

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 75 (2000)
Heft: 11

Artikel: Gerechtigkeit ist relativ
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106933>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

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

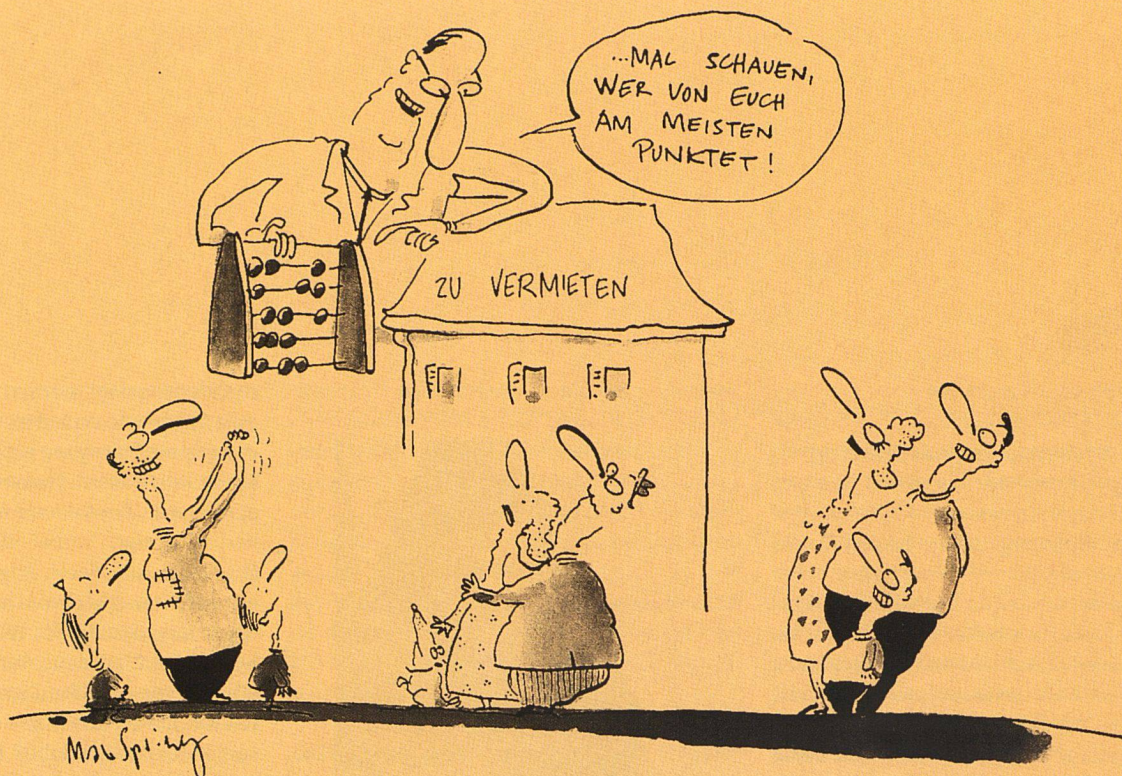


Illustration: Max Spring

Die Kriterien für die Wohnungsvergabe sind je nach Genossenschaft sehr unterschiedlich

Gerechtigkeit ist relativ

Wer auf Wohnungssuche ist, fragt sich häufig, nach welchen Kriterien die Wohnungen vergeben werden.

Sind die Förderung von Familien oder von einkommensschwachen Gruppen wegleitend?

Kommissionen, Verwaltungen und Vortandsverantwortliche in Genossenschaften wenden recht unterschiedliche Richtlinien an.

VON JÜRIG ZULLIGER ■ Vierterorts hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Die Leerwohnungsziffer ist in diesem Jahr deutlich gesunken. Sie liegt bei 1,49 Prozent. In der Stadt Zürich standen gemäss amtlicher Statistik am Stichtag 1. Juni praktisch keine 5- und 6-Zimmer-Wohnungen leer. Bei etlichen Baugenossenschaften klingelt nahezu pausenlos das Telefon. Die ABZ zum Beispiel, die im Mai ihre Warteliste geöffnet hatte, musste bereits nach zwei Monaten wieder einen Stopp für weitere Bewerbungen verfügen, weil der Ansturm zu gross war.

