

Wohnungswechsel in der Familienheim-Genossenschaft Zürich

Das System der Zweckerhaltung von Familienwohnobjekten



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
2	Die Familienheim-Genossenschaft Zürich	2
3	Ausgangslage.....	3
4	Problembeschreibung.....	3
5	Freigabe von Familienwohnobjekten	3
5.1	Das Reglement über die Erhaltung von Familienwohnobjekten der FGZ	4
5.2	Wir sind eine Genossenschaft und keine Eigentümer-Vereinigung	6
5.3	Umsetzung des Reglements	7
5.4	Mehrzins wegen Unterbesetzung.....	7
5.5	Zügelfristen wegen starker Unterbesetzung	7
6	Organisation interner Wohnungswechsel.....	8
7	Fazit	9

1 Einleitung

Die vorliegende Arbeit, geschrieben als Praxisarbeit im Rahmen der Weiterbildung „Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern“ des SVW beschreibt eine Spezialität der FGZ, nämlich die „Zügel Fristen“. Diese im Genossenschaftsreglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte festgehaltene Regelung bezweckt, dass die typischen Familienwohnobjekte der FGZ (v.a. die Reihen-Einfamilienhäuser) nach dem Auszug der erwachsenen Kinder innert nützlicher Frist wieder für Familien mit Kindern freigegeben werden.

In dieser Arbeit wird der über 10-jährige Entstehungsprozess des Reglements über die Erhaltung der Familienwohnobjekte im geschichtlichen Ablauf sowie die Handhabung in der heutigen Praxis untersucht und vorgestellt.

Die Familienheim-Genossenschaft ist eine der Wohnbaugenossenschaften, welche einen sozialen Mietzinsausgleich kennt – das heisst, Genossenschaftsbewohner/innen mit tiefen Einkommen können von einer abgestuften Mietzinsvergünstigung profitieren. Dem Mietzinsausgleichsfonds kommen die Unterbesetzungsbeiträge zugute sowie die Mehrzinsseinnahmen der gut verdienenden Genossenschaftshaushalte. Gegenstand dieser Arbeit ist jedoch nicht die Untersuchung des Mietzinsausgleichsfonds.

2 Die Familienheim-Genossenschaft Zürich

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) ist eine im Friesenberg verwurzelte gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, welche seit 1924 preiswerte Wohnungen für alle Generationen erstellt und vermietet. Der Friesenberg, der ein Ortsteil von Zürich Wiedikon ist, ist ein typisches Stadtrand-Quartier und liegt am Fuss des Uetlibergs. Das Gebiet der FGZ erstreckt sich vom Stadtspital Triemli in Richtung Strassenverkehrsamt und bildet eine Art „Quartier im Quartier“.

11'003 Personen lebten Ende 2009 im Friesenberg, ziemlich genau die Hälfte davon wohnt in den rund 2'200 Wohnobjekten der FGZ. Die Liegenschaften der FGZ sind nach der Idee der englischen Gartenstadt errichtet. Zur guten Wohnqualität tragen die gute Versorgungslage, das grüne Umfeld sowie die sehr gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bei.

Zum Wohnungsbestand gehören rund 800 Einfamilienhäuser mit 3.5 – 5.5 Zimmern sowie 1332 Wohnungen. Alle Häuser und der grösste Teil der Wohnungen sind aufgrund der Zimmerzahl Familienwohnobjekte.

Beispiele von typischen Familienwohnobjekten der FGZ:



Die Siedlung Staffelhof an der Friesenbergstrasse ist eine der typischen Reihenhaussiedlungen am Stadtrand von Zürich, die das Bild der Familienheim-Genossenschaft prägen.



In der Siedlung Kleinalbis wurden die Erschliessungssträsschen als Begegnungszonen mit Tempo 20 ausgebildet.

3 Ausgangslage

Die Wohnobjekte sind gemäss den statutarischen Grundsätzen und dem Leitbild in erster Linie an Familien mit Kindern abzugeben. Besonders beliebt bei den Familien sind die Reiheneinfamilienhäuser mit grossem Gartenanteil. Der Wohnraum und die Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die FGZ achtet auf tiefe Mietzinsen. Sie fördert ein natur- und kindergerechtes Wohnumfeld und sorgt für Verkehrssicherheit in den Quartieren.

4 Problembeschreibung

Was wird aus den Familienwohnobjekten nachdem die Kinder ausgezogen sind und das Elternpaar dort alleine mit überzähligen Zimmern wohnt?

