

SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **70 (1995)**

Heft 1

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.

In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic. iur. Stefan Blum vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an:

**SVW,
STEFAN BLUM,
RECHTSECKE,
BUHEGG-
STRASSE 109,
8057 ZÜRICH**

Unser juristisches Beratungstelefon ist besetzt: Di 10–16 Uhr
Telefon 01 362 42 40
Telefax 01 362 69 71

EMPFEHLUNGEN ANGEFOCHTEN Am 21. November 1994 hat der eidgenössische Datenbeauftragte, Odilo Guntern, auf der Grundlage des Datenschutzgesetzes seine Empfehlungen für die Ausgestaltung der Anmeldeformulare für Mietinteressenten abgegeben. Die Einwände, die der SVW mit seiner Vernehmlassung aus genossenschaftlicher Sicht vorgebracht hatte, wurden dabei

RECHTSECKE

weitgehend berücksichtigt. Die Empfehlung wurde allerdings angefochten, so dass die Eidgenössische Datenschutzkommission in diesem Jahr und später vielleicht sogar das Bundesgericht darüber zu befinden haben. Obwohl die Empfehlung damit wohl auf Jahre hinaus noch keine verbindliche Wirkung entfalten kann, stellt das «wohnen» sie an dieser Stelle in den Grundzügen vor. Meines Erachtens könnten die Genossenschaften mit der Empfehlung in der vorliegenden Form gut leben. Man sollte auch nicht ganz vergessen, dass der Schutz des Mieters und Genossenschafters vor zu weit gehender Datenerhebung eigentlich vornehme Pflicht jeder Genossenschaft sein sollte.

GRUNDSÄTZE Das Datenschutzgesetz regelt in seinen Artikeln 12 und 13 die Bearbeitung von Personendaten durch private Personen. Daraus ergibt sich

namentlich, dass die unrechtmässige Beschaffung von Personendaten, die Bearbeitung entgegen Treu und Glauben oder in unverhältnismässigem Ausmass, die Zweckentfremdung der Datenbearbeitung und das Versäumnis, die Personendaten durch angemessene technische und organisatorische Massnahmen gegen unbefugtes Bearbeiten zu schützen, grundsätzlich Persönlichkeitsverletzungen

darstellen. Diese sind allerdings nur dann widerrechtlich, wenn sich der Bearbeiter nicht auf einen Rechtfertigungsgrund wie zum Beispiel das überwiegende Interesse des Bearbeitenden oder eine gesetzliche Pflicht stützen kann. Ob bestimmte Angaben in einem Mietformular erhoben werden dürfen oder nicht, kann abschliessend nur im Einzelfall und gestützt auf die soeben umrissenen Bearbeitungsgrundsätze geprüft werden.

UNZULÄSSIGE FRAGEN Unter keinen Umständen zulässig sind gemäss Empfehlung folgende Angaben:

- Mitgliedschaft des Mietinteressenten oder anderer Personen bei einer Mieterschutzorganisation
- Interesse am Abschluss eines sogenannten Kopplungsgeschäfts (z. B. über ein Mieterdarlehen)
- Bestehen chronischer Krankheiten (Ausnahme: Frage nach Invalidität bei Invalidenwohnungen)

- Nur punktuelle Angaben zur finanziellen Situation des Mietinteressenten, die über das grundsätzlich Zulässige hinausgehen, aber dennoch kein vollständiges Bild der finanziellen Situation des Mietinteressenten abgeben (zum Beispiel Fragen nach Abzahlungs- und Leasingverträgen oder nach Lohnzessionen)

GESETZLICHE MELDEPFLICHT Gewisse Daten muss der Vermieter von Gesetzes wegen einer Behörde, zum Beispiel der Einwohnerkontrolle oder der Fremdenpolizei, melden. Diese Angaben sind grundsätzlich erst beim definitiv einziehenden Mieter, also nicht schon beim Interessenten, zu erheben. Dies betrifft insbesondere folgende Angaben: Konfession, Zivilstand, Nationalität und Art der Aufenthaltsbewilligung, Heimatort und Abstammung, Adresse des Arbeitgebers und Dauer des Arbeitsverhältnisses. Wenn allerdings ein anderer Rechtfertigungsgrund vorliegt, dürfen natürlich auch diese Daten schon vom Mietinteressenten erfragt werden. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn die Nutzung einer Wohnung statutarisch an die Konfession oder den Zivilstand gebunden ist. In finanzieller Hinsicht lässt der Datenschutzbeauftragte bezüglich des Einkommens nur die Frage nach der Einkommenskategorie in 10 000-Franken-Schritten oder die Frage nach dem Verhältnis zwischen Miete

