

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

Grundsätzlich gilt das Mietrecht gemäss OR auch für die Mietverhältnisse der Wohnbaugenossenschaften. Das heisst, dass nach einer Hypothekarzinssenkung eine Mietzinsreduktion folgen sollte, sofern nicht Verrechnungsgründe geltend gemacht werden können. Solche Gründe können zum Beispiel eine Kostensteigerung oder die Teuerung sein. Das Gesetz schreibt nicht zwingend vor, dass ein Vermieter nach einer Hypothekarzinssenkung seine Mieter/innen informieren muss, wenn er die Senkung nicht weitergeben will. Jedoch besteht ausdrücklich die Möglichkeit, dass ein Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten kann, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter nunmehr einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt (OR270a). Einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft, welche ihre Mietzinse aufgrund der Kostenmiete berechnet, stünde es gut an, nach einer Hypothekarzinssenkung alle Genossenschafter/innen freiwillig über eine allfällige Verrechnung der Senkung aufzuklären. Dabei sollte es keinerlei Mühe bereiten, diesen – zwar unattraktiven, aber notwendigen – Schritt zu begründen und zu belegen. Mit einer transparenten und konsequenten Informationspolitik lässt sich Vertrauen aufbauen und mancher Weg vor eine übergeordnete Instanz vermeiden.

RÜCKSTELLUNGEN
Jede Wohnbaugenossenschaft tut gut daran, genügend Mittel in den



FOTO: EXPRESS

Per 1.4.96 sinken die Hypothekarzinsen der meisten Kantonalbanken auf 5 Prozent. Damit verbunden ist jedesmal die Forderung nach Mietzinsenkungen. Laut Berechnungen des Mieterinnen- und Mieterverbandes bestehen Ansprüche auf Mietzinsreduktion zwischen 1,8 und 15,25 Prozent. Letzteres allerdings nur, wenn in früheren Jahren alle Erhöhungen geltend gemacht wurden und heute der Mietzins noch immer auf einem Satz von 7 Prozent berechnet wird. Wie sieht das nun aber für die Wohnbaugenossenschaften aus, und welche Formvorschriften sind für Mietzinsänderungen zu beachten?

Erneuerungsfonds einzulegen. Tatsache ist, dass viele Genossenschaften während Jahren ihre Wohnräume zu manchmal fast sündhaft günstigen Preisen vermietet haben. Sündhaft deshalb, weil die Einnahmen wohl kurzfristig die Kosten für den laufenden Unterhalt deckten, nicht aber ausreichende Rückstellungen für umfassende Erneuerungen enthielten. Überall aber, wo nicht ausreichende Rückstellungen vorhanden sind, kann eine zyklisch anfallende Erneuerung zu bösen Überraschungen führen. Mietzinserhöhungen – nach einer Renovation – von 100 und mehr Prozent des bisherigen Mietzinses sind keine Seltenheit, und viele Mieter/innen werden davon empfindlich getroffen. Um solche Erfahrungen in Zukunft zu vermeiden, versuchen heute viele Wohnbaugenossenschaften, ihre Rechnung zu verbessern, indem sie Hypothekarzinssenkungen nicht oder nur teilweise weitergeben. Für ihr Handeln setzen sie – mit Recht – ein solidarisches und verständnisvolles Ver-

halten ihrer Mieterinnen und Mieter voraus. Auf ein solches Verhalten besteht jedoch kein Rechtsanspruch – höchstens ein moralischer. Wenn nun jemand eine Einsprache erhebt, so gründet das auf geltendem Recht, auch wenn das für die Wohnbaugenossenschaft ärgerlich sein kann. Wo die Berechnungsgrundlagen der Verwaltung korrekt sind und mit dem Einsprechenden frühzeitig ein klärendes Gespräch gesucht wird, ist für eine Genossenschaft jedoch kein Problem zu befürchten.

TRANSPARENTE INFORMATIONSPOLITIK
Woran liegt es überhaupt, wenn es zu solch unterschiedlichen Auffassungen über die Mietzinsstruktur in einer Wohnbaugenossenschaft kommt? Ein Grund ist mit Sicherheit eine ungenügende oder verspätete interne Kommunikation: Auf der einen Seite sitzen die Verantwortlichen, welche sich regelmässig mit allen Details der Betriebsführung auseinandersetzen. Auf der anderen die Mie-

ter/innen. Ihnen fehlt oft das Wissen und die Einsicht in die Besonderheiten ihrer Mietsituation. Auch verfügen sie nicht zwingend über fachliche Kenntnisse zu einer nachhaltigen Führung des Unternehmens. «Fehlender Genossenschaftsgedanke» wird das zuweilen bedauernd, aber fälschlicherweise genannt. Dass auf ein aktives Einmischen in wirtschaftlich besseren Zeiten gar nicht so viel Wert gelegt wurde, weil die Führung der Wohnbaugenossenschaft ohne das Einmischen der Mieter/innen leichter ging, wird nur zu schnell vergessen. Heute aber, die Zeiten auf dem Wohnungsmarkt sind härter geworden, soll der Genossenschaftsgedanke auf einmal wieder gelebt werden.

Dieser lässt sich nicht über Nacht erwecken. Als eine unterstützende Massnahme kann sich jede Wohnbaugenossenschaft eine transparente Geschäftsführung und eine umfassende Informationspolitik innerhalb der Genossenschaft vornehmen. Wenn es gelingt, sämtliche Genossenschafter/innen von einer Massnahme im voraus zu überzeugen, dürften damit die meisten Beweggründe zu Einsprachen ausgeräumt sein. Je höher der Informationsstand einer breiten Basis, um so grösser die Bereitschaft zur aktiven Teilnahme innerhalb der Baugenossenschaft. Die Genossenschaftsidee wird wieder wach – ein Teufelskreis durchbrochen.

BRUNO BURRI

Literaturhinweis:
Das Mieterbuch – Alles über Ihre Rechte und Pflichten, Ruedi Prerost und Anita Thanei, Unionsverlag Zürich, 1990.