Das Ehepaar würde bis ans Ende ihrer Tage dort wohnhaft bleiben und das Familienwohnobjekt zweckentfremdet. Eine weitere Möglichkeit der Zweckentfremdung besteht darin, die leer gewordenen Zimmer gewinnbringend an externe Personen zu vermieten oder gar das ganze Familienwohnobjekt unter zu vermieten.

Es kann weiter das Problem entstehen, dass Mietverträge an ein erwachsenes Kind, das wiederum mit seiner Familie bei den Eltern eingezogen ist, „vererbt“ werden.

5 Freigabe von Familienwohnobjekten

Es gibt grundsätzlich verschiedene Instrumente, damit Familienwohnobjekte optimal belegt sind und es zukünftig auch bleiben.

Als Instrumente können einzeln oder in Kombination eingesetzt werden:

- Erfassung der Anzahl Personen, die im Haushalt wohnhaft sind
- Ermutigung zum Umziehen mit Überzeugungsarbeit und Unterstützung
- Angebote für eine kleinere, attraktive Wohnung innerhalb des Quartiers
- Einforderung von Unterbesetzungsmehrzins
- Ansetzen von Zügelfristen
- Androhung Ausschluss aus der Genossenschaft / Kündigungsandrohung

Als sehr positiv erweist sich, wenn das angebotene Objekt komfortabler ist als das in-
zwischen „abgewohnte“ Reiheneinfamilienhaus und an schöner Aussichtslage liegt. Vor
allem ältere Genossenschaftsmitglieder empfinden die Pflege des zum Reihenein-
familienhaus gehörenden Gartens sowie das Treppensteigen oft als Belastung.

Besonders geschätzt werden Überbauungen, deren Wohnungen hindernisfrei zugäng-
lich und mit Lift erschlossen sind. Voraussetzung ist jedoch, dass die Genossenschaft
über eine ausreichende Anzahl Wohnungen für die Umsiedlungen verfügt. Ersatzneu-
bauten sind besonders gut für den Wohnungswechsel geeignet.

5.1 Das Reglement über die Erhaltung von Familienwohnobjekten der FGZ

Ganz offenbar war es für die Genosschafter/innen der FGZ in den 80-er Jahren und
auch noch in den 90-er Jahren gar nicht selbstverständlich, insbesondere die Reihenein-
familienhäuser nach Wegzug der Kinder aufzugeben. Der Vorstand musste sich deshalb
Gedanken darüber machen, wie die ältere Mieterschaft für dieses Thema sensibilisiert,
zum Umzug motiviert und schliesslich mobilisiert werden konnte. Dass es dabei emotio-
nal zu und her ging können wir erahnen.

Zur Geschichte der Entstehung des Reglements:

An der ausserordentlichen Generalversammlung am 19. November 1990 wurde den
Genosschafter/innen im Volkshaus am Helvetiaplatz ein besonderes „Sub-
ventionsablösungs- und Zweckerhaltungsreglement der FGZ“ zur Beschlussfassung
vorgelegt, welches einerseits die Rückzahlung der städtischen Subventionen zum Inhalt
hatte, andererseits die näheren Einzelheiten einer fortdauernden Zweckerhaltung aller
Familienwohnungen innerhalb der Genossenschaft regelte. Die Statutenergänzung wur-
de mit 847 Ja-Stimmen (von 896 anwesenden Stimmberechtigten) klar angenommen.

**Antrag des Vorstandes an die a.o. Generalversammlung vom
19. November 1990**

**Reglement über die generelle Subventionsablösung und die fort-
dauernde genossenschaftliche Zweckerhaltung von Familienwoh-
nungen der FGZ
(Subventionsablösungs- und Zweckerhaltungsreglement der FGZ)
(vom 19. November 1990)**

Das „Subventionsablösungs- und Zweckerhaltungsreglement der FGZ“ enthält im We-
sentlichen folgende Zielsetzungen und Grundsätze:

Der Genossenschaftszweck der FGZ ist es, preiswerte Wohnungen insbesondere an
Familien abzugeben. Die FGZ sorgt ausdrücklich für eine soziale Durchmischung, das
heisst, dass sich die FGZ gemäss Statuten selber verpflichtet, einen grossen Teil der
günstigen Genossenschaftswohnungen dauernd jenen Bevölkerungskreisen zur Verfü-

gung zu stellen, die das finanziell auch nötig haben. (Auszug aus dem Jahresbericht 1990).

