

Neue Vermietungspraxis der Wohnbaugenossenschaften?

Autor(en): **Burri, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 7-8: **Spielplätze, Aussenräume**

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105753>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Neue Vermietungspraxis der Wohnbaugenossenschaften?

6-Millionen-Grenze im Solidaritätsfonds

Im Frühjahr 1990 überschritten die Beiträge der Wohnbaugenossenschaften in den Solidaritätsfonds die Grenze von 6 Millionen Franken. Die freiwilligen Beiträge werden von den organisierten Wohnbaugenossenschaften bei ihren Mieterinnen und Mietern jährlich erhoben. 1989 kamen auf diese Weise über 387 000 Franken in den Fonds.

Am 3. Mai 1990, als die 6-Millionen-Grenze überschritten wurde, gingen drei Einzahlungen ein: Mon Logis, Sion; WOGENO, Zürich; Lange Erlen, Basel. Die Geschäftsstelle liess allen drei eine kleine Aufmerksamkeit zukommen.



Fritz Nigg überreicht der Vertreterin der WOGENO, Lisbeth Sippel, einen Blumenstrauß. Anlass: Die 6-Millionen-Grenze im Solifonds des SVW wurde überschritten. Herzlichen Dank an dieser Stelle an alle anderen WBG, welche durch ihre Beiträge dieses Ergebnis mit ermöglichten.

Über 300 Delegierte aus der ganzen Schweiz nahmen an der Jahrestagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW in Bern teil. Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, orientierte dabei über das revidierte Mietrecht im allgemeinen, während die Rechtsanwältin Sylvia Maurer dessen spezifische Auswirkungen auf die Wohnbaugenossenschaften kommentierte. Im abschliessenden Podiumsgespräch konnten Fragen der Genossenschaftsvertreter geklärt werden. Einen interessanten Einblick in die bewegten Verhältnisse des Wohnungswesens in der DDR bot schliesslich Karl-Heinz Nienhaus, Delegierter des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft in Köln.

Am 1. Juli 1990 trat das neue Miet- und Pachtrecht in Kraft. Es ersetzt das seit 1972 geltende Mietrecht im Obligationenrecht OR und den Bundesbeschluss gegen Missbräuche im Mietwesen BMM. «Es liegt in der Natur des Mietrechts, dass es die Mieter schützt», führte Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, aus. In Anbetracht der grossen Anzahl an Mietern, des teilweise bedrohenden Angebotsmangels an Wohnungen und damit von steigