

Mehr FGZ für mehr Menschen

Bezahlbarer und lebenswerter Wohnraum ist ein rares Gut geworden – besonders für Familien in der Stadt Zürich. Als eine der grössten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften der Schweiz bieten wir in der Limmatstadt fast 2300 günstige Wohnungen an. Ein Angebot, mit dem viel soziale Verantwortung verbunden ist.

Wer in der Familienheim-Genossenschaft Zürich wohnt, lebt mit lebenslangem Wohnrecht in einer günstigen Wohnung und geniesst damit ein wichtiges Stück Lebensqualität. Denn wir verfolgen in unseren Statuten als oberstes Ziel, Familien günstigen und sicheren Wohnraum anzubieten.

Harter Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Zürich ist von Wohnungsknappheit und hohen Preisen geprägt. Fast 40'000 Personen strömen jedes Jahr neu in die Stadt. Dem gegenüber steht ein sehr kleines Mietwohnungsangebot von 381 (Stand Juni 2021) freien Wohnungen. In der Marktwirtschaft beginnt somit das Spiel von Angebot und Nachfrage, und das treibt die Preise in die Höhe. Immobilien werden zu reinen Investitions- und Spekulationsobjekten – das Nachsehen haben vor allem Familien und andere Menschen aus weniger zahlungskräftigen Schichten.

Gegenbeispiel FGZ

In der FGZ bestimmt nicht der Markt, sondern die effektiven Kosten den Preis einer Wohnung. Als Beispiel: Bei der letzten Erhebung durch Comparis

kostete eine 3,5-Zimmer-Wohnung in Zürich fast 2500 Franken pro Monat. In der FGZ kostet eine 3-Zimmer-Wohnung durchschnittlich 1000 Franken. Laut der Angaben der Stadt liegt die Durchschnittsmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung bei 1600 Franken, auch bei diesem Vergleich sind unsere Wohnungen knapp 40% günstiger.

Enorme Nachfrage, kleines Angebot

Günstige Wohnungen sind für unsere Genossenschaftsmitglieder die Normalität. Verglichen mit dem freien Markt sind unsere Mietpreise für Menschen mit geringem Einkommen oft die Befreiung von einer einschneidenden finanziellen Last. Entsprechend gross ist die Nachfrage. Jedes der jährlich 50 bis 100 Wohnungsangebote, die wir jeweils ab 16 Uhr auf der Webseite ausschreiben, bleibt so lange online, bis 30 Bewerbungen eingegangen sind. Da die Nachfrage enorm gross ist, werden die Inserate meistens bereits nach wenigen Minuten wieder entfernt. Die Vergabe erfolgt dann nach klar definierten Kriterien. Diese sind im «FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Mietzinsausgleich»

KURZ & BÜNDIG

- Die FGZ hat strenge Vermietungsregeln.
- Die wichtigsten Kriterien sind Belegung (Anzahl Menschen pro Objekt) und finanzielle Situation des Bewerbenden.
- Das interne und externe Interesse für jedes Wohnobjekt ist gross.
- Das Vermietungsteam entscheidet nach fixen Regeln, jeder Entscheid ist dokumentiert.



und im Vermietungsreglement niedergeschrieben und auf der Webseite öffentlich zugänglich (siehe Seite 6).

Wie wir bei externen Vergaben entscheiden

Die faire Entscheidung bei der Vergabe bedeutet in der Praxis einen mehrstufigen Prozess. Zur konsequenten Anwendung der Kriterien wird das Vermietungsteam eingangs durch ein speziell entwickeltes Computersystem unterstützt. Alle Bewerbungen werden in dieses System eingespielen, und das Team erhält einen computergenerierten Vorschlag einer Rangliste, geordnet danach, wer die Kriterien am besten erfüllt. Unser Vermietungsteam prüft im Anschluss jeden Einzelfall nochmals objektiv und entscheidet in Absprache mit der Bereichsleiterin

Sabina Berli. In schwierigen Fällen wird die Geschäftsleitung oder unser Sozialarbeiter Simon Kägi zugezogen. Im ganzen Prozess ist der Faktor Mensch nicht zu ersetzen – weder bei den Bewerbenden noch bei den Entscheidenden.

