

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 68 (1993)

Heft: 2

Artikel: Saftige Mietzinserhöhungen

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105982>

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: 22.02.2026

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

Jürg Zulliger

Saftige Mietzinserhöhungen

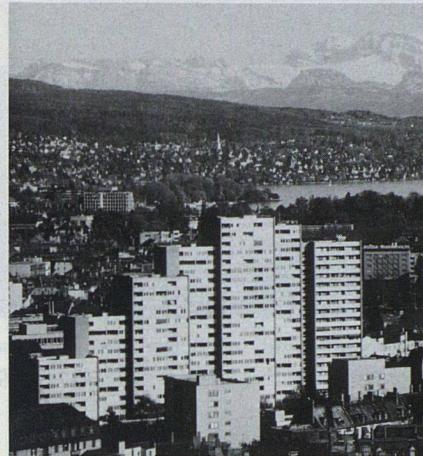
Die Stadt Zürich will in ihren Wohnsiedlungen und Fiskalliegenschaften kostendeckende Mietzinse durchsetzen – mit teils massiven Erhöhungen. Der Mieter/innenverband bekämpft sämtliche Aufschläge mit dem Slogan «So nicht!» und wirbt in Inseraten für die Anfechtung aller Erhöhungen. Ein langwieriger Rechtsstreit scheint bevorzuste- hen.

Die Stadt Zürich verwaltet rund 2700 so- genannte «Fiskalliegenschaften». Dies sind Einzelobjekte, die die Stadt, teils aus planerischen Gründen, im Laufe der Zeit erworben hat. Ausserdem besitzt sie rund 7000 Wohnungen in 54 städtischen Überbauungen. Zu dieser Kategorie gehört zum Beispiel das Lochergut. Es handelt sich bei den städtischen Wohnsiedlungen allerdings nicht um erworbe- ne Gebäude, sondern um Siedlungen, die die Stadt seit 1908 selbst erstellt hat – die 55. ist zur Zeit in Bau.

Worum dreht sich der Streit? Ende der 80er Jahre hatte Finanzvorstand Willy Küng erwogen, die Mietzinse nach dem Einkommen der Mieter/innen festzusetzen. Wegen juristischer Bedenken wurde die Idee aber wieder fallengelassen. 1991 beschloss dann die Stadt, ein «Kostenmiete-Modell» einzuführen. Das heisst, die Mieten werden nach zwei Faktoren festgelegt: aus der Verzinsung der Anla- gekosten, die laufend dem Hypothekar- markt angepasst wird, und aus einer pauschalen Quote für Betrieb, Unterhalt und Rückstellungen.

Bis vor Bundesgericht?

Das Zürcher Mietgericht hat nun im November 1992 im ersten zur Beurteilung gelangten Fall eine entsprechende Erhöhung in einer der rund 2700 städtischen Fiskalliegenschaften als «missbräuchlich» abgewiesen. Das Gericht urteilte dabei nicht über die Berech- nungsweise der Stadt, sondern kritisierte das Vorgehen: Die Liegenschaftenver- waltung hätte bei den vorangegangenen Erhöhungen vor Einführung der neuen Kostenmiete einen Vorbehalt für weitere Aufschläge anbringen müssen. Dies zu unterlassen, verstösse gegen «Treu und Glauben». Der Mieter/innenverband sieht damit seine Sicht der Dinge be- stätigt. «Das Vertrauensprinzip, einer der Grundpfeiler des Mieterschutzes, wurde



In der städtischen Wohnsiedlung Lochergut (Zürich) mit insgesamt 352 Wohnungen sind Mietzinserhöhungen von 28% vorgesehen. Foto: Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich.

verletzt», erklärt Niklaus Scherr, Sekretär des Mieter/innenverbandes Zürich MVZ. Es verstösse gegen Treu und Glauben, wenn ein Vermieter jahrelang eine mass- volle Mietzinspolitik betreibe und dann auf einen Schlag die Mieten massiv erhöhe. Der MVZ fordert, dass die Stadt die bereits angekündigte Erhöhungsrun- de per 1. Oktober 1992 zurücknimmt und auf die für den 1. Oktober 1993 vor- gesehene dritte Runde verzichtet.