Einer schwierigen Gratwanderung gleicht es, in dieser Situation einen gerechten Weg zu finden, die Wohnungen unter den BewerberInnen zu verteilen. Das lässt sich schon allein an der Ausführlichkeit und den Details der verschiedenen Vermietungsreglemente und Richtlinien ablesen. Da ist von allgemeinen und organisatorischen Regeln die Rede, von Ausnahmen und speziellen Bestimmungen,

von Vorrechten, von allerlei Kriterienlisten und Prioritäten.

AKTIVE MITGLIEDER GESUCHT Für die ABZ ist die Frage besonders aktuell, da im Dezember und im Frühjahr nächsten Jahres 126 neue Wohnungen im Regina-Kägi-Hof in Oerlikon bezugsbereit sind. Laut Vermietungsrichtlinien will die ABZ aktive Mitglieder gewinnen, die sich für den Genossenschaftsgedanken interessieren. Doch woran lässt sich ermassen, ob jemand diese Bedingung erfüllt? «Aufgrund des telefonischen Erstkontaktes, anlässlich eines Gesprächs oder bei einer Besichtigung versuchen wir, uns ein Bild zu machen», antwortet Bruno Suhner, Leiter der Abteilung Vermietung der ABZ.

Für die Vermietung des Regina-Kägi-Hofs versandte die ABZ-Verwaltung 1000 Broschüren an InteressentInnen und schaltete drei Zeitungsinserate. 90 Prozent der Wohnungen konnten so ohne Probleme vermietet werden,

bei einigen grösseren Wohnungen kam es aber nicht sofort zu einem Vertragsabschluss. Anfang Oktober waren noch drei 6 $\frac{1}{2}$ -, zwei 5 $\frac{1}{2}$ - und vier 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnungen frei. Das Beispiel verdeutlicht einerseits, dass grosse Wohnungen doch nicht so rasch vermietet sind wie angenommen. Andererseits zeigt der Fall die Schwierigkeit auf, die verschiedenen Ansprüche unter einen Hut zu bringen: «Für Familien mit Kindern ist teils die Miete zu hoch. Andererseits melden sich kleine Familien für 5 $\frac{1}{2}$ - und 6 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnungen, die unsere Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen», erklärt Bruno Suhner. Es haben sich auch viele Alleinstehende um eine 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung beworben.

WOHNRAUM GUT NUTZEN Mit derselben Problematik ist auch die Genossenschaft Freiblick in Zürich konfrontiert, vor allem in der Siedlung Ilanzhof, wo laufend kleinere Wohnungen zu 5 $\frac{1}{2}$ - und 6 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnungen

Lange Suche nach grosser Wohnung

Seit 1995 bewohnen wir in der Siedlung Schaffhauserstrasse der ABZ eine 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung. Unsere beiden Kinder sind 3- und 5-jährig; meine Frau und ich sind teilzeitlich berufstätig. Da ich als Freelancer zuhause arbeite, ist ein Zimmer als Büro belegt. Kurz: Unsere Wohnung ist zu klein, und wir schauen uns schon seit einiger Zeit nach einer Alternative um. Zugegeben, wir suchen nicht irgendeine Wohnung. Unsere Wunschwohnung ist gross, sie hat 5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer, sie muss verkehrstechnisch gut gelegen sein. Wichtig sind uns natürlich ein kinderfreundliches Umfeld, die Nachbarschaft mit anderen Familien.

Zunächst haben wir uns in der eigenen Siedlung und bei benachbarten Genossenschaften beworben. Wenn überhaupt einmal eine 5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung frei wurde, kamen Familien mit drei Kindern zum Zug. Das Argument, wegen des Büros sei der Bedarf für eine 5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung ausgewiesen, verfiel häufig nicht oder wurde überhaupt nicht ernst genommen.

Auf dem Internet stiessen wir auf das Angebot einer 5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Neubauwohnung in Zürich-Schwamendingen. Aufgrund der Vermietungsunterlagen und der Pläne waren wir davon sehr angetan, wir möchten aber gerne einen Augenschein vor Ort nehmen. Die Verwaltung führt keine Besichtigung durch, dank eines Bekannten, der gerade dort eingezogen ist, können wir uns aber vor Ort ein Bild machen. Wir sind begeistert und rufen sofort an, doch die letzte 5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung ist just am Vorabend vermietet worden.

