

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 64 (1989)
Heft: 12

Vereinsnachrichten: Die Sektion Zürich meldet...

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: 06.05.2025

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

Herzlichen Dank

Die Volksabstimmung über das neue Gesetz über die

Förderung des Wohnungsbaus

gehört der Vergangenheit an. Wir haben mit Genugtuung und Freude vom sehr positiven Abstimmungsergebnis Kenntnis genommen.

Wir danken allen jenen aktiven Mitgliedgenossenschaften, welche durch einen finanziellen Beitrag und die Verteilung des Flugblattes zum guten Erfolg beigetragen haben.

Für den Vorstand
der Sektion Zürich:

Der Präsident:
Ernst Müller

Der Präsident der Arbeitsgruppe:
Franz Signer, Kantonsrat

Vermietungsprobleme

In einer Baugenossenschaft mit einem Bestand von über 1200 Wohnungen führt man eine Statistik durch über die Wohnungswechsel in diesem Jahr. 98 Wohnungen wurden gewechselt:

Interne Wechsel erfolgten an Ehepaare, teilweise mit Kindern	17
an alleinstehende Frauen (Kleinwg.)	4
an alleinstehende Männer (Kleinwg.)	4
an Neumieter, Ehepaare mit Kindern	20
an Neumieterinnen, Frauen mit Kindern	23
an Neumieter, Männer, teilweise in 1½ oder 2-Zimmer-Wohnungen	20

Es fällt sofort auf, wie gross der Anteil der Frauen (unverheiratete, geschiedene) ist. Dies dürfte auch ein Zeichen dafür sein, dass Frauen selbständiger geworden sind und dass eine Ehe nicht mehr die Bedeutung für viele Frauen hat wie vor 20 und mehr Jahren.

Interessant ist auch, dass der Anteil an Ausländern oder Ausländerinnen 12 betrug, was rund 11 Prozent entspricht. Darin enthalten sind auch jene Ausländer, die wechselten, weil sie mit 2 oder 3 Kindern in einer kleineren Wohnung lebten.

Würde man diese Zahlen auf alle Wohnungen jener Genossenschaften, die Mitglied in der Sektion Zürich sind, umlegen, müsste dies bei einem Bestand von rund

38 000 Genossenschaftswohnungen die beträchtliche Zahl von etwa 3500 Wohnungen ergeben, die nur in der Stadt Zürich von Baugenossenschaften neu vermietet wurden.

Die Erhebungen über den Auszug ergaben sehr interessante Gründe für den Wechsel. Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung: Dabei werden oft horrende monatliche Belastungen aufgenommen. Grössere oder modernere Wohnungen sind weitere Gründe zum Auszug. Dass dabei ebenfalls beträchtlich höhere Mietzinse akzeptiert werden, ist erstaunlich. Natürlich, wenn beide Partner einem Verdienst nachgehen, dürften sich teurere Mietzinse weniger belastend auswirken. Die Frage ist nur, wie lange es dauert, bis sich solche Situationen ändern.

In einer Genossenschaft sollten Mieter aus allen Schichten vertreten sein. Heute ist es jedoch so, dass der Anteil an wohnungssuchenden Ausländern grösser ist als an Schweizern. In unserem Beispiel kommen täglich telefonisch und schriftlich rund 15 solcher Anfragen. Die Wünsche dieser Interessenten sind vor allem auf grössere Wohnungen ausgerichtet. Auffallend ist auch, dass meist erwartet wird, bei Genossenschaften erhalte man relativ rasch eine Wohnung.

Ganz erstaunlich ist, dass es sich bei vielen ausländischen Bewerbern um Leute handelt, die sich erst zwei bis drei Jahre in der Schweiz aufhalten und durch den Nachzug der Familie Probleme haben. Dieser Druck auf dem Wohnungsmarkt wirkt sich besonders beim Büro für Notwohnungen aus, welches kaum mehr genügend Wohnungen oder Lokale zur Verfügung hat, um alle jene, die auf der Strasse stehen, irgendwo unterzubringen.

Zugenommen haben in letzter Zeit auch jene Wohnungssuchenden, die in Umbau- und Renovationswohnungen leben und die neuen Mietzinse nicht mehr bezahlen wollen oder können. Die Mietzinsaufschläge nach Umbauten, wobei die Mieter nicht ausziehen müssen, sind zwar in Genossenschaften akzeptabel, obwohl es auch Pensionierte gibt, denen diese Erhöhungen hoch vorkommen müssen.

Heutzutage ist kaum mehr übersehbar, wer und was sich alles des Problems «Wohnungssuche» angenommen hat: Kirchliche Organisationen, Verein für Jugendhilfe, Arbeiterhilfswerk, Behörden, Gemeindeverwaltungen, Verein alleinerziehender Eltern, Verein Eleos, um nur einige zu nennen. Dazu kommen noch jene, die sich direkt bei den Genossenschaften melden. Diesem Ansturm ist man kaum mehr gewachsen.

Was fehlt, ist Bauland zu vernünftigen Preisen. Wenn nicht grössere Neubauten erstellt werden können, müsste man irgendwo den Hebel ansetzen, dass der Druck reduziert wird, was jedoch nicht einfach ist: Wohnraum pro Benutzer reduzieren, Beschränkungen bei Ausländern, grössere Ausnutzungsmöglichkeiten bei Neubauten, Erstellung von neuen Wohnungen in der Agglomeration. Meist wehren sich dagegen jedoch entweder die Behörden oder die Bevölkerung.

Das Problem Wohnungsnot dürfte schwer lösbar sein, sich in Zukunft noch verschärfen. Bereits sind Stimmen laut geworden, die fordern, DDR-Flüchtlinge zu übernehmen, um der BRD zu einer gewissen Entlastung zu verhelfen. Arbeit dürfte es für diese Menschen schon geben, was geschieht jedoch mit der Unterkunft?

Von der Schlichtungsstelle

Ein weiterer Fall: Der Mietzins betrug bisher 1025 Franken und wurde ab 1. April 1989 auf 1200 Franken erhöht, die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser wurden um 20 auf 100 Franken reduziert. Vorerst gab es Diskussionen, ob das offizielle Formular für Mietzinsenerhöhung nicht zu spät versandt worden war. Schliesslich einigte man sich jedoch, den Termin zu akzeptieren.

Der Vermieter begründete den Aufschlag mit «umfassender Sanierung und wertvermehrenden Investitionen». Die Mieterin bestritt dies und fügte den Akten umfangreiche Unterlagen bei über den schlechten Zustand der Wohnung (eindrückliche Fotos vor allem von Küche und Bad) und ergänzte diese durch detaillierte Ausführungen.

Der Vermieter belegte Fassadenrenovierungen und Schallschluckfenster für 640 000 Franken. Als Wertvermehrung beantragte er 320 000 Franken.

Die Schlichtungsstelle schlug vor:

Für Teuerung ab 1982 (seither kein Mietzinsaufschlag) und Abgaben und Gebühren, Kaufkraftsicherung 13 Prozent abzüglich 6,5 Prozent für Hypothekarzinsreduktion (da damals 6 Prozent). Dies ergibt 6,5 Prozent von 320 000 Franken = pro Monat 175 Franken. Der Aufschlag wurde auf 1. Juli 1989 festgelegt.

Die Parteien waren einverstanden, der Mieter erhielt den obligatorischen Kündigungsschutz von zwei Jahren.