Die Stadt allerdings will sich nicht mit dem Urteil abfinden und den Entscheid notfalls bis vors Bundesgericht ziehen: «Wenn das gefällte Urteil für die städtischen Liegenschaften rechtskräftig wird, sind subventionierte Wohnungen bald einmal teurer als freitragende», argumentiert Walter Grob, der Direktor der städtischen Liegenschaftenverwaltung. Er spricht die Tatsache an, dass die kantonale Wohnbauförderungsverordnung geändert wurde, um neben den laufen- den Kosten und Hypothekarzinsen auch Rückstellungen für spätere Renovatio- nen im gemeinnützigen Wohnungsbau decken zu können. (Die neue Verordnung wurde im «wohnen» 1/93 bereits vorge- stellt).

Erhöhungen auch bei den städtischen Wohnsiedlungen

Nicht nur in den Fiskalliegenschaften ste- hen Aufschläge an, auch bei den städti- schen Wohnsiedlungen. Der Stadtrat be- schloss aufgrund der genannten Ände-

rungrung der kantonalen Wohnbauförde- rung, «kostendeckende Mietzinse» auch in diesen 7000 Wohnungen durchzusetzen. Wie bei den Fiskalliegenschaften er- folgen die Aufschläge teils gestaffelt, die erste Stufe tritt auf den 1. April 1993 in Kraft. Diese Erhöhungen gehen nach An- sicht des MVZ weit über das rechtlich Zulässige hinaus. Die Änderung der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung sei zum Zeitpunkt des Erhöhungsents- scheids weder beschlossen, noch publi- ziert oder rechtskräftig gewesen.

Der Stadtrat hat allerdings von Anfang an klar gemacht, dass die Mieter/innen, die die Erhöhungen wirtschaftlich nicht ver- kraften, eine Reduktion beantragen können. Wenn die Miete 30% des Ein- kommens überschreitet, will die Stadt auf einen Aufschlag verzichten: «Niemand wird aus wirtschaftlichen Gründen seine Wohnung aufgeben müssen», betont der städtische Liegenschaftenverwalter und fügt hinzu: «Das verschweigt der Mieter- verband natürlich!»

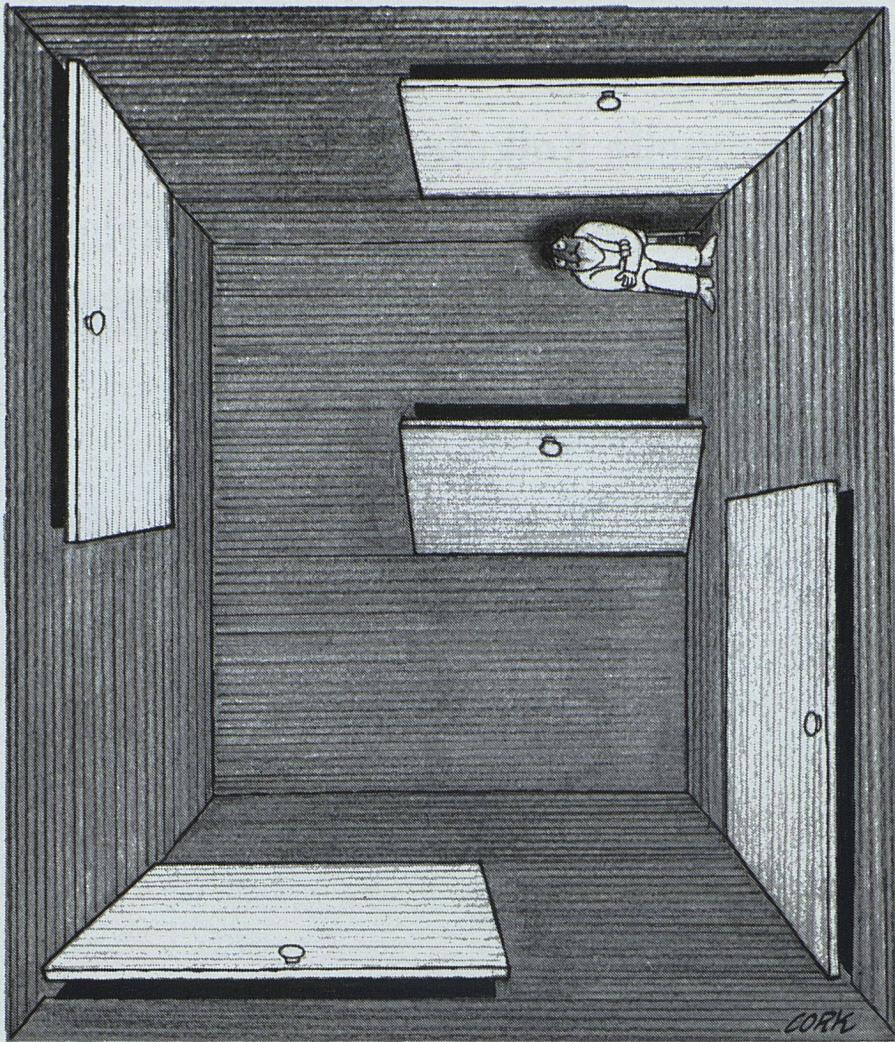
Was geschieht in Härtefällen?