Einige andere Genossenschaftswohnungen kommen für uns wegen der Lage nicht in Frage, teils auch, weil es sich um Überbauungen handelt, in denen gar keine Familien mit kleinen Kindern wohnen. Auch viele Versuche über Zeitungsannoncen, Internet usw. etwas Geeignetes zu finden, blieben erfolglos. 5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnungen sind praktisch keine ausgeschrieben, und wenn doch einmal eine

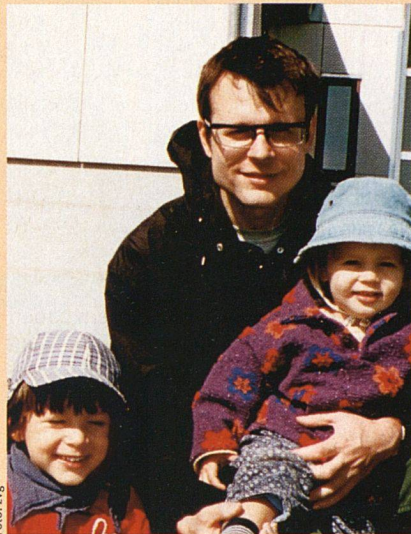


Foto: Zög

Jürg Zulliger mit seinen beiden Kindern

zu haben ist, befindet man sich in Konkurrenz mit 40 oder 50 Mitbewerbern. Ein schwacher Trost, dass wir nicht die einzigen sind. Fast die Hälfte der Familien, die wir kennen, hält die Augen offen. «Seid ihr immer noch am Suchen?», ist häufiges Gesprächsthema. Natürlich fallen einem auch die Handzettel am Kiosk im Quartier oder im Coop auf: «Familie mit zwei Kindern sucht dringend 5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung bis 2200 Franken.»

Glück haben wir erst, als unsere eigene Genossenschaft, die ABZ, den Neubau Regina-Kägi-Hof in Angriff nimmt, wo ein wesentlicher Anteil grosser Wohnungen vorgesehen ist. Um die Chance ja nicht zu verpassen, fragen wir immer wieder nach, wo und ab wann man sich bewerben kann. Als wir die Vermietungsunterlagen endlich in Händen halten, senden wir unsere Bewerbung so rasch wie irgendwie möglich ab. Bloss nicht zögern. Ein wenig Geduld braucht es dann noch einzig, bis der Vertrag tatsächlich ausgestellt ist. Doch nun ist es definitiv. Am 1. April nächsten Jahres zügeln wir in eine 5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung, und erst noch in eine familienfreundliche Siedlung.

zusammengelegt werden (vgl. Artikel S. 13). «Die Warteliste mussten wir schliessen, weil es zu wenig Bewegung gab», erklärt Geschäftsführer Kurt Knobel. Bewerbungen werden vor allem nach der Reihenfolge der Anmeldung berücksichtigt, wobei die Genossenschaft Mitglieder und deren Angehörige gegenüber externen BewerberInnen bevorzugt. Es sei eine «gute Ausnutzung des Wohnraums anzustreben», steht in den Vermietungsrichtlinien. «Die 6-Zimmer-Wohnungen im Ilanzhof konnten wir alle an Haushalte mit sechs Personen vergeben», sagt Knobel. Bei den Wohnungsvergaben seien etwa 50 Prozent externe BewerberInnen zum Zug gekommen.

Früher galt beim Freiblick die Regel, dass die Personenzahl plus eins der Zimmerzahl entsprechen muss. Nach den neuen, im Frühjahr in Kraft gesetzten Richtlinien ist jetzt auch die Zuteilung Anzahl Personen plus zwei gleich Anzahl Zimmer statthaft. «Damit gewinnen wir Spielraum, um einer Familie mit einem Kind bereits eine 5-Zimmer-Wohnung anbieten zu können. Oder einem jungen Paar, das eine Familie gründen will, eine 4-Zimmer-Wohnung», erläutert Knobel. Damit könne vermieden werden, dass schon nach zwei oder drei Jahren ein Umzug erfolgt, was sowohl die Mieterschaft als auch die Genossenschaft Geld koste. Die Richtlinien sind bewusst offen und allgemein formuliert.

SYSTEM NACH PUNKTEN Im Gegensatz dazu lassen die Grundsätze der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) weniger Spielraum offen. Die Wohnungen werden im Kreis der Genossenschaftsmitglieder nach einem Punktesystem vergeben, wobei die Punktezahl in erster Linie davon abhängt, wie lange jemand schon Mitglied der ABL ist und Anteilsscheinkapital einbezahlt hat. Ähnlich einem Malus-System wird die Einstufung von Einzelpersonen, die sich um 3- und 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnungen bewerben, um 20 Prozent nach hinten verschoben.