und Einkommen zu. Bei Genossenschaften kommt es jedoch häufig vor, dass die Statuten, Reglemente oder Subventionsgesetze Bestimmungen enthalten, wonach nur an Personen bis zu einem bestimmten Einkommen vermietet werden darf. In diesem Fall liegt wohl regelmässig ein besonderer Rechtfertigungsgrund vor, welcher die Genossenschaft ermächtigt, sich nach sämtlichen Einkünften und Schulden des Mieters zu erkundigen. Nach Betreibungen darf nur gefragt werden, wenn sie nicht länger als zwei Jahre her sind. Die Frage nach dem Beruf ist gegenüber allen Personen im erwerbsfähigen Alter, welche den Mietvertrag mitunterzeichnen oder von Gesetzes wegen mit dem Mieter solidarisch haftbar sind, zulässig. Hingegen darf diese Berufsangabe wie überhaupt alle finanziellen Angaben über weitere Personen, die den Mietvertrag nicht unterzeichnen, nicht erhoben werden.

BESONDERE RECHTFERTIGUNGSGRÜNDE Für Familienbaugenossenschaften wird die Frage nach dem Geburtsdatum der Kinder – obwohl grundsätzlich unzulässig – erlaubt, ja notwendig sein. Gleiches gilt generell für die Nationalität, wenn statutarisch eine bestimmte prozentuale Durchmischung von Schweizern und Ausländern vorgeschrieben ist, oder für den Verwendungszweck bei einer statutarischen Zweckbindung der Wohnung.

Fortsetzung auf Seite 22

Odilo Guntern macht in seiner Empfehlung noch viele weitere Bemerkungen, insbesondere zu den Themenkreisen Lebensgewohnheiten, Referenzen, bisherige Wohnsituation und Untermiete. Meines Erachtens ist den Wohnbaugenossenschaften auch unter Einhaltung dieser Empfehlungen eine effiziente und unbürokratische Vermietungspraxis möglich. Den erwähnten genossenschaftlichen Besonderheiten kann in der Ausgestaltung der Anmeldeformulare durchaus Rechnung getragen werden.

Um es aber nochmals klar zu sagen: Geändert werden muss zurzeit gar nichts, weil die Empfehlung an die nächste Instanz weitergezo-

gen wurde. Auf der anderen Seite vergibt sich keine Wohnbaugenossenschaft etwas, wenn sie sich mit den Richtlinien auseinandersetzt und ihre Anmeldeformulare bei Gelegenheit anpasst. Die Empfehlung kann bei der Redaktion bezogen werden. Der Rechtsdienst des SVW prüft ausserdem auf Wunsch Anmeldeformulare auf ihre Datenschutzverträglichkeit.

Bezugsadresse: Redaktion «wohnen»,
Anmeldeformulare, Bucheggstr. 109,
8057 Zürich

F O R M U L A R - P F L I C H T F Ü R A N F A N G S M I E T Z I N S E
Seit dem 1. November 1994 besteht im Kanton Zürich die Formularpflicht für Anfangsmietzinse. Das neue

Formular ist grundsätzlich bei jedem Abschluss eines Mietvertrages zu verwenden. Keine Formularpflicht besteht jedoch für Wohnungen, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. In diesen Fällen ist das Formular also *nicht zu* verwenden. Eine solche Mietzinskontrolle nimmt die Stadt (nicht aber der Kanton) nicht nur bei einer eigentlichen Subventionierung, sondern oftmals (freiwillig) auch dann vor, wenn sie – mit Anteilscheinkapital oder als Baurechtsgeberin – an einer Wohnbaugenossenschaft beteiligt ist. Analog der für die Mietzinserhöhung angewende-

ten Praxis der Stadt Zürich entfällt die Formularpflicht auch bei dieser bloss faktischen Kontrolle, allerdings aber nur für diejenigen Wohnungen, die auch wirklich von der Behörde kontrolliert werden. Der Kanton andererseits kontrolliert die Mietzinse ausschliesslich dort, wo er eigentliche Subventionen ausrichtet, weshalb die Formularpflicht auch nur in diesen Fällen entfällt. In Zweifelsfällen sollte mit den entsprechenden Kontrollbehörden Rücksprache genommen werden.



