

Saftige Mietzinserhöhungen

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105982>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Jürg Zulliger

Saftige Mietzinsserhöhungen

Die Stadt Zürich will in ihren Wohnsiedlungen und Fiskalliegenschaften kostendeckende Mietzinse durchsetzen – mit teils massiven Erhöhungen. Der Mieter/innenverband bekämpft sämtliche Aufschläge mit dem Slogan «So nicht!» und wirbt in Inseraten für die Anfechtung aller Erhöhungen. Ein langwieriger Rechtsstreit scheint bevorzustehen.

Die Stadt Zürich verwaltet rund 2700 sogenannte «Fiskalliegenschaften». Dies sind Einzelobjekte, die die Stadt, teils aus planerischen Gründen, im Laufe der Zeit erworben hat. Ausserdem besitzt sie rund 7000 Wohnungen in 54 städtischen Überbauungen. Zu dieser Kategorie gehört zum Beispiel das Lochergut. Es handelt sich bei den städtischen Wohnsiedlungen allerdings nicht um erworbene Gebäude, sondern um Siedlungen, die die Stadt seit 1908 selbst erstellt hat – die 55. ist zur Zeit in Bau.

Worum dreht sich der Streit? Ende der 80er Jahre hatte Finanzvorstand Willy Küng erwogen, die Mietzinse nach dem Einkommen der Mieter/innen festzusetzen. Wegen juristischer Bedenken wurde die Idee aber wieder fallengelassen. 1991 beschloss dann die Stadt, ein «Kostenmiete-Modell» einzuführen. Das heisst, die Mieten werden nach zwei Faktoren festgelegt: aus der Verzinsung der Anlagekosten, die laufend dem Hypothekemarkt angepasst wird, und aus einer pauschalen Quote für Betrieb, Unterhalt und Rückstellungen.

Bis vor Bundesgericht?

Das Zürcher Mietgericht hat nun im November 1992 im ersten zur Beurteilung gelangten Fall eine entsprechende Erhöhung in einer der rund 2700 städtischen Fiskalliegenschaften als «missbräuchlich» abgewiesen. Das Gericht urteilte dabei nicht über die Berechnungsweise der Stadt, sondern kritisierte das Vorgehen: Die Liegenschaftenverwaltung hätte bei den vorangegangenen Erhöhungen vor Einführung der neuen Kostenmiete einen Vorbehalt für weitere Aufschläge anbringen müssen. Dies zu unterlassen, verstosse gegen «Treu und Glauben». Der Mieter/innenverband sieht damit seine Sicht der Dinge bestätigt. «Das Vertrauensprinzip, einer der Grundpfeiler des Mieterschutzes, wurde



In der städtischen Wohnsiedlung Lochergut (Zürich) mit insgesamt 352 Wohnungen sind Mietzinsserhöhungen von 28% vorgesehen. Foto: Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich.

verletzt», erklärt Niklaus Scherr, Sekretär des Mieter/innenverbandes Zürich MVZ. Es verstosse gegen Treu und Glauben, wenn ein Vermieter jahrelang eine massvolle Mietzinspolitik betreibt und dann auf einen Schlag die Mieten massiv erhöhe. Der MVZ fordert, dass die Stadt die bereits angekündigte Erhöhungsrunde per 1. Oktober 1992 zurücknimmt und auf die für den 1. Oktober 1993 vorgesehene dritte Runde verzichtet.

Die Stadt allerdings will sich nicht mit dem Urteil abfinden und den Entscheid notfalls bis vors Bundesgericht ziehen: «Wenn das gefällte Urteil für die städtischen Liegenschaften rechtskräftig wird, sind subventionierte Wohnungen bald einmal teurer als freitragende», argumentiert Walter Grob, der Direktor der städtischen Liegenschaftenverwaltung. Er spricht die Tatsache an, dass die kantonale Wohnbauförderungsverordnung geändert wurde, um neben den laufenden Kosten und Hypothekarzinsen auch Rückstellungen für spätere Renovierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau decken zu können. (Die neue Verordnung wurde im «wohnen» 1/93 bereits vorgestellt).

Erhöhungen auch bei den städtischen Wohnsiedlungen

Nicht nur in den Fiskalliegenschaften stehen Aufschläge an, auch bei den städtischen Wohnsiedlungen. Der Stadtrat beschloss aufgrund der genannten Ände-

rung der kantonalen Wohnbauförderung, «kostendeckende Mietzinse» auch in diesen 7000 Wohnungen durchzusetzen. Wie bei den Fiskalliegenschaften erfolgen die Aufschläge teils gestaffelt, die erste Stufe tritt auf den 1. April 1993 in Kraft. Diese Erhöhungen gehen nach Ansicht des MVZ weit über das rechtlich Zulässige hinaus. Die Änderung der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung sei zum Zeitpunkt des Erhöhungsentscheids weder beschlossen, noch publiziert oder rechtskräftig gewesen.