Seit dieser Generalversammlung kennt die FGZ Zügelfristen, wonach 2 Personen in einem 5-Zimmerhaus und 1 Person in einem 4-Zimmerhaus nach Ablauf einer Frist von 3 Jahren umsiedeln müssen. Nachfolgend der Auszug aus dem Antrag an die Generalversammlung:

Vorbehalten bleibt besonders auch die Kündigung des Mietvertrages seitens der Genossenschaft wegen voraussichtlich dauernder starker Unterbesetzung gemäss Art. 9 lit. b der Statuten. Solchermassen wird ein Mietverhältnis mit einer Unterbesetzung von drei überzähligen Zimmern während längstens drei Jahren geduldet. Sofern die betroffenen Genossenschaftsmieter/innen innert dieser Zeitdauer nicht in ein geeignetes, ihren persönlichen Verhältnissen entsprechendes Mietobjekt umsiedeln, ist auf Ende der gestatteten Dreijahresfrist die Kündigung des Mietvertrages auszusprechen.

Ganz offenbar waren die zwei 1990 eingeführten Instrumente (Unterbesetzungsmehrzins zugunsten des Mietzinsausgleichsfonds und die Kündigungsandrohung) zu wenig wirksam, denn 8 Jahre später lebten in 137 von insgesamt 507 4-Zimmerhäusern Paare ohne Kinder. Das sind 27 % unterbesetzte 4-Zimmerhäuser. Weitere 30 5-5 ½-Häuser von 147 waren sehr stark unterbesetzt, das sind 20 % der 5-5 ½-Zimmerhäuser.

Der Vorstand der FGZ war also weiterhin gefordert, die statutarischen Vorgaben in der Realität durchzusetzen.

Der Vorstand hat das „Subventionsablösungs- und Zweckerhaltungsreglement der FGZ“ in langer Arbeit weiterentwickelt, es umbenannt in „FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte“ und an 5 Mieterinnen- und Mieter-Versammlungen mit den Genossenschaftler/innen diskutiert. Schliesslich wurde dieses neue Reglement der Generalversammlung vom 22. Juni 1998 im Volkshaus zur Abstimmung vorgelegt. Das neue Reglement enthielt nun ganz klare Fristen, innert denen die Familienwohnobjekte nach Wegzug der Kinder freigegeben werden mussten.

FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte

Beschluss des Vorstandes vom 18. Mai 1998; genehmigt von der Generalversammlung vom 22. Juni 1998.

Das Reglement gründet auf den Artikeln 17e, 43, 44 und 47 der Statuten.

Art. 1 (Zweck)

Das FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte gewährleistet die dauernde Zweckerhaltung aller Familienwohnobjekte der Genossenschaft. Das heisst, es sorgt dafür, dass starke Unterbesetzungen vermieden werden. Die Instrumente dafür sind die Erhebung von Unterbesetzungsbeiträgen und das Einführen von Zügelfristen.

Als Familienwohnobjekte gelten sämtliche Wohnungen und Einfamilienhäuser mit vier und mehr Zimmern sowie die Einfamilienhäuser mit 3- und 3 ½-Zimmern.

Dem „FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte“ wurde zugestimmt mit folgendem Ergebnis: 279 Ja-Stimmen, 259-Stimmen, 8 Enthaltungen.

Das Resultat war also relativ knapp und erst im Anschluss daran formierte sich Widerstand, mitunter auch von jenen Genossenschafter/innen, die an der Generalversammlung nicht anwesend waren. Die Gegner machten mit einer Unterschriftensammlung mobil, um diesen Abstimmungsentscheid rückgängig zu machen. Es wurde das „Komitee für eine korrekte Abstimmung“ gegründet, dem sich rund 400 Genossenschafter/innen anschlossen.

Mit Eingabe vom 8. Oktober 1998 verlangte das Komitee im Sinne von Art. 14 lit. c der geltenden FGZ-Statuten die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, welche sich ausschliesslich mit dem „FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte“ zu befassen hatte. Diese ausserordentliche Generalversammlung wurde einberufen für den 16. November 1998.