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Sektion Zürich
Triemlistrasse 185, 8047 Zürich

Wir suchen für den Aufbau unseres neu eingerichteten Sekretariates eine/einen

Teilzeit-Angestellte/n
(40 bis 60%)

Als Dachorganisation der Zürcher Wohnbaugenossenschaften erbringen wir für unsere Mitglieder verschiedene Dienstleistungen.

Als unser/unsere Mitarbeiter/in helfen Sie dem Vorstand, diese Dienstleistungen vorzubereiten. Zudem erledigen Sie sämtliche Sekretariatsarbeiten.

Wenn Sie an dieser Aufgabe interessiert und an selbständiges Arbeiten gewohnt sind, erwarten wir Ihre schriftliche Bewerbung mit den üblichen Unterlagen.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne unser Präsident, Ernst Müller, Telefon 01/341 77 50.

Einladung zu einer ausserordentlichen Generalversammlung

Unsere Bürgschaftsgenossenschaft wird künftig enger mit dem BWO, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, zusammenarbeiten. Dies bedingt jedoch eine entsprechende Statutenänderung. Wir laden Sie daher ein zu einer ausserordentlichen Generalversammlung auf

Mittwoch, 25. Januar 1995, 16.00 Uhr

im Bankettzentrum «Au premier»,
Konrad-Gyger-Saal, Bahnhofbuffet Zürich HB.

Traktanden:

- 1. Statutenänderung
- 2. Allfällige Anträge
- 3. Diverses

Nach der a.o. Generalversammlung, um 17.00 Uhr, findet am gleichen Ort ein Gesprächsforum des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW statt. Thema: «Das Verhältnis zwischen dem Mieterinnen- und Mieterverband und den Wohnbaugenossenschaften.»

Im Anschluss an das Gesprächsforum, um etwa 18.30 Uhr, laden der SVW und unsere Bürgschaftsgenossenschaft zu einem Apéro ein.

**HYPOTHEKAR-BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFT
SCHWEIZERISCHER
BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFTEN**

Der Präsident: Guido Brianti
Der Geschäftsführer: Willy Wegmann

MANGEL UND ÜBERANGEBOT Fachleute nehmen an, dass von einem funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen werden kann, wenn etwa zwei Prozent der Wohnungen leerstehen. Die Zählung dieser Leerwoh-

nungssuchende sind somit je länger, je weniger auf Neubauten angewiesen. Sie können unter einem wachsenden Angebot im Altbestand auswählen. 76 Prozent der im Juni 1994 leerstehenden Wohnungen waren zur Vermietung bestimmt, 24 Prozent zum Verkauf. Es mag erstaunen, dass von diesen teureren Einfamilienhäusern und Wohnungen nicht mehr leerstehen. Dies deckt sich aber mit einer Einschätzung, die Konrad Koch kürzlich in einer Beilage von

«Finanz und Wirtschaft» getroffen hat. Die Wohnungssuchenden wüssten, wo sie mit einem kleinen Mehraufwand wesentlich mehr Wohnwert erhielten. Er meint, dass inskünftig vor allem die Eigentümer von wohl billigen, aber schlecht gelegenen und unterhaltenen Wohnungen unter Leerständen leiden werden. Dies ist eine letzte Warnung an alle Baugenossenschaften, deren Liegenschaften «abgewohnt» sind.