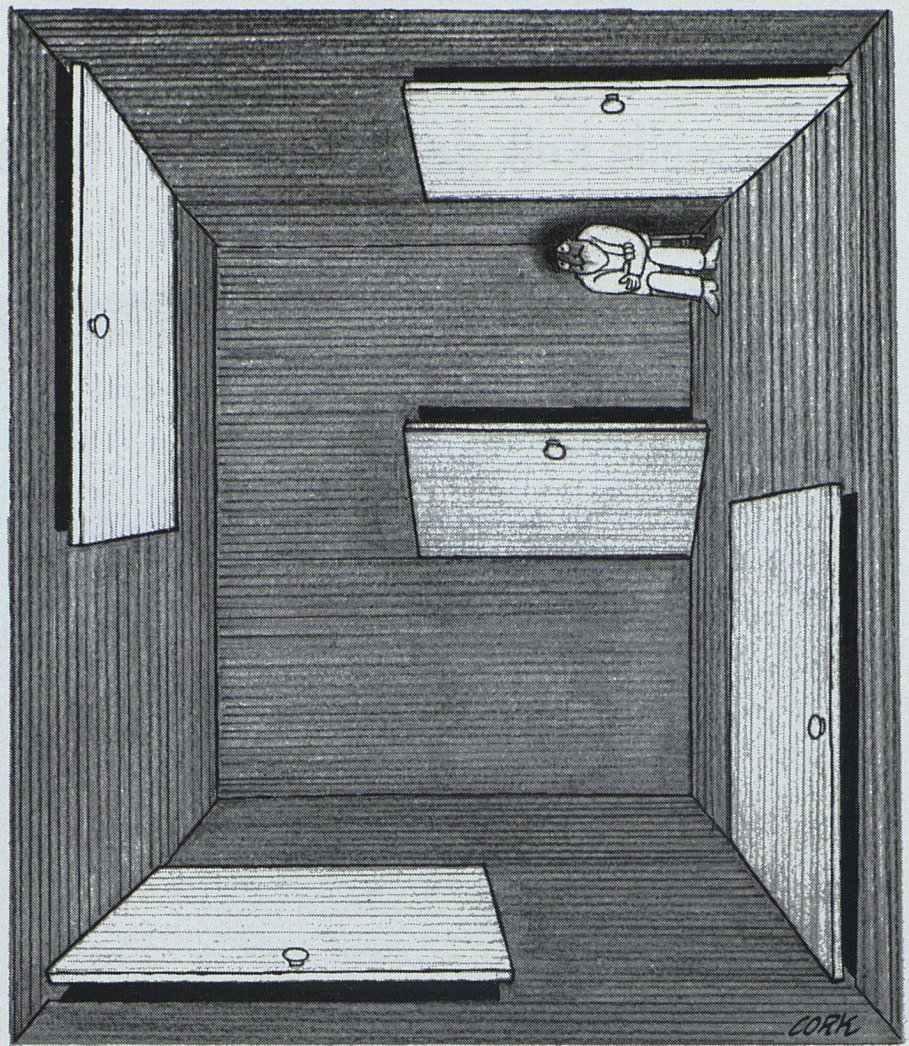
Der Stadtrat hat allerdings von Anfang an klar gemacht, dass die Mieter/innen, die die Erhöhungen wirtschaftlich nicht verkraften, eine Reduktion beantragen können. Wenn die Miete 30% des Einkommens überschreitet, will die Stadt auf einen Aufschlag verzichten: «Niemand wird aus wirtschaftlichen Gründen seine Wohnung aufgeben müssen», betont der städtische Liegenschaftenverwalter und fügt hinzu: «Das verschweigt der Mieterverband natürlich!»

Was geschieht in Härtefällen?

Niklaus Scherr vom MVZ winkt ab. Die individuellen Reduktionen seien nicht mehr als ein «Pflästerli». Nach ihm ändert dieses Vorgehen nichts daran, dass bei einer Neuvermietung der erhöhte Mietpreis eingefordert wird und damit das Segment der speziell preisgünstigen Wohnungen weiter schrumpft. Nach Ansicht des MVZ entfernt sich die Liegenschaftenverwaltung damit von der Objekt- hin zur Subjekthilfe: Im Endeffekt werde Leuten mit tiefem Einkommen eine teure Wohnung bezahlt, anstatt dass die Subventionen direkt zur Erhaltung billigen Wohnraums verwendet würden.

Niklaus Scherr führt das Ausmass der Erhöhungen vor Augen: Im Erismannhof wird um 48% (+ Fr. 368.–) aufgeschlagen, in Unter-Affoltern 51% (+Fr. 454.–). Dem hält Grob entgegen, dass auch nach Durchführung aller Aufschläge noch immer ein grosser Anteil an preisgünstigen Wohnungen angeboten wird. Er weist ebenfalls auf Beispiele: In einem konkreten Fall kostete eine 3-Zimmerwohnung bisher Fr. 341.–, neu beträgt der Mietzins Fr. 471.–. Der Aufschlag erfolgt in zwei Jahresschritten von je Fr. 65.–. In einem andern Fall wird für eine 4-Zimmerwohnung der Mietzins in einem Schritt um Fr. 110.– heraufgesetzt, von Fr. 729.– auf neu Fr. 839.–.