Zudem sieht das Reglement vor, dass interne Wechsel in kleinere Wohnungen gefördert werden; andererseits erhalten bei 4-Zimmer-Wohnungen Haushalte mit mindestens drei Personen den Vorzug und bei 5-Zimmer-Wohnungen und Einfamilienhäusern diejenigen mit fünf Personen. «Das Reglement hat sich in


der Praxis bewährt», sagt Geschäftsführer Bruno Koch. Einen Nachteil sieht er einzig darin, dass keinerlei Spielraum mehr verbleibt, um die Zusammensetzung in einem Haus oder in einer Siedlung auch noch nach anderen Kriterien zu beeinflussen.

DER HAUSVEREIN ENTSCHEIDET Auch bei der Wogeno Zürich werden die Wohnungen in erster Linie an die Mitglieder vergeben. «Wenn eine Wohnung frei wird, erhalten alle GenossenschaftlerInnen ein Rundschreiben», erklärt Elsbeth Kindhauser von der Wogeno Zürich. Über die Wohnungsvergabe entscheidet dann die Hausgemeinschaft, d.h. die MieterInnen, im gegenseitigen Einverständnis mit dem Ge-

nossenschaftsvorstand. Laut den entsprechenden Richtlinien sind dabei Kriterien wie Integrierbarkeit in die Hausgemeinschaft, finanzielle Verhältnisse, Anzahl Kinder, Dauer der Mitgliedschaft und Dringlichkeit des Wohnungswechsels gleichwertig zu berücksichtigen. Normalerweise beschränkt sich die Zahl der BewerberInnen auf einige wenige, und nur wenn die Wohnung auf diesem Weg auf kein Interesse stösst, wird sie öffentlich ausgeschrieben.

SOZIAL GERECHT «Familien mit Kindern haben Vorrang. Ausserdem achten wir auf soziale Gerechtigkeit», erklärt Max Brüllmann, Geschäftsführer der Familienbaugenossenschaft

Bern mit 2600 Wohnungen. Leute mit einem sehr guten Einkommen erhalten keine günstige Mietwohnung für unter 1000 Franken, wenn sich gleichzeitig eine Familie mit tieferem Einkommen darum bewirbt.

Max Brüllmann weist aber daraufhin, dass es neben gefragten Wohnungen je nach Preis und Lage auch Objekte gibt, die nicht sehr hoch in der Gunst der MieterInnen stehen. Daher sei es angezeigt, Komfort, Infrastruktur, Aussenräume, Spielplätze usw. zu verbessern, damit diese Wohnungen auch in Zukunft vermietbar seien. Kleine Wohnungen, solche an schlechten Lagen, aber auch grosse und teure Wohnungen stehen zum Teil leer. Das zeigen die Erfahrungen in Bern, Luzern und Zürich. 

Anzeige

Langfristig denken und handeln ...

Sie als

GeschäftsleiterIn

bei unserer Auftraggeberin, einer etablierten Wohnbau-Genossenschaft mit Sitz in Winterthur!

Was Sie tun: Engagiert führen Sie die Genossenschaft nach kaufmännischen Grundsätzen. Sie sorgen für die Vermietung der eigenen Liegenschaften und stellen deren optimalen Unterhalt sicher. Versiert erstellen Sie entscheidungsreife Anträge zuhanden des Vorstandes, vollziehen dessen Beschlüsse und vertreten die Genossenschaft nach aussen!

Was Sie bringen: Idealerweise verfügen Sie über einen kaufmännischen oder bautechnischen Background und solide Berufserfahrung aus der Immobilienbranche. Eine entsprechende Weiterbildung (SVIT) sowie Führungserfahrung runden Ihr Profil ab. Als teamfähige, belastbare Persönlichkeit zählen Sie Engagement, Verhandlungsgeschick sowie Zielorientiertheit zu Ihren Stärken!

Was wir bieten: Ihr zukünftiger Arbeitsort befindet sich in Winterthur. Hier erwarten Sie eine gründliche Einführung, moderne Hilfsmittel sowie ein übersichtliches, gut strukturiertes Umfeld. Attraktive Anstellungsbedingungen und Raum für Eigeninitiative sind hier selbstverständlich!

Herausgefordert? Herr Jürg Anderegg freut sich darauf, Sie kennen zu lernen. Telefon 052 223 12 12 oder JAnderegg@SelecTeam.ch



SelecTeam GmbH, Personalberatung

Schützenstrasse 31, 8400 Winterthur, Telefon 052 223 12 12