

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 86 (2011)
Heft: 10

Werbung

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: 14.03.2025

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

nossenschaften mit 200 und mehr Wohnungen, so zeigt sich, dass neun von zehn Wohnungen verbindlichen Belegungsvorgaben unterliegen.

Keine Vorschriften heisst nicht *laissez-faire*

Ganz anders die Situation am anderen Ende der Grössenskala. Die Mehrheit aller kleinen Wohnbaugenossenschaften (weniger als 50 Wohnungen) kennen keine Belegungsvorgaben. Trotzdem spielen Fragen der Belegungsdichte auch für sie eine bedeutende Rolle. Auf die Frage «Welche Wichtigkeit haben Belegungsvorgaben bei der Vergabe Ihrer Mietwohnungen?», antworten über sechzig Prozent mit «wichtig» oder «eher wichtig». Kleine Genossenschaften sind aber mit Zwängen konfrontiert, die sich aus der geringen Anzahl Wohnungen ableiten lassen. Dies zeigen die am Ende des Fragebogens erfassten freien Bemerkungen, aber auch die Angabe von «anderen Kriterien» bei der Wohnungsvergabe.

So führen Leerstände bei kleinen Genossenschaften rasch zu finanziellen Problemlagen. Dies ist wohl mit ein Grund, weshalb insbesondere ökonomische Überlegungen – «Belegungsvorschriften sind vor allem dann wichtig, wenn die Nachfrage das An-

gebot übersteigt» «Vollvermietung hat erste Priorität!» «In der Ostschweiz ist der Wohnungsmarkt bedeutend entspannter als im Mittelland und in der Romandie» – bei der Vergabe der Mietwohnungen eine bedeutendere Rolle einnehmen: So gewichten es Wohnbauträger mit weniger als fünfzig Einheiten signifikant häufiger als wichtig, dass die künftigen Mieter auch ausreichend Anteilschneidkapital zeichnen. Dass sich Kleingenossenschaften direkt über Beiträge und Darlehen ihrer Bewohner finanzieren müssen, lässt andere Vergabekriterien – «Wir sind als kleine WBG auf Vollvermietung angewiesen und wählen die Mieter dann in zweiter Linie nach sozialen Aspekten aus» – somit in den Hintergrund treten.

Aktive Mitarbeit als Vergabekriterium

In diesem Zusammenhang ist es denn auch nicht erstaunlich, dass das Kriterium der aktiven Mitarbeit von den kleinen Genossenschaften überdurchschnittlich stark gewertet wird. Während die grossen Wohnbauträger (ab 400 Wohnungen) dem Vergabekriterium «Engagement» eine untergeordnete Bedeutung zuweisen, hat es für die mehrheitlich im Milizsystem geführten Wohnbauträger eine weit grössere Be-

deutung. Über die Hälfte der kleinen und gut ein Drittel der mittleren Genossenschaften nennen es als wichtiges Kriterium bei der Vergabe ihrer Mietwohnungen. Denn das oft unbezahlte oder nur mit Sitzungsgeldern entlohnte Engagement der Mitglieder ist eine wichtige Voraussetzung, um die Verwaltungskosten und somit auch die Mietpreise tief zu halten.

Fazit: Während der Grundgedanke – Selbstverantwortung, Selbsthilfe, Spekulationsverbot usw. – bei allen gemeinnützigen Wohnbauträgern weitgehend derselbe ist, unterscheidet sich die Situation der Einzelnen massgeblich. Dank der breiten Teilnahme von tausend gemeinnützigen Bauträgern ist es nun möglich, repräsentative landesweite Aussagen zu den Vergabepraktiken, aber auch den verschiedenen Faktoren, die diese beeinflussen, zu machen. Damit ist ein weiterer wichtiger Grundstein gelegt, um die Diskussion über den Beitrag der Wohnbaugenossenschaften zur Versorgung mit günstigen Mietwohnungen und die politischen Fragen rund um die Wohnbauförderung sachlich führen zu können.



*Daniel Blumer ist Leiter der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, www.svw-beso.ch

Anzeige



Wer umweltbewusst heizt, dem dankt die Natur.

Erdgas ist eine natürliche Energie, die tief in der Erde entstanden ist und die Umwelt weniger belastet als Heizöl, Holzschneitzel, Pellets oder importierter Kohlestrom.* Mit Biogas heizen Sie sogar erneuerbar und CO₂-neutral. Ihre Entscheidung schont Klima und Portemonnaie: www.erdgas.ch

erdgas 
Die freundliche Energie.

* PSI-Studie, «Heizsysteme im Umweltprofil» / TEP-Studie, «CO₂-Intensität des Stromabsatzes an Schweizer Endkunden»