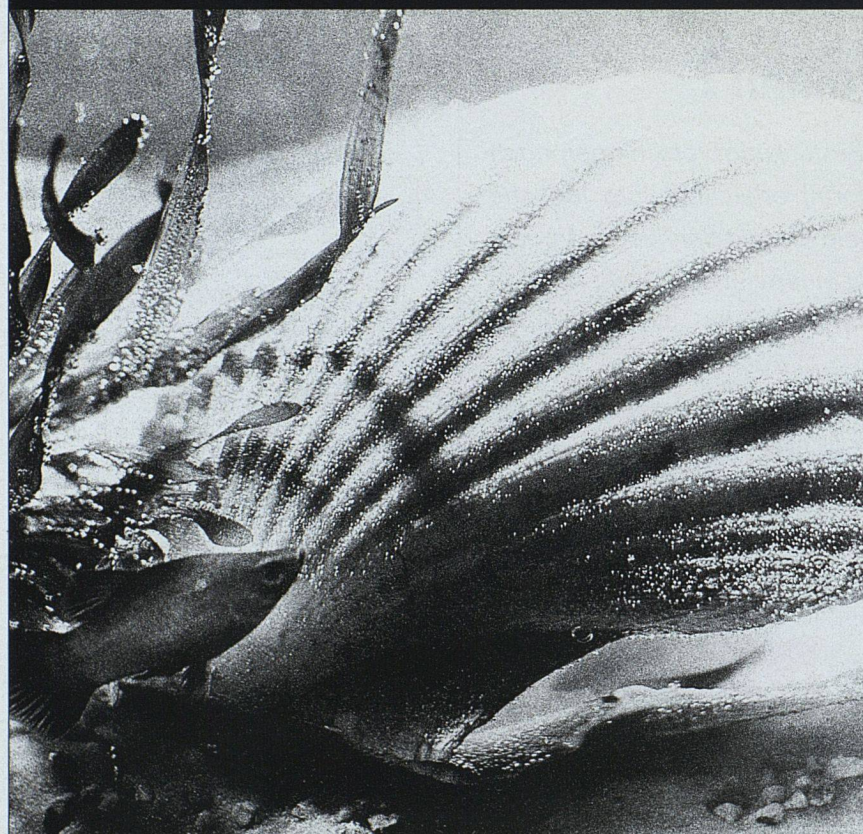
Eines ist gewiss: Der Stadt Zürich geht es keineswegs darum, mit happigen Mietzinsen ihre leeren Kassen zu füllen. Für Walter Grob ist es eine unabänderliche Tatsache, dass eben auch die Stadt ihre «Liegenschaften kostendeckend vermieten» muss. Niklaus Scherr unterstellt denn auch der Liegenschaftsverwaltung keine schlechten Absichten. «Wir wollen nicht eine populistische Kampagne gegen die Stadt führen», betont er. Aber: «Wir stossen uns an dem bürokratisch gehandhabten Berechnungsschema, das weder auf Lage noch Ausbaustandard einer Wohnung Rücksicht nimmt.» Er habe nichts gegen angemessene Dotierung der Reserven, was er ablehne, sei eine «betriebswirtschaftlich nicht ausgewiesene Erhöhung auf Vorrat». – Bleibt zu hoffen, dass möglichst bald eine Lösung greifbar wird, die sowohl mietrechtlich als auch politisch akzeptabel ist. Denn wenn die Stadt eines Tages wegen mangelnder Kostendeckung erwägt, ihren Wohnungsbestand teilweise zu veräussern, wäre gewiss niemandem gedient. ■



Schlusspunkt ▶

Von der Natur haben wir gelernt. Wir gestalten Lebensqualität.

FUHRER & PARTNER



Die Welt der Muschel fasziniert mit einer unendlichen Vielfalt an Formen und Farben – und ist doch immer wieder einmalig. Voller Schönheit und voller Anmut, unerreicht in ihrer architektonischen Perfektion.

So gesehen hat Ortobau von der Natur gelernt. Auch wir setzen alles daran, um Ästhetik und Funktionalität in idealer Weise zu verbinden und damit ein Höchstmass an Lebensqualität zu gestalten. Deshalb gehen wir bei unserer Arbeit von den Bedürfnissen des Menschen aus – und legen grossen Wert auf die persönliche Beratung des Bauherrn, der von uns nicht nur Transparenz und umfassende Information, sondern auch einen Service nach Mass erwarten darf. Von der Bauplanung über die eigentliche Bauphase bis hin zur Bauübergabe und Erledigung der Garantiearbeiten.

Eine Zusammenarbeit mit Ortobau zahlt sich aus. Weil wir die Verantwortung übernehmen. Weil wir Kosten und Termine sicher im Griff haben. Und weil Lebensqualität für uns mehr ist als nur ein Wort.

ORTOBAU

Ortobau AG, Generalunternehmung
8050 Zürich, Siewerdstrasse 8
Tel. 01/316 14 14, FAX 01/316 14 33

Ein Unternehmen der Spaltenstein-Gruppe.