

# Sektion Zürich

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 11: **Küche und Bad**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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.

Die letzten Hypothekarzinserhöhungen wurden bei den Liegenschaftsbesitzern, 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 hinzugechnet wird. Viele Mieterinnen und Mieter in Baugenossenschaften trifft diese Entwicklung sehr schwer, weil die Einkommen nicht mit den Mehrkosten schrittgehalten. Namentlich seien hier all diejenigen erwähnt, die von einer Altersrente leben müssen.

## **Problem: Renovationen**

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

ändert. Vor allem wirkt sich hier die Erhöhung des Baukredites aus. 8 Prozent und mehr sind heute normal. In vielen Genossenschaften stellt sich daher die Frage: «Soll mit einem Projekt zugewartet werden, in der Hoffnung, dass sich die Zinssätze wieder senken werden?» Von der Bankenseite sind solche Prognosen zuweilen 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 ausgewiesenen Erneuerungsarbeiten keine Lösung darstellt, zeigt folgendes Beispiel sehr drastisch auf: Eine Genossenschaft legte vor 8 Jahren den Mietern ein Umbauprojekt für Küche und Bad vor. Damals wurden Mietzinserhöhungen von 150 Franken pro Monat vorausgesagt. Grund für die Erneuerungen war der

schlechte Zustand der Abläufe. Gegen dieses Vorhaben opponierten die Mieterinnen und Mieter, obwohl der Vorstand vor allfälligen Folgen warnte. Und einige Jahre lang schien die Rechnung aufzugehen. Plötzlich jedoch begannen die Abläufe undicht zu werden. Betroffen waren vor allem die unten liegenden Wohnungen, wo an Decken und Wänden Feuchtigkeitsschäden auftraten. Die Erneuerung lässt sich nun gezwungenermassen nicht mehr aufschieben. Und dies im unglücklichsten Moment, bei teuren Zinssätzen und Baukosten. Der berechnete Mietzinsaufschlag beläuft sich nach den neuen Berechnungen auf 400 Franken oder mehr.

Die Mieterinnen und Mieter haben während 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 kräftigen Mietzinsaufschlag.

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

## **Frauen in den Sektionsvorstand!**

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

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

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

## **Von der Schlichtungsbehörde**

Ein Mieter, Student auf dem zweiten Bildungsweg (48), hatte mit seinem Hausbesitzer Differenzen. Im persönlichen Gespräch konnten die beiden keine Einigung 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 Hausbesitzer sah sich vor dieser Situation geradezu gezwungen, etwas zu unternehmen, nicht zuletzt im Interesse der anderen 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 Mietzinszahlung einen Monat im Rückstand, und er reinige auch das Treppenhaus nicht. Die Schlichtungsbehörde diskutierte den Fall unter Ausschluss der Parteien.

## **Entschluss**

Die Kündigung ist nicht fristgerecht erfolgt, also ungültig. Dem Mieter wird ab 1. April 1991 eine einstweilige Fristerstreckung bis zum 1. Oktober 1991 gewährt. Findet er keine andere Wohnung, 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.