Interne Umzüge

Nicht zu vergessen ist, dass wir Wohnungen nicht nur an Externe vergeben. Auch innerhalb der FGZ wird fleissig umgezogen. Hier zählen wie bei den externen Vergaben das Wesen unserer Genossenschaft und unsere Grundidee: Wohnungen werden nach dem Prinzip vergeben, keine Ressourcen zu verschwenden und den Wohnraum den Menschen zukommen zu lassen, die ihn unter allen Bewerbenden am dringendsten brauchen. Bei

«Unser Ziel ist möglichst viel günstiger Wohnraum für möglichst viele Menschen.»

den Familienobjekten gilt stets: Anzahl Zimmer = Anzahl Personen. Plus: In einem Familienobjekt muss mindestens ein Kind wohnen. Eine vierköpfige Familie wohnt somit in einer 4-Zimmer-Wohnung, ein kinderloses Paar in einer kleineren Wohnung.

Familienobjekte für Familien

Wenn die Kinder älter werden, Lehre oder Studium abgeschlossen haben und ausziehen, lebt nun eine Person weniger in der Wohnung. Somit wird die Wohnung nicht optimal genutzt. Bei der jährlichen Mieterbefragung wird deshalb jeweils geprüft, ob die Kriterien für das Bewohnen eines Familienobjekts noch bestehen oder ob eine Zügelfrist nötig ist. Innerhalb dieser Frist vermitteln wir ein neues, passendes Objekt mit weniger Zimmern, und die frei werdende Wohnung vermieten wir an eine grössere Familie. Damit stellen wir sicher, dass unsere Familienobjekte möglichst optimal bewohnt werden. Unsere Genossenschaftler/innen geniessen dabei ein lebenslanges Mietrecht in der FGZ.

Unsere Ziele

Das Publizieren der Richtlinien, der computergestützte Prozess, die sorgfältig dokumentierte Arbeit des Vermietungsteams und die laufende Anpassung der Wohnsituation an den tatsächlichen Bedarf – all das führt dazu, dass wir unserem Existenzzweck und unserer sozialen Verantwortung gerecht werden: möglichst viel sozialen Wohnraum für möglichst viele Menschen zur Verfügung zu stellen. ■



Interview mit Sascha Haltinner

Sascha Haltinner ist FGZ-Vorstandsmitglied und Präsident der Vermietungskommission

Sascha, die FGZ vergibt im Jahr 50 bis 100 Wohnungen. Bei der grossen Nachfrage also eine einfache Sache?

Nicht ganz. Wenn es bei uns wie bei einer privaten Verwaltung nur darum gehen würde, die Zahlungsfähigkeit einer Mietpartei zu prüfen, dann wäre es wirklich sehr einfach. Wir haben als Genossenschaft allerdings einen anderen Zweck als Gewinn. Wir wollen günstigen Wohnraum den Familien zugänglich machen, die ihn am dringendsten brauchen. Unsere Aufgabe ist es also, dies sicherzustellen.

Nach welchen Kriterien werden die Wohnungen vergeben?

Wir haben genaue Vorgaben. Diese sind auch öffentlich zugänglich: die Statuten, das Leitbild, das FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Mietzinsausgleich und das Vermietungsreglement. Wir schreiben alle freien Wohnungen auf der Webseite aus, Wartelisten führen wir nicht. Ein Computersystem gibt uns eine Rangliste der Bewerbungen aus, in der Reihenfolge der Bewerbungen, die gemäss unseren Kriterien die Wohnung am dringendsten brauchen. Mit Hilfe dieser Liste entscheidet das Vermietungsteam.

Der Computer entscheidet also nicht alleine?

Nein, denn der Faktor Mensch lässt sich nicht ersetzen. Es sind Men-

schon, die sich bei uns bewerben, Menschen, die bei uns wohnen, und Menschen, die darüber entscheiden. Allerdings immer objektiv und aufgrund klarer Fakten und Vorgaben. Jede Entscheidung wird bei uns transparent dokumentiert.

Wieso der ganze Aufwand?

Unser Genossenschaftszweck ist ein sozialer, und wir können Wohnungen anbieten, die viel weniger als der übliche Marktpreis kosten. Es geht hier um Gerechtigkeit und soziale Verantwortung. Diesem Anspruch werden wir mit unserem Prozess gerecht.

Das Reglement wurde vor kurzem überarbeitet und veröffentlicht.

Was sind die wichtigsten Neuerungen?

