Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 60 (1985)

Heft: 9

Artikel: Zeitgemässere Zweckerhaltung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105393

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 24.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Neue Vermietungsgrundlage für subventionierte Wohnungen in Zürich

Zeitgemässere Zweckerhaltung

Mehr Freiheit, aber auch mehr Verantwortung sei den Baugenossenschaften gewährt worden. So umriss Dr. Karl Stengel, Abteilungssekretär des Finanzamtes der Stadt Zürich, die Neufassung des Zweckerhaltungsreglementes. In einem Referat vor der Generalversammlung der Sektion Zürich des SVW stellte er die vom Stadtrat beschlossenen Änderungen vor.

Vermietungsvorschriften gelockert, Kündigungsdrohung verschärft

Das Zweckerhaltungsreglement enthält die städtischen Vermietungsvorschriften für die seit 1942 mit besonderen Verbilligungsleistungen der Stadt unterstützten Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Bauträger sind sowohl Baugenossenschaften und andere gemeinnützigen Institutionen als auch – bei einem Teil der kommunalen Wohnsiedlungen – die Stadt selbst.

Kennzeichen des Zweckerhaltungsreglementes von 1967 war ein weitgehender Verzicht auf die Kündigung des Mietverhältnisses auch dann, wenn eine Wohnung nicht entsprechend den Subventionsvorschriften vermietet war. Bei Änderungen in den persönlichen und finanziellen Verhältnissen eines Mieters wurde ihm nur ausnahmsweise die Wohnung gekündigt. Stattdessen hatten die Mieter die Möglichkeit, durch den Abschluss eines Zusatzvertrages zum Mietvertrag und die Bezahlung eines Mehrzinses in ihrer Wohnung zu bleiben. Der Mehrzinsertrag aus Zusatzverträgen wird in den Zweckerhaltungsfonds gelegt.

Ein zweites Merkmal der Regelung von 1967 war, dass eine Genossenschaft nur einen Teil ihrer Wohnungen durch Rückzahlung der seinerzeit erhaltenen Subventionen von den behördlichen Vermietungsvorschriften befreien konnte. Die in dieser Hinsicht unterschiedliche Praxis zwischen Stadt und Kanton wird nun weitgehend vereinheitlicht; der Regierungsrat muss allerdings die städtischen Bestimmungen noch genehmigen.

Erleichterter Zugang aus dem Kantonsgebiet

Bei der Vermietung der Wohnungen des sozialen und allgemeinen (weniger stark subventionierten) Wohnungsbaus wird inskünftig die Niederlassung im Kanton massgebend sein und nicht nur diejenige in der Stadt. Ein alleinstehender Elternteil mit Kindern wird im sozialen Wohnungsbau gleich behandelt wie eine Familie.

Bei einer Zweckentfremdung, die erst nach einer gewissen Mietdauer eintritt, werden die Vermietungsvorschriften gelockert. Auf den Bezug eines Mehrzinses bei einem nachträglich unterbesetzten Zimmer im sozialen Wohnungsbau wird nach drei Jahren verzichtet. Kein Mehrzins ist ferner fällig, wenn er weniger als 400 Franken jährlich betragen würde. Anderseits werden die Vermietungsvorschriften verschärft, indem der Vermieter u.a. eine Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen hat, wenn der gesamte Mehrzins 700 Franken im Monat übersteigt und wenn der Mieter einer unterbesetzten Wohnung den Umzug in eine kleinere Wohnung mehrmals abgelehnt hat. Der Mehrzins wegen der Überschreitung des massgebenden Einkommens, das durch den Regierungsrat festgesetzt wird, wird von 15 Prozent des Überhanges auf 20 Prozent erhöht. Bei unterbesetzten Wohnungen wird der Mehrzins nicht mehr nach dem Einkommen festgelegt, sondern beträgt 80 Franken für ein Zimmer und 120 Franken für jedes weitere Zimmer. Der Mehrzins wegen einer Vermögensüberschreitung bleibt unverändert (1 Prozent des Überhanges).

Mehr Wohnungen können «ausgekauft» werden

Eine wesentliche Lockerung der Vermietungsvorschriften bringt die Möglichkeit der ganzen oder teilweisen Rückzahlung der Subventionen nach 30 Jahren. Für solche Wohnungen werden dann keine oder weniger strenge Vermietungsvorschriften bestehen. Im sozialen Wohnungsbau können zudem 3-Zimmer-Wohnungen, die bis 1960 erstellt worden sind und unterdurchschnittliche Nutzungsmöglichkeiten haben, unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls von den Vermietungsvorschriften teilweise befreit werden. Dadurch können ältere und kleinere 3-Zimmer-Wohnungen neu an ein Ehepaar abgegeben werden. Wohnungen, die ausserhalb des Stadtgebietes liegen, sollen schon vor Ablauf der 30jährigen Frist durch Rückzahlung der seinerzeit ausgerichteten Beiträge von den Vermietungsvorschriften ganz oder teilweise befreit werden können.