Niklaus Scherr vom MVZ winkt ab. Die individuellen Reduktionen seien nicht mehr als ein «Pflästerli». Nach ihm än- dert dieses Vorgehen nichts daran, dass bei einer Neuvermietung der erhöhte Mietpreis eingefordert wird und damit das Segment der speziell preisgünstigen Wohnungen weiter schrumpft. Nach An- sicht des MVZ entfernt sich die Liegen- schaftenverwaltung damit von der Objekt- hin zur Subjekthilfe: Im Endeffekt werde Leuten mit tiefem Einkommen eine teure Wohnung bezahlt, anstatt dass die Subventionen direkt zur Erhaltung billigen Wohnraums verwendet würden.

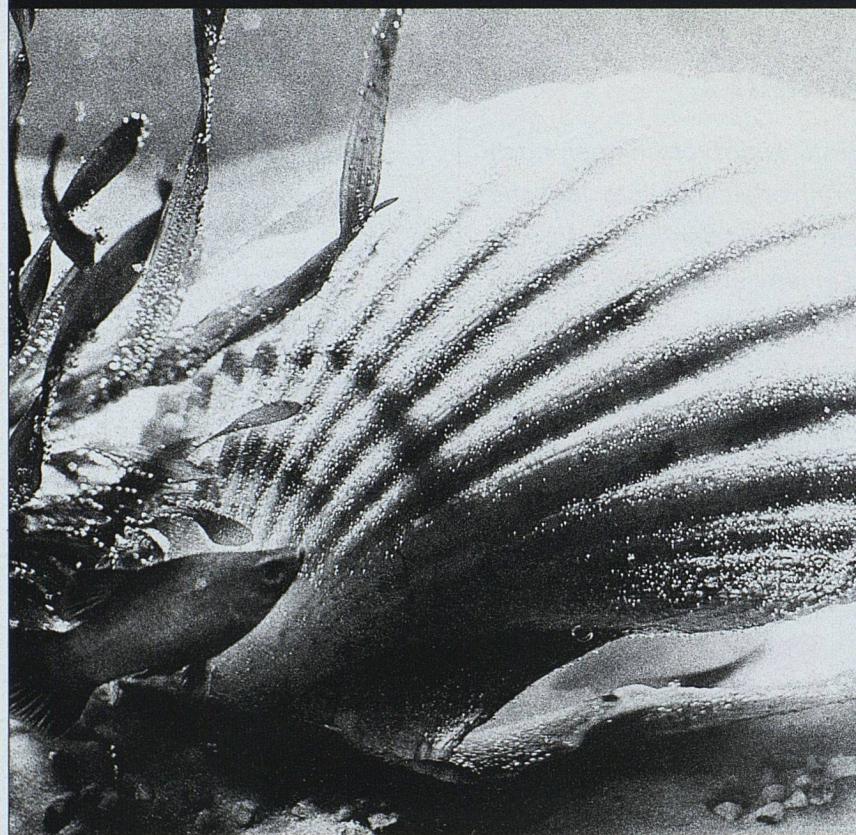
Niklaus Scherr führt das Ausmass der Erhöhungen vor Augen: Im Eismannhof wird um 48% (+ Fr. 368.-) aufgeschla- gen, in Unter-Affoltern 51% (+Fr. 454.-). Dem hält Grob entgegen, dass auch nach Durchführung aller Aufschläge noch immer ein grosser Anteil an preisgünsti- gen Wohnungen angeboten wird. Er ver- weist ebenfalls auf Beispiele: In einem konkreten Fall kostete eine 3-Zimmerwohnung bisher Fr. 341.-, neu beträgt der Mietzins Fr. 471.- Der Aufschlag erfolgt in zwei Jahresschritten von je Fr. 65.- In einem andern Fall wird für eine 4-Zimmerwohnung der Mietzins in einem Schritt um Fr 110.- heraufgesetzt, von Fr. 729.- auf neu Fr. 839.-

