

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 65 (1990)
Heft: 11: Küche und Bad

Vereinsnachrichten: Sektion Zürich

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: 21.02.2026

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

SEKTION ZÜRICH

Die letzten Hypothekarzinserhöhungen wurden bei den Liegenschaftenbesitzern, 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 Mietzinsen wurden und werden dadurch beträchtlich in die Höhe getrieben. Aufschläge von bis zu 20 Prozent sind keine Seltenheit, wenn die seinerzeit bewilligte Quotenregelung noch hinzugerechnet wird. Viele Mieterinnen und Mieter in Baugenossenschaften trifft diese Entwicklung sehr schwer, weil die Einkommen nicht mit den Mehrkosten schrifthalten. 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, Kehrichtabfuhr und Abwasser.

Kurzsichtige 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 Mietrinnen 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 Zinssätze 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.

Vergantwortlich für diese Seite:

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

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 befindet 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 Schlüchtungsbehörde 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.

26