

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 66 (1991)

**Heft:** 3: Küche

**Rubrik:** Chronik

#### **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:** 23.02.2026

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

## Kantonale Fachstellen für Wohnbauförderung

- SZ: Für die Wohnbau- und Eigentumsförderung ist neu zuständig:  
Amt für Volkswirtschaft, Abteilung Wohnbauförderung, Tel. 043/24 16 51.
- BL: Die zuständige kantonale Amtsstelle heisst neu:  
Kantonales Industrie-, Gewerbe- und Arbeitsamt, Tel. 061/825 51 11.
- AI: Für die Wohnbau- und Eigentumsförderung ist neu zuständig:  
Volkswirtschaftsdirektion Appenzell-Innerrhoden. Der für die Wohnbau- und Eigentumsförderung zuständige Beamte ist neu Herr Markus Nef.
- SG: Die zuständige Amtsstelle heisst neu:  
Baudepartement des Kantons St. Gallen, Wohnungsbau. Seit 1. Mai 1990 ist Herr Kaspar Hug Chef der kantonalen Amtsstelle. Er war vorher in gleicher Funktion für den Kanton Thurgau tätig.
- GR: Neu ist Herr Otto Kreienbühl für die Wohnbau- und Eigentumsförderung zuständig. Die für die Wohnbau- und Eigentumsförderung neu zuständige Amtsstelle ist das Meliorations- und Vermessungsamt Graubünden, Abteilung Wohnbauförderung und landwirtschaftliche Hochbauten, Tel. 081/21 24 41/42.
- TG: Neuer Chef der kantonalen Amtsstelle ist Herr Dezso Hari.
- VD: Seit März 1990 ist Frau Caroline Martinez Adjunktin des Chef de Service.
- NE: Das Bureau cantonal du logement wurde dem Département des finances du Canton de Neuchâtel zugeteilt.
- GE: Die zuständige Amtsstelle heisst neu: Direction générale du logement.

## Die ABK wird grösser

Im letzten Kurier haben wir Ihnen zu zeigen versucht, wie problematisch unsere Wohnbaupolitik sich in den letzten Jahren entwickelt hat und was wir aus unserer Sicht dazu beitragen können. Dass unsere Spekulanten nach wie vor am Werk sind, zeigt sich immer wieder an Beispielen, auch wenn im Moment, bedingt durch die «5-Jahr-Sperrklausel», etwas weniger an die Öffentlichkeit dringt. Wie viel hinter den Kulissen spekuliert wird, können wir leider nur erahnen. Auch müssen wir immer wieder feststellen, dass teilweise sogar mit der Akzeptanz von Behörden Spekulationsgeschäfte getätigt werden.

Die Gemeinde Kriens geht seit dem Frühjahr 1990 in der Wohnbaupolitik eigene Wege. An einer Aussprache mit allen in Kriens domizilierten Baugenossenschaf-

ten fand eine erste Besprechung statt, die zur Gründung einer Genossenschaft zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum (GPW) führte. Nebst diversen Genossenschaften sowie der Gemeinde Kriens ist auch die ABK Mitglied dieser Genossenschaft.

Ziel und Zweck dieser neuen Organisation ist, bestehenden Wohnraum der Spekulation zu entziehen und einer bestehenden oder allenfalls einer zu gründenden Genossenschaft zu vermitteln. Uns ist klar, dass wir dadurch nicht mehr Wohnraum zur Verfügung stellen können, aber die extreme Verteuerung von Wohnungen kann im Rahmen gehalten werden. Enorm wichtig scheint uns, dass solche Bauten einem Wiederverkauf und somit der Spekulation entzogen sind. Mit der Gründung der Genossenschaft für die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum am 5. Februar 1990 und

deren Veröffentlichung in den Tageszeitungen wurde der Vorstand schon bald mit konkreten Möglichkeiten von Verkaufsinteressenten kontaktiert, so unter anderem auch des Hauses Obernauerstrasse 46+46a. Schon nach der ersten Besprechung war für die ABK klar, dass sie sich für dieses Haus interessieren würde, grenzt doch die Überbauung unmittelbar an unsere Häuser in der Feldmühle. Nach einigen harten Verhandlungen seitens der GPW sowie anschliessend des Vorstandes der ABK konnte im Verlaufe des Sommers 1990 eine Übernahme der Häuser 46 und 46a in die Wege geleitet werden. An einer Orientierungsversammlung mit den zukünftigen neuen Genossenschaftern konnte am 6. September 1990 eingehend diskutiert werden.

Nach weiteren intensiven Abklärungen war es dann endlich so weit, die Verurkundung konnte am 28. September vollzogen werden. Die Übernahme der beiden Häuser Obernauerstrasse 46 und 46a durch die Allgemeine Baugenossenschaft Kriens auf den 1. Oktober 1990 war damit vollzogen.

Damit vergrössert sich die ABK um 16 Wohneinheiten. Wir freuen uns auf die neuen Genossenschafter und heissen sie ganz herzlich willkommen. Wir hoffen, dass sie sich trotz des relativ hohen Mietzinses, den sie in Kauf nehmen müssen, bei uns wohl fühlen und sich bald in unserer ABK-Familie heimisch fühlen.

Walter Lerch, Allg. Baugenossenschaft Kriens

## Frisch ab Presse Mietvertrag

Soeben ist die neue Auflage des Mietvertrages, herausgegeben von der Sektion Zürich SVW, herausgekommen. Im neuen Mietvertrag sind die Änderungen des neuen Ehe- und Mietrechts berücksichtigt.

