genossenschaft Im Langen Loh stehe immer noch das persönliche Gespräch im Zentrum. «Wir haben aber seit 2006 auch Regeln zur Unterbelegung. Sie geben uns eine Handhabe und sind vor allem eine wichtige Orientierung für alle.»

Anreize wie Rabattsysteme

So führte man etwa ein Rabattsystem ein: Ein Vierzimmerreihenhaus zum Beispiel kostet 2160 Franken. Solange mindestens noch ein Kind unter 25 Jahren bei den Eltern oder einem Elternteil im Haus wohnt, gibt es einen Rabatt von 25 Prozent. Dieser entfällt jedoch am Monatsende nach dem Auszug des letzten Kindes, sofern man sich noch nicht für eine kleinere Wohnung verpflichtet hat. «Während wir diese Handhabe an der Generalversammlung ohne Probleme durchbrachten, wäre das beim Kündigungsartikel ohne Kompromisse nicht möglich gewesen», erinnert sich Anita Wernli. Der Kündigungsartikel besagt zwar nun, dass Einzelpersonen, die in Vierzimmerwohnungen oder Häusern leben und ein Alternativangebot ablehnen, aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden können. Ältere Mietverträge sind aber davon ausgenommen.

Diesen Kompromiss musste auch die Genossenschaft Neubühl eingehen. Hier fallen 50 Franken pro unterbelegtem Zimmer an. Diese fliessen in den Solidaritätsfonds, aus dem man Umziehende mit tausend Franken, aber auch Mitglieder in Notsituationen unterstützt. Sobald die Personenzahl jedoch die Zimmerzahl um drei unterschreitet, kommt man automatisch auf die Warteliste für eine kleinere Wohnung. Und nach zwei abgelehnten Optionen folgt die Kündigung. «Diese Regelung wurde nur mit deutlicher Mehrheit angenommen, weil wir ältere Mietverträge davon ausnahmen», erzählt Rebecca Omoregie. Von weiteren, ebenfalls diskutierten Ausnahmen, etwa für getrennt lebende Eltern, sah man jedoch ab. «Denn genossenschaftlicher Wohnraum soll wenn immer möglich voll ausgenützt sein», ist die Vizedirektorin von WBG Schweiz überzeugt. «Natürlich versuchen wir in Härtefällen eine Lösung zu finden. Aber solchen gesellschaftlichen Entwicklungen müsste man eher mit neuen Wohnformen wie etwa Nest- oder Clusterwohnungen begegnen.»

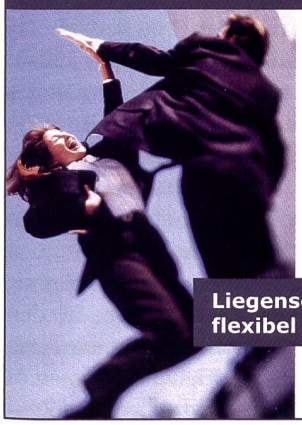
Genossenschafter miteinbeziehen

Trotz vorbereitender Arbeitsgruppe waren im Neubühl vier ausserordentliche Generalversammlungen für neue Statuten nötig. Dabei sei es nicht nur um die Belegungsvorschriften gegangen, sagt Rebecca Omoregie. «Es war letztlich aber gut, dass wir so viel diskutiert haben. Das hat das gegenseitige Verständnis gefördert und uns auch wieder zusammengeschweisst.» Die Mitglieder möglichst früh in die Diskussionen miteinzubeziehen sei enorm wichtig, bestätigt Rechtsexpertin Myriam Vorburger. Das gelte für Belegungsvorschriften für die Neuvermietung ebenso wie für solche im Bestand. Zwar dürfe auch bei Letzterem der Vorstand mehrheitlich autonom gestalten, sofern die Statuten dies so vorsähen. «Es ist aber wichtig, dass Genossenschafter neue Belegungsvorschriften nachvollziehen, leben und mittragen können.» Andernfalls drohten oft weiterreichende Konflikte, die sogar bis zur Abwahl des Vorstands führen könnten, wie Beispiele aus ihrer Praxis zeigten.

Auch Anita Wernli von der Genossenschaft Im Langen Loh ist überzeugt, dass sich der Aufwand des Einbezugs lohnt: «Wir haben in der vorbereitenden Arbeitsgruppe von Beginn an auch besonders kritische Stimmen integriert. So kam später nicht nur der Kompromiss durch. Der gemeinsame Erarbeitungsprozess schärfte vor allem auch von Neuem das Bewusstsein für den genossenschaftlichen Gedanken bei langjährigen Bewohnerinnen und Bewohnern, so dass heute nur noch gut ein Drittel der Häuser unterbesetzt ist.» ■

Anzeige

MOR ! LIVIS - die intelligente IT-Lösung für Baugenossenschaften



- Liegenschaftenbuchhaltung
- Miete, Mietzinsänderungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Vertragswesen, Korrespondenz
- Verwaltungskosten, Kreditoren, Lohn
- Anteilscheinkapital, Depositenkasse
- Portfolio, Budgetierung
- Technische Objektverwaltung
- Bauabrechnung
- Internetmarktplätze

Liegenschaftenverwaltung flexibel und umfassend

MOR ! OFFICE – Dokumentenverwaltung, Archiv

Alle Applikationen auch als ASP-Anwendung für standortunabhängiges Arbeiten übers Internet

MOR Informatik AG, Rotbuchstrasse 44, 8037 Zürich, www.mor.ch, info@mor.ch, 044 360 85 85