

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 65 (1990)
Heft: 11: Küche und Bad

Vereinsnachrichten: Sektion Zürich

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>

Die letzten Hypothekarzinserhöhungen wurden bei den Liegenschaftenbesitzern, auch bei den Baugenossenschaften, sehr kritisch zur Kenntnis genommen. Waren die Zinssätze noch per 1. Juli 1988 auf 5 Prozent gesunken, haben sie sich inzwischen auf mindestens $6\frac{3}{4}$ Prozent erhöht. Die Mietzinse wurden und werden dadurch beträchtlich in die Höhe getrieben. Aufschläge von bis zu 20 Prozent sind keine Seltenheit, wenn die seinerzeit bewilligte Quotenregelung noch hinzuge-rechnet wird. Viele Mieterinnen und Mieter in Baugenossenschaften trifft diese Entwicklung sehr schwer, weil die Einkommen nicht mit den Mehrkosten schritt-halten. Namentlich seien hier all diejeni-gen erwähnt, die von einer Altersrente leben müssen.

Problem: Renovationen

Zusätzliche Probleme ergeben sich insbe-sondere dort, wo Umbauprojekte geplant oder bereits vergeben sind. Auch hier haben sich die Verhältnisse drastisch ver-

ändert. Vor allem wirkt sich hier die Erhö-hung des Baukredites aus. 8 Prozent und mehr sind heute normal. In vielen Genos-senschaften stellt sich daher die Frage: «Soll mit einem Projekt zugewartet wer-den, in der Hoffnung, dass sich die Zins-sätze wieder senken werden?» Von der Bankenseite sind solche Prognosen zu-weilen zu vernehmen. Andere Quellen sprechen aber von einer weiteren Runde. Daneben kommen noch weitere Kosten auf die Aufwandseite der Verwaltungen zu. Erwähnt seien hier die steigenden Kosten für Strom, Kehrriechtabfuhr und Abwasser.

Kurzfristige Mieterinteressen

Dass aber ein Aufschieben von ausge-wiesenen Erneuerungsarbeiten keine Lö-sung darstellt, zeigt folgendes Beispiel sehr drastisch auf: Eine Genossenschaft legte vor 8 Jahren den Mietern ein Um-bauprojekt für Küche und Bad vor. Da-mals wurden Mietzinserhöhungen von 150 Franken pro Monat vorausgesagt. Grund für die Erneuerungen war der

schlechte Zustand der Abläufe. Gegen dieses Vorhaben opponierten die Miete-rinnen und Mieter, obwohl der Vorstand vor allfälligen Folgen warnte. Und einige Jahre lang schien die Rechnung aufzuge-hen. Plötzlich jedoch begannen die Ab-läufe undicht zu werden. Betroffen waren vor allem die unten liegenden Wohnun-gen, wo an Decken und Wänden Feuch-tigkeitsschäden auftraten. Die Erneue-rung lässt sich nun gezwungenermassen nicht mehr aufschieben. Und dies im unglücklichsten Moment, bei teuren Zins-sätzen und Baukosten. Der berechnete Mietzinsaufschlag beläuft sich nach den neuen Berechnungen auf 400 Franken oder mehr.

Die Mieterinnen und Mieter haben wäh-rend acht Jahren zwar von günstigeren Mietzinsen profitiert. Aber viele haben nicht bedacht, dass mit der jetzt nötig gewordenen Erneuerung dieser Bonus rasch aufgeholt sein wird. Das vorher eingesparte Geld dürfte ohnehin längst für andere Zwecke ausgegeben sein. Die Rechnung folgt jetzt also mit einem kräfti-gen Mietzinsaufschlag.

Verantwortlich für diese Seite:
Heinrich Meister
Postadresse: Bucheggstrasse 109
8057 Zürich, Tel. 362 41 19

Von der Schlichtungsbehörde

Ein Mieter, Student auf dem zweiten Bildungsweg (48), hatte mit seinem Haus-besitzer Differenzen. Im persönlichen Gespräch konnten die beiden keine Einig-ung erzielen. So kündete der Vermieter am 18. Juni 1990 den Mietvertrag per 1. Oktober. Dieser Schritt wurde wie folgt begründet: Die Wohnung befinde sich in einem desolaten Zustand. Ausserdem musste einmal – nach einer Streiterei mit einem anderen Hausbewohner – sogar die Polizei avisiert werden. Der Hausbe-sitzer sah sich vor dieser Situation gera-dezu gezwungen, etwas zu unterneh-men, nicht zuletzt im Interesse der ande-ren Mieterinnen und Mieter im Hause. Der Mieter, der an der Verhandlung von einem Juristen vertreten wurde, focht die Kündigung an. Im Mietvertrag sei eine Frist von vier Monaten vereinbart. Die Kündigung per 1. Oktober 1990 ist somit nicht fristgerecht erfolgt und somit nichtig. Im weiteren verlangte der Beklagte eine Fristerstreckung von vier Jahren. Der Vermieter konnte nicht verstehen, weshalb sich eine Behörde mit einem sol-

chen Fall überhaupt abgebe. Es sei doch sein Recht und seine Pflicht für Ordnung besorgt zu sein. Im übrigen sei der Mieter mit der Mietzinzahlung einen Monat im Rückstand, und er reinige auch das Treppenhause nicht. Die Schlichtungsbehörde diskutierte den Fall unter Ausschluss der Parteien.

Entschluss

Die Kündigung ist nicht fristgerecht er-folgt, also ungültig. Dem Mieter wird ab 1. April 1991 eine einstweilige Frister-streckung bis zum 1. Oktober 1991 gewährt. Findet er keine andere Woh-nung, kann er 60 Tage vor Abschluss dieser Frist um eine Fristerstreckung bei der Schlichtungsbehörde nachsuchen. Er muss dabei aber belegen, dass er sich erfolglos um eine Wohnung bemüht hat. Beim heutigen Mietzins von 490 Franken einschliesslich Nebenkosten pro Monat dürfte es aber eher schwierig sein, eine entsprechende preisgünstige Wohnung finden zu können. Die Parteien waren mit dem Vorschlag einverstanden.

Frauen in den Sektionsvorstand!

Im Vorstand der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW sind auf die Generalversammlung 1991 Vakan-zen zu besetzen.

Wir suchen als neue Vorstandsmit-glieder insbesondere auch Frauen. Orientierung über ihre Aufgaben und die Tätigkeiten im Sektionsvorstand erteilt:

Ernst Müller (Präsident), Rütihofstr. 5, 8049 Zürich; Tel. 341 77 50.