Eines ist gewiss: Der Stadt Zürich geht es keineswegs darum, mit happigen Mietzinsen ihre leeren Kassen zu füllen. Für Walter Grob ist es eine unabänderliche Tatsache, dass eben auch die Stadt ihre «Liegenschaften kostendeckend vermieten» muss. Niklaus Scherr unterstellt denn auch der Liegenschaftenverwaltung keine schlechten Absichten. «Wir wollen nicht eine populistische Kampagne gegen die Stadt führen», betont er. Aber: «Wir stossen uns an dem bürokratisch gehandhabten Berechnungsschema, das weder auf Lage noch Ausbaustandard einer Wohnung Rücksicht nimmt.» Er habe nichts gegen angemessene Dotierung der Reserven, was er ablehne, sei eine «betriebswirtschaftlich nicht ausgewiesene Erhöhung auf Vorrat». – Bleibt zu hoffen, dass möglichst bald eine Lösung greifbar wird, die sowohl mietrechtlich als auch politisch akzeptabel ist. Denn wenn die Stadt eines Tages wegen mangelnder Kostendeckung erwägt, ihren Wohnungsbestand teilweise zu veräussern, wäre gewiss niemandem gedient. ■

Schlusspunkt



Von der Natur haben wir gelernt. Wir gestalten Lebensqualität.



Die Welt der Muschel fasziniert mit einer unendlichen Vielfalt an Formen und Farben – und ist doch immer wieder einmalig. Voller Schönheit und voller Anmut, unerreicht in ihrer architektonischen Perfektion.

So gesehen hat Ortobau von der Natur gelernt. Auch wir setzen alles daran, um Ästhetik und Funktionalität in idealer Weise zu verbinden und damit ein Höchstmaß an Lebensqualität zu gestalten. Deshalb gehen wir bei unserer Arbeit von den Bedürfnissen des Menschen aus – und legen großen Wert auf die persönliche Beratung des Bauherrn, der von uns nicht nur Transparenz und umfassende Information, sondern auch einen Service nach Mass erwarten darf. Von der Bauplanung über die eigentliche Bauphase bis hin zur Bauübergabe und Erledigung der Garantiearbeiten.

Eine Zusammenarbeit mit Ortobau zahlt sich aus. Weil wir die Verantwortung übernehmen. Weil wir Kosten und Termine sicher im Griff haben. Und weil Lebensqualität für uns mehr ist als nur ein Wort.

ORTOB&U

Ortobau AG, Generalunternehmung
8050 Zürich, Siewerdtstrasse 8
Tel. 01/3161414, FAX 01/3161433

Ein Unternehmen der Spaltenstein-Gruppe.