Bestell-Nr. 103, 1991

Garnitur mit zwei Exemplaren plus Allg. Bestimmungen

Preis: Fr. 2.– pro Garnitur

(SVW-Mitglieder); Rabatt ab 50 Stück

Bestellungen an: SVW, Bucheggstr. 109,  
8057 Zürich, Tel. 01/362 42 40

Dachziegel von BRAAS Duranit sind für das Haus und den Hausbesitzer ein sicherer Gewinn. Ihre enormen Vorteile.

## Das neue Mietrecht

Am 31. Januar 1991 fand in Zürich eine stark beachtete Orientierungsveranstaltung der Sektion Zürich SVW für Genossenschaftsvorstände statt. Thema war das neue Mietrecht und im speziellen dessen Auswirkungen auf die Wohnbaugenossenschaften. Die juristische Seite wurde von zwei kompetenten Fachleuten beleuchtet: Frau M. Bertschi, lic. iur., Mitglied der Schlichtungsbehörde Zürich, und Dr. P. Higi vom Mietgericht Zürich. Paul Sprecher, Geschäftsführer der ABZ, ergänzte die Ausführungen begleitend aus der Sicht der Genossenschaften. In seinen Ausführungen nahm Paul Sprecher jeweils Bezug auf den neugestalteten Mietvertrag der Sektion Zürich. Die «Allgemeinen Bestimmungen» zum Mietvertrag tragen in Wort und Inhalt den neuen Bestimmungen von Gesetz und Verordnung Rechnung.

Nach wie vor konnte aus den zahlreichen Wortmeldungen der Anwesenden eine gewisse Unsicherheit herausgehört werden. Diese konnte in den meisten Fällen nur teilweise ausgeräumt werden, weil auch für Fachleute immer noch eine einschlägige Gerichtspraxis fehlt. So blieben viele Fragen objektiv ungeklärt oder konnten nur mit einer subjektiven Einschätzung durch die Referenten beantwortet werden.

## Untermiete

Namentlich das Problem der Untermiete gab einigen Gesprächsstoff. Das neue Mietrecht erlaubt die Untermiete grundsätzlich. Verweigerungen sind nur gültig, wenn der Untervermieter die Bedingungen nicht bekannt gibt, der (Unter-)Mietvertrag missbräuchlich ist oder wenn der Genossenschaft daraus wesentliche Nachteile erwachsen. Andererseits bedarf die Untermiete der Einwilligung des Vermieters. Die Verwaltungen tun gut daran, solche Abmachungen schriftlich zu fixieren. Es gilt zu beachten, dass die stillschweigende Duldung als Zustimmung gewertet werden kann. Die «Allgemeinen Bestimmungen» weisen im übrigen in Punkt 8 darauf hin, dass bei subventionierten Wohnungen die «Vermieterin ihrerseits beim Amt für Wohnbauförderung um eine Bewilligung nachzusuchen» muss, «welche nur ausnahmsweise erteilt wird».



Von links nach  
rechts:

Martin Mirer,  
lic. iur. M. Bertschi,  
Dr. P. Higi

## Kündigung

Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Diskussion um die Kündigung durch den Mieter beziehungsweise das Stellen eines Ersatzmieters. Wie bisher, gelten in Zürich die beiden ordentlichen Termine per Ende März oder Ende September unter Berücksichtigung einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Neu hat der Mieter aber das Recht, auf das Ende eines Monates zu kündigen, sofern er einen neuen Mieter vorschlägt, der bereit ist, «den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, und der den Vermietungsrichtlinien der Vermieterin – namentlich bezüglich der Personenzahl – sowie bei subventionierten Wohnungen den behördlichen Vermietungsvorschriften in jeder Beziehung entspricht». Dem Vermieter ist ein angemessener Zeitraum zur Überprüfung des Ersatzmieters einzuräumen (mindestens 1 Monat). Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Ersatzmieter zu berücksichtigen, auch wenn dieser alle Anforderungen erfüllt. Jedoch haftet der Vermieter in diesem Fall für einen allfälligen Leerstand einer Wohnung selber. Weitere Ausführungen zur Kündigung sind im Absatz 2 der «Allgemeinen Bestimmungen» zu entnehmen. Insgesamt darf weiterhin für die Baugenossenschaften davon ausgegangen werden, dass sich mit dem neuen Gesetz keine radikale Änderungen ergeben werden. Viele der neuen Bestimmungen entsprechen ohnehin der bereits vorher üblichen Gerichtspraxis und sind daher schon bekannt. Im übrigen gelten Baugenossenschaften landläufig nicht als ag-

gressive Vermieter – wozu sie auch keinerlei Veranlassung haben – und somit werden auch in Zukunft juristische Auseinandersetzungen die Ausnahme von der Regel bleiben.

Falls Sie in Ihrer Baugenossenschaft einschlägige Erfahrungen mit dem neuen Mietrecht gemacht haben, dann sind bestimmt andere Vorstände auch daran interessiert. Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf, um Ihren «Fall» in geeigneter Weise an eine interessierte Öffentlichkeit zu bringen.

Redaktion

## Neuausgabe

### Leitfaden. Vom Leben in einer Genossenschaft

Ab sofort ist die neue, überarbeitete Auflage des Leitfadens erhältlich. Er eignet sich hervorragend zur Begründung und Information neuer Mieterinnen und Mieter in ihrer Genossenschaft. Der Leitfaden gibt Auskunft auf viele Fragen, die das Wohnen in einer Genossenschaft ausmachen.

Bestell-Nr. 11, 1990  
Preis/Stück: Fr. 2.50; Rabatte ab 10 Stück

Bestellungen an:  
SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich,  
Tel. 01/362 42 40