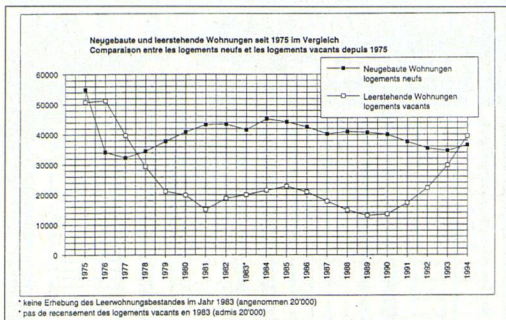
BÖS DANEBEN Wie schon letztes Jahr verbreitet die Firma Wüest & Partner auch im «Monitoring 1995» fragwürdige Behauptungen. In ihrem Bericht über den Bau- und Immobilienmarkt widmet sie eine Seite den Wohnbaugenossenschaften. Es geht dabei um die Erneuerung der Liegenschaften. Dass den Genossenschaften nur ein Wohnungsbestand von etwa

130 000 zugeschrieben wird anstatt der über 140 000, die in der amtlichen Statistik ausgewiesen sind, stellt prozentual keinen riesigen Fehler dar. In Franken ausgedrückt beträgt das Manko immerhin mehr als zwei Milliarden. Genossenschaftswohnungen machen denn auch 7,5 Prozent des Bestandes an Mietwohnungen aus. Im Bericht steht aber missverständlich «mehr als 5 Prozent». Weiter heisst es: «Die Genossenschaften wenden heute bescheidene 10 Prozent der ebenfalls bescheidenen Mietzinseinnahmen für Unterhalt und Erneuerung auf.» Hier handelt es sich um eine krasse Fehlinformation. Gemäss der Kostenstatistik des SVW liessen sich die Baugenossenschaften den Unterhalt und die Erneuerung (Rückstellungen) im Jahre 1993 33 Prozent und in den beiden vorangegangenen Jahren je 28 Prozent der Mietzinseinnahmen kosten. Die SVW-Kostenstatistik wird nicht nur publiziert, sondern sogar alljährlich an einer viel beachteten Medienkonferenz vorgestellt. Falsch ist auch die Folgerung, die Genossenschaften hätten eine «sehr tiefe Erneuerungsquote». Im Statistischen Jahrbuch der Schweiz 1994 ist nachzulesen, dass keine Gruppe von Eigentümern über einen derart hohen Anteil renovierter Wohnungen verfügt wie die Baugenossenschaften (53 Prozent gegenüber 41 Prozent im Durchschnitt). Auf diese Leistung sind die Genossenschaften

mit Recht stolz, und es grenzt an Kreditschädigung, wenn sie in ihr Gegenteil verzerrt wird. FN

EGW-ANLEIHE Mitte November wurde die 7. Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW aufgelegt. Auf diese Weise nahmen 55 Baugenossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger insgesamt 116,3 Mio. Franken auf dem Kapitalmarkt auf. Der Coupon der ausgegebenen Obligationen lautet auf $5\frac{3}{8}$ Prozent. Dazu kommen für die beteiligten Genossenschaften die Gestionskosten der EGW, so dass die Mittel, die zur nachrangigen Finanzierung von Neubauten und Renovationen verwendet werden, einschliesslich aller Spesen effektiv $5\frac{3}{4}$ Prozent kosten. Das ist ein Prozent weniger als gegenwärtig der Zins einer neuen, fünfjährigen Festhypothek. FN

REKORDVERDÄCHTIG Eine sehr positive Entwicklung verzeichnet der Solidaritätsfonds des SVW. Das Jahrestotal der eingegangenen Zahlungen betrug Ende November über 480 000 Franken. Dieses Resultat ist um so erfreulicher, wenn man bedenkt, dass der SVW 1994 zusätzlich Geld für die Jubiläumsaktion «Menschen helfen Menschen wohnen» sammelte (Sammeltotal 350 000 Franken). RED



nungen im vergangenen Sommer hat ergeben, dass damals in drei Kantonen die Grenze von zwei Prozent überschritten war, nämlich im Tessin, im Valais und in der Waadt. Weniger als ein Prozent Leerstände und damit einen deutlichen Wohnungsmangel verzeichneten die beiden Basler Halbkantone (etwas über 0,3 Prozent), Zürich (0,59 Prozent) und die weiteren Deutschschweizer Kantone mit Ausnahme von Solothurn, Thurgau, Schwyz, Schaffhausen, Glarus, Aargau und St. Gallen. Innerhalb der Kantone sind zum Teil die Leerwohnungen sehr ungleich verteilt. Gesamtschweizerisch standen 39 423 der Wohnungen leer (1,2 Prozent). Ein Blick auf die langfristige Entwicklung zeigt, dass erstmals wieder mehr Wohnungen leerstehen, als in einem Jahr neu gebaut werden (vgl. Grafik). Woh-