Der Umzug aus unterbesetzten Wohnungen im sozialen oder allgemeinen Wohnungsbau in kleinere Wohnungen wird in verschiedener Hinsicht gefördert: Erstens wird an die Kosten des Umzugs und der Renovation der unterbesetzten Wohnung, wie schon bisher, ein Beitrag von höchstens 1000 Franken je zur Hälfte an den Vermieter und den Mieter ausgerichtet. Sodann wird der Vermieter verpflichtet, neuerstellte oder freigewordene Kleinwohnungen für den Umzug aus unterbesetzten Wohnungen zu verwenden. Schliesslich muss dem Mieter gekündigt werden, wenn er mehrmals den Umzug in eine kleinere Wohnung abgelehnt hat. Dadurch wird die Wohndichte im gemeinnützigen Wohnungsbau erhöht.

Sozialer Wohnungsbau wird offener

Die Vermietungsvorschriften werden im sozialen Wohnungsbau stärker gelockert als im allgemeinen Wohnungsbau. Für die erste nachträgliche Unterbesetzung nach drei Jahren wird kein Mehrzins erhoben. Bis 1960 erstellte 3-Zimmer-Wohnungen werden nach Rückzahlung der seinerzeit ausgerichteten Beiträge und Darlehen auch durch ein Ehepaar bezogen werden können. Ein alleinlebender Elternteil mit Kind(ern) kann eine 3- oder sogar eine 4-Zimmer-Wohnung im sozialen Wohnungsbau beziehen. Sowohl für den allgemeinen als auch für den sozialen Wohnungsbau genügt die Niederlassung im Kanton während zweier Jahre.

Das überarbeitete Zweckerhaltungsreglement trat auf den 1. Juli 1985 in Kraft. Die nach den neuen Ansätzen ermittelten Mehrzinse werden spätestens ab 1. Januar 1986 zu entrichten sein. Die Zusatzverträge, die nach bisherigem Recht abgeschlossen worden sind, gelten weiter, bis auf Ersuchen des Finanzamtes ein neuer Zusatzvertrag abgeschlossen wird. Die Rückzahlung der seinerzeit ausgerichteten Subventionen kann aus administrativen Gründen nur gestaffelt erfolgen.

Der Zweckerhaltungsfonds,

in den der Mehrzinsertrag aus Zusatzverträgen gelegt wird, kommt Bauträgern und Mietern im wesentlichen wie folgt zugute: Erstens können neuerstellte sowie nunmehr auch in grösserem Umfang sanierte Wohnungen des sozialen und allgemeinen (Alters-)Wohnungsbau verbilligt werden. Sodann

werden daraus Mietzinszuschüsse im Rahmen der Wohnbauaktion 1980 sowie zur Linderung der Wohnungs- und Mietzinsnot ausbezahlt. Ferner sind neu Beiträge an energiesparende und umweltschonende Investitionen vorgesehen, soweit sie noch nicht wirtschaftlich sind. Schliesslich wird der Umzug aus einer unterbesetzten Wohnung durch Beiträge an die Umzugs- und Renovationskosten gefördert, wobei die Beitragsberechtigung erweitert worden ist.

Belohnte Verbandstätigkeit

Sektionspräsident Ernst Müller hielt fest, die von der Sektion seinerzeit ermittelten Anliegen seien vom Stadtrat weitgehend berücksichtigt worden. Über einen weiteren Erfolg der genossenschaftlichen Dachorganisation konnte SVW-Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg die Versammlung orientieren. Das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement hat zugestanden, dass, wo nötig, die Mietzinsen der vor 1975 erstellten, vom Bund subventionierten Wohnungen der Teuerung angepasst werden dürfen (vgl. «das wohnen» 4/1985, Quotenerhöhung). Entsprechende Gesuche sind unter Angabe der Nummer des Subventionsgeschäftes der zuständigen kantonalen Behörde einzureichen.

Die statutarischen Geschäfte passierten diskussionslos. Aus dem Sektionsvorstand verabschiedet wurden Otto Frey, Meilen, und Fritz Schenk, Rüti. Über die Nachfolge der zwei verdienten Vorstandsmitglieder wird an einer späteren Generalversammlung entschieden werden. *fn.*

Die Überprüfung der Vermietungsvorschriften in Zürich

Das Büro für Zweckerhaltung im Abteilungssekretariat des Finanzamtes der Stadt Zürich prüft, ob die einzelnen Vermietungsvorschriften eingehalten werden, da Stadt, Kanton und Bund im Rahmen der Wohnbauförderung Subventionen ausrichten. 1984 sind 7258 Mietverhältnisse überprüft worden. Leiterin des Büros für Zweckerhaltung ist Lilly Enderlin. Das Büro beschäftigt insgesamt fünf Personen.

Ende 1984 waren 23507 Wohnungen dem Zweckerhaltungsreglement unterstellt, davon 1573 ausserhalb des Stadtgebietes. Diese Wohnungen teilen sich wie folgt auf die einzelnen Wohnbaukategorien auf:

Sozialer Wohnungsbau
11160 Wohnungen;
Allgemeiner Wohnungsbau
7687 Wohnungen;
Sozialer Alterswohnungsbau
3568 Wohnungen;
Allgemeiner Alterswohnungsbau
1092 Wohnungen.