Neu ist, dass Familienmitglieder bis zum 25. Altersjahr als Kinder gerechnet werden. Damit werden Studierende mit Lernenden gleichgesetzt. Dazu kommt, dass Zügelfristen nicht mehr ausgesetzt werden, wenn ein bereits ausgezogenes erwachsenes Kind wieder einzieht.

Viel Aufwand für das Vermietungsteam und die Vermietungskommission?

Ja, das ist sicher so. Aber es macht uns auch ein wenig stolz, dass wir als Genossenschaft so vielen Familien Wohnraum in der Stadt Zürich anbieten können, die hier sonst sicher keinen finden würden.



Wissenswert

Was ist «soziale Durchmischung»?

Mit der gezielten Belegung unserer Siedlungen versuchen wir, ein Gleichgewicht an Mietparteien aus den unterschiedlichsten Einkommensstufen zu erreichen. Das gelingt: In unseren Siedlungen wohnen Menschen aus verschiedenen Schichten zusammen. Übrigens: Etwas mehr als ein Drittel der Haushalte in der FGZ würden die Kriterien für eine subventionierte Wohnung erfüllen. Tatsächlich sind es aber nur 10% unserer Wohnungen.

Was ist die «optimale Belegung»?

Für die optimale Belegung unterscheiden wir zwischen Familienobjekten (73% aller Objekte) und Nicht-Familienobjekten. Bei den Familienobjekten ist die Belegungsformel «Anzahl Zimmer = Anzahl Personen». In einem Familienobjekt muss mindestens ein Kind wohnen. Bei Nicht-Familienobjekten lautet die Belegungsformel «Anzahl Zimmer -1 = Anzahl Personen». Diese strengen Belegungsregeln haben zur Folge, dass der Wohnflächenverbrauch in der

FGZ mit 31,8 m²/Person vorbildlich tief ist.

Interne Umzüge

Interne Umzüge gibt es durchschnittlich 60 pro Jahr, sofern kein Ersatzneubau geplant ist. Wer an einem internen Wohnungswechsel interessiert ist, kommt auf eine Interessentenliste. Wohnungen werden nur extern ausgeschrieben, wenn niemand sie intern will oder die Belegungsvorschriften erfüllt.

Was ist eine «Zügelfrist»?

Jedes Jahr werden alle Mietparteien befragt, und es wird festgestellt, ob sie noch in der optimalen Wohnung leben. Ist seit der letzten Befragung zum Beispiel ein Kind ausgezogen, ist die Wohnung unterbelegt und die Familie kommt in eine Zügelfrist. Innerhalb dieser Frist zieht sie um; wir vermitteln ihr eine neue Wohnung in der passenden Grösse. Damit wird die grosse Wohnung wieder frei für Familien, die mehr Platz benötigen.

Was passiert im Todesfall?

Todesfälle führen in der Regel nicht zu Unterbelegung, und die verwit-

wete Person kann in der Wohnung bleiben. Eine Ausnahme sind 3-Zimmer-Reihen-Einfamilienhäuser, die nicht von einer einzelnen Person gemietet werden können.

Trennung und Scheidung

Ein Elternteil bleibt im bestehenden Familienobjekt und zählt neu als 2 Personen. So kann die Familie dort wohnen bleiben, bis die Kinder ausziehen. Der ausziehende Elternteil erhält von uns eine neue Wohnung, deren Grösse sich nach der vereinbarten Betreuungsregelung richtet.

Unser Mietumlagesystem

Wer mehr verdient oder Vermögen versteuert, bezahlt monatlich eine Zusatzmiete in unseren Mietzinsausgleichsfonds. Zudem kennt die FGZ Unterbesetzungsbeiträge. Wer z.B. in einer Zügelfrist stark unterbesetzt wohnt, zahlt auch einen Beitrag ein. Aus diesem Fonds werden die Mieten für Genossenschaftler/innen mit tieferen Einkommen um 5 bis 15% verbilligt.