Inzwischen war eine heftige Diskussion und ein emotionales Klima entstanden, was den Vorstand zu folgenden, sehr deutlichen Zeilen veranlasste:

5.2 „Wir sind eine Genossenschaft und keine Eigentümer-Vereinigung“

„Wir sind eine Genossenschaft und keine Eigentümer-Vereinigung: Die FGZ beruht auf einer Idee. Sie will, wie es ihr Name sagt, in erster Linie Familien mit Kindern preiswerte Wohnungen in einem guten und kindergerechten Umfeld zur Verfügung stellen. Platz in der FGZ haben aber auch alle anderen Menschen. Die FGZ wurde weder als Aktiengesellschaft noch als Eigentümer-Vereinigung, sondern als Genossenschaft gegründet. Dass die Reihenhäuser und Wohnungen der FGZ derart preiswert angeboten werden können, hat mit der Wohnpolitik zu tun, die gemeinnützige Genossenschaften verfolgen. Solidarität statt Spekulation heisst hier die Verpflichtung. Es ist eine Realität, dass sich das freiwillige Umziehen in der FGZ nicht einfach von alleine einstellt.“

(Auszug aus dem Argumentarium des FGZ Vorstandes vom 10.11.1998, welches vor

der ausserordentlichen GV vom 16.11.1998 an alle Genossenschafter/innen versandt wurde).

Der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung folgten ca. 1000 Genossenschafter/innen und es wurde im Festsaal des Schützenhauses Albisgüetli über ein einziges Geschäft befunden, nämlich über das FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte. Das Komitee wünschte eine geheime Abstimmung über das neue Reglement, was eindeutig von allen Genossenschafter/innen befürwortet wurde. Es wurden 8 Stimmzähler ernannt (je 4 aus dem Vorstand und aus dem Komitee). Der Vorsitzende erklärte den Abstimmungsvorgang mit Stimmkarten die in Urnen eingeworfen wurden. Die Auszählung erfolgte unter notarieller Aufsicht.

Das Abstimmungsergebnis war wie folgt: Abgegebene Stimmzettel: 834, leer: 1, ungültig: 23, gültige Stimmen: 810. Mit einem Mehr von 460 Nein-Stimmen gegenüber 350 Ja-Stimmen wurde der Antrag auf die Aufhebung des GV-Beschlusses vom 22. Juni 1998 abgelehnt. Das an der Generalversammlung vom 22. Juni 1998 erlassene Reglement blieb somit weiterhin in Kraft.

5.3 Umsetzung des Reglements

Die FGZ wendet alle auf Seite 3 aufgeführten Instrumente an, um die dauernde Zweckentfremdung der Familienwohnobjekte zu verhindern. Das FGZ Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte aus dem Jahr 1998 ist heute noch gültig, und darin sind die 2 nachfolgenden Instrumente verankert:

5.4 Mehrzins wegen Unterbesetzung (Art. 2)

Im Interesse einer dauernden Zweckerhaltung aller genossenschaftlichen Familienwohnungen der FGZ sind sämtliche Mieter/-innen, die unterbesetzte Familienwohnungen bewohnen verpflichtet, einen angemessenen Unterbesetzungsbeitrag (Mehrzins) zu entrichten. Eine beitragspflichtige Unterbesetzung liegt dann vor, wenn – gemessen an der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen – zwei oder mehr überzählige Zimmer vorhanden sind.

Der Mehrzins richtet sich nach dem Ausmass der Unterbesetzung. An der ordentlichen Generalversammlung am 29. Juni 2009 wurde der Unterbesetzungsbeitrag für das zweite und jedes weitere unterbesetzte Zimmer mit Fr. 110.00 monatlich festgelegt für Wohnungen mit kleiner Wohnfläche sowie mit Fr. 150.00 für grosse Wohnflächen.

5.5 Zügel Fristen wegen starker Unterbesetzung (Art. 3)

Um die stark unterbesetzten Familienwohnobjekte innert angemessener Zeiträume wieder ihrem Zwecke zuzuführen, gelten folgende Zügel Fristen:

5-Zimmer-Einfamilienhaus:

- | | |
|------------|--|
| 1 Person | 2 Jahre Zügel Frist |
| 2 Personen | 4 Jahre Zügel Frist |
| 3 Personen | Bleiberecht der Eltern, bis alle Kinder ausgezogen sind. |

4-Zimmer-Einfamilienhaus:

- | | |
|------------|--|
| 1 Person | 4 Jahre Zügel Frist |
| 2 Personen | 6 Jahre Zügel Frist (Ein Elternteil mit 1 Kind = 2 Personen) |

3 und 3 ½-Zimmer-Einfamilienhaus:

- | | |
|----------|---------------------|
| 1 Person | 6 Jahre Zügel Frist |
|----------|---------------------|

4- und 4 ½ Zimmer-Wohnung:

- | | |
|------------|---------------------|
| 1 Person | 6 Jahre Zügel Frist |
| 2 Personen | 8 Jahre Zügel Frist |

Im Jahr 2009 mussten 17 Genossenschaftshaushalte (2008: 19) wegen laufender reglementarischer Zügel Frist aus einem stark unterbesetzten Familienwohnobjekt in ein anderes, kleineres Wohnobjekt umziehen, wobei allen rechtzeitig geeignete Umzugswohnungen zur Verfügung gestellt werden konnten. Auf diese Weise wurden im Jahr 2009 2 Fünf-Zimmer-, 9 Vier-Zimmer und 2 Drei-Zimmer-Reihenhäuser sowie 4 Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen zur Wiedervermietung an junge Familien mit Kindern frei.