Wegen Zweckentfremdung waren Ende 1984 7385 Zusatzverträge in Kraft. Auf Mieter im sozialen Wohnungsbau entfallen 5443 Zusatzverträge – dies entspricht rund 42 Prozent aller Mieter dieser Wohnbaukategorie; auf Mieter im allgemeinen Wohnungsbau entfallen 1942 Zusatzverträge, d.h. rund 22 Prozent aller Mieter im allgemeinen Wohnungsbau haben einen Zusatzvertrag abgeschlossen. 1064 Zusatzverträge wurden aufgehoben, vor allem wegen veränderter Einkommens- und Familienverhältnisse.

Als Folge der Zusatzverträge konnten dem Zweckerhaltungsfonds 1984 Mehrzinse von rund 2,985 Millionen Franken (brutto) zugewiesen werden. Der Zweckerhaltungsfonds wies Ende 1984 ein Vermögen von rund 34,8 Millionen Franken brutto (d.h. einschliesslich rund 12,6 Millionen Franken zugesicherte, aber noch nicht fällige Mietzinszuschüsse) oder netto rund 24,2 Millionen Franken auf.

Aus dem Zweckerhaltungsfonds wurden 1984 Beiträge von insgesamt rund 1530000 Franken ausgerichtet; diese teilen sich wie folgt auf (Zahlen gerundet): an Baugenossenschaften 940000 Franken, an die Liegenschaftenverwaltung der Stadt rund 380000 Franken, an Mieter und Vermieter zur Förderung des Umzugs in kleinere Wohnungen rund 210000 Franken.

Im Rahmen der Förderung des Umzugs in kleinere Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurden 260 Beiträge ausbezahlt, nämlich rund ⅔ an die Baugenossenschaften und ⅓ für städtische Siedlungen, nämlich bis zu 500 Franken je an Vermieter und Mieter.

Gerichtliche Trennung: Wer bezahlt die Miete?

Probleme bei einer Betreibung

Ein Ehemann, der seinerzeit mit einer Baugenossenschaft einen Mietvertrag abgeschlossen hatte und dessen Frau in der betreffenden Wohnung lebt, weigerte sich, weiterhin die Miete zu bezahlen. Er machte geltend, dass er von seiner Frau gerichtlich getrennt lebe und die Wohnung habe verlassen müssen. Die Miete habe daher seine Frau zu bezahlen.

Die Genossenschaft betrieb den Mann und stellte schliesslich das Begehren um provisorische Rechtsöffnung. In seiner Verfügung widersprach der Audienzrichter dem Mann: «Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Solange nämlich der Vertrag noch auf den Beklagten (d.i. der Ehemann) lautet und nicht gekündigt ist, bleibt der Beklagte Partner des Mietvertrages, auch wenn er das Mietobjekt selber nicht benützt. Will der Beklagte nicht weiterhin die Miete für seine Ehefrau bezahlen, so hat er den Mietvertrag zu kündigen oder die Klägerin (d.i. die Genossenschaft) zu veranlassen, dass sie den Mietvertrag auf die Ehefrau überschreibt.»

Allerdings liess der Richter im Rahmen des summarischen Verfahrens die Forderung der Baugenossenschaft nur soweit gelten, als sie den im schriftlichen Mietvertrag vereinbarten Mietzins (sowie 5% Zinsen und die Kosten des Zahlungsbefehls) betraf. Der Vertrag trägt die Unterschrift des Mieters und wurde dementsprechend als schriftliche Schuldanerkennung gewertet, wie sie für die provisorische Rechtsöffnung erforderlich ist. Hingegen wurde das Begehren der Baugenossenschaft insofern abgewiesen, als es eine Mietzinserhöhung über den im unterschriebenen Mietvertrag festgelegten Mietzins betraf. Dies, obwohl der Mieter bisher schon die erhöhte Miete bezahlt hatte. In der Verfügung heisst es:

«Im verbleibenden Umfang ist das Begehren abzuweisen, da es für die Mietzinserhöhung an einer unterschriftlichen Anerkennung durch den Beklagten mangelt.» Ebenfalls abgewiesen wurde das Begehren hinsichtlich der Miete eines Parkplatzes, über welche kein vom Mieter unterschriebener Vertrag bestand.

Sofern ein vom Mieter unterschriebener Mietvertrag fehlt oder wenn für Mietzinserhöhungen keine vom Mieter unterschriebene Vertragsänderung vorliegt, kann für die entsprechende Forderung offenbar keine provisorische Rechtsöffnung erwirkt werden. Falls ein Mieter Rechtsvorschlag erhebt, ist die Genossenschaft vielmehr gezwungen, diese Forderungen in einem ordentlichen Zivilprozess zu beweisen. *fn.*

Genossenschaftsfahnen

Format 2 x 2 m, echtfarbig, quergestreift, mit Gurte, Seil und Karabinerhaken, Preis total Fr. 550.–.
Wenden Sie sich für Bestellungen und weitere Auskünfte an das Zentralsekretariat SVW, Telefon 01/3624240.