Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 71 (1996)

Heft: 3

Rubrik: Aktuell

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: 07.01.2026

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

HYPOTHEKARZINSSENKUNG! MIETZINSSENKUNG?

FOTO: EXPRESS

Per 1.4.96 sinken die Hypothekarzinsen der meisten Kantonalbanken auf 5 Prozent. Damit verbunden ist jedesmal die Forderung nach Mietzinssenkungen. 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?

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 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 Verhalten 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 Mieter/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.