6 Organisation interner Wohnungswechsel

Im Hinblick auf die Zweckerhaltung der genossenschaftlichen Familienwohnungen obliegt den Mieter/innen während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses eine Auskunft- und Anzeigepflicht gegenüber der FGZ, was im Mietvertrag explizit unter den besonderen Bestimmungen zum Mietvertrag festgehalten wird.

Um ausreichend Auskunft über die Bewohnerschaft zu erhalten führt die Geschäftsstelle jährlich eine standardisierte Mieterumfrage mittels Fragebogen durch, die fristgerecht ausgefüllt an die FGZ retourniert werden muss. Schriftlich zu melden sind der FGZ die persönlichen und finanziellen Verhältnisse, insbesondere die Anzahl der in der Familienwohnung tatsächlich wohnhaften Personen. Bei begründetem Verdacht nimmt die Geschäftsstelle Verbindung mit dem Kreisbüro auf, um die gemeldete Personenzahl zu verifizieren.

Drei Monate nach Beginn der Zügel Frist erhalten die Betroffenen ein Schreiben der Geschäftsstelle, das auf die korrekten Fristen aufmerksam macht. Das Vermietungsbüro der FGZ prüft nach Eintreffen einer Wohnungskündigung, ob das frei werdende Wohnobjekt als Ersatzwohnung für die Mieter in der Zügel Frist dienen kann. Nach erfolgter Kontaktaufnahme und Ermunterung zur Besichtigung der vorgeschlagenen Wohnung kann nach Zustimmung des Genossenschaftsmitglieds ein Mietvertrag für das kleinere Wohnobjekt abgeschlossen werden.

Für die Mieter, die zur Umsiedlung aufgefordert werden ist es oft nicht einfach, zuerst den Wegzug der Kinder oder den Verlust des Ehepartners zu verkraften und auch noch innert nützlicher Frist die gewohnte Umgebung zu verlassen, die mit vielen Erinnerungen verbunden ist. Der Ablösungsprozess kann deshalb eine gewisse Zeit beanspruchen. Besonders wichtig ist das persönliche Gespräch mit den betroffenen Genossenschaftsmitgliedern während der laufenden Zügelfrist. Das Besprochene soll schriftlich festgehalten und per Einschreibebrief diesen zugestellt werden.

Die FGZ macht jenen, die umziehen müssen, drei zumutbare Angebote, wobei im Konfliktfall die Sozialberatungsstelle beigezogen werden kann. Das dritte Angebot wird mit einer Kündigungsandrohung versehen. Wird auch die dritte Offerte ausgeschlagen, erfolgt der Ausschluss aus der Genossenschaft, was in der Vergangenheit (seit Einführung 1990) noch nie der Fall war.

Alle umziehenden Mieter werden durch die Regiebetriebe betreut und soweit möglich oder erforderlich unterstützt. Gelegentlich lohnt sich der Beizug der Sozialberatungsstelle der FGZ. Die Aufgabe der Regiebetriebe ist es, die Umzugsobjekte in einen neuwertigen Ausbaurzustand zu bringen, damit sich die einziehenden Mieter auf ihre „neue Wohnung“ freuen können. Die oft betagten Genossenschafter/innen können auch etwas stolz auf sich selbst sein, weil sie die ihnen gestellten Aufgaben bewältigen. Im Zuge der Gleichbehandlung aller Genossenschafter/innen werden alle Umzugswohnungen vor Einzug der neuen Mieter auf vergleichbaren, neuwertigen baulichen Zustand gebracht.

7 Fazit

Dank der Zustimmung der Genossenschaftsmitglieder zum „FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte“ an der Generalversammlung vom 22. Juni 1998 und Bestätigung an der ausserordentlichen Generalversammlung am 16. November 1998 hat die FGZ ein Instrument erhalten, dauerhaft einer starken Unterbesetzung entgegen zu wirken. Der Entstehungsprozess des Reglements umfasste einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren. Es wird nunmehr seit über 20 Jahren erfolgreich angewendet und somit dem statutarischen Grundsatz erfolgreich nachgelebt, wonach Wohnraum und Zahl der Benutzer/innen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen sollen.