HINWEISE

Alle freien Wohnungen werden ab 16 Uhr ausgeschrieben auf: fgzzh.ch/freie-wohnungen

Alle Reglemente zur FGZ-Vermietung finden Sie hier: fgzzh.ch/genossenschaft

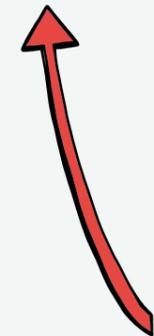
So wird man FGZ-Mitglied

Die FGZ führt keine Wartelisten; alle freien Wohnungen werden ausgeschrieben. Der Entscheid über die Vergabe folgt transparenten, fairen und sozialen Kriterien gemäss Reglement. Die wichtigsten Kriterien sind Dringlichkeit, Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Die Belegungsvorschriften (Anzahl Menschen pro Objekt) müssen dabei eingehalten werden.



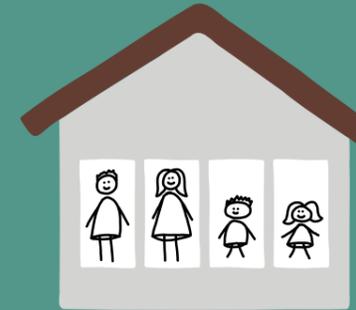
Viele Familien, wenige Wohnungen

Gerade für Familien wird es in Zürich zunehmend schwierig bis unmöglich, bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum in ausreichender Grösse zu finden. Unsere günstigen Wohnungen sollen an Haushalte gehen, die sie dringend benötigen. Aktuell gilt deshalb: Wer als Einzelperson weniger als 51'000 Franken pro Jahr versteuert (Paare 69'000 Franken) und weniger als 200'000 Franken Vermögen besitzt, kann sich bei der FGZ bewerben.



Wann verlässt man die FGZ?

Beim Erreichen des 25. Lebensjahres gilt ein/e Bewohner/in nicht mehr als Kind. Wenn es auszieht, ziehen die Eltern in eine kleinere Wohnung. Familienobjekte müssen in der Regel von mindestens einem Kind bewohnt werden. Wer später wieder in der FGZ wohnen will, kann sich für freie Wohnungen bewerben und hat dabei die gleichen Chancen wie alle anderen Bewerber/innen. Die FGZ-Mitgliedschaft kann nicht vererbt werden.

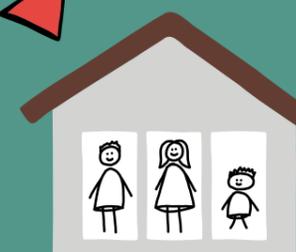


Wann wechselt man die Wohnung?

Nach 10 Jahren ist auf Wunsch ein Wohnungswechsel innerhalb der FGZ möglich. Vor Ablauf dieser Frist ist ein Umzug aus folgenden Gründen möglich:

- Abbruch oder Renovation einer Liegenschaft
- Neue Bedürfnisse wie z.B. behindertengerechte Wohnung
- Veränderte Personenanzahl durch Familienzuwachs oder Auszug von Kindern
- Trennung und Scheidung
- Dringlichkeit der Zügelfrist

Die internen Bewerbungen haben Vorrang vor den externen und werden nach Dringlichkeit und den anderen Kriterien gemäss Reglement priorisiert.



Wann wechselt man in eine kleinere Wohnung?

Wenn Kinder bei ihren Eltern ausziehen, kann eine Unterbelegung entstehen. Dann beginnt eine Zügelfrist, innerhalb dieser die Mitglieder von uns eine neue Wohnung erhalten und umziehen. So wird Platz für grössere Familien geschaffen.



Lebenslanges Wohnrecht

Mitglieder haben ein lebenslanges Wohnrecht innerhalb der FGZ und können auch im Alter von sicherem und günstigem Wohnraum profitieren.

Die FGZ: lebenswerter und erschwinglicher Wohnraum für Familien

Mit fast 2300 Wohnungen ist die FGZ eine der grössten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften der Schweiz und gerade in der Stadt Zürich eine wichtige Anbieterin von Wohnraum für Familien. Sie ist gemäss ihrem Genossenschaftszweck den folgenden Punkten verpflichtet:

- Schaffen von günstigem Wohnraum für möglichst viele Familien und Menschen mit wenig Einkommen
- Kostenbasiertes Wohnen ohne Profitorientierung
- Fördern der sozialen Durchmischung in den Siedlungen

Unsere Vergabekriterien sind strenger als die der meisten anderen Wohnbaugenossenschaften und folgen dem Ziel, dass unsere Wohnungen zu jedem Zeitpunkt optimal belegt sind. Damit profitieren so viele Menschen wie möglich vom Privileg, ein bezahlbares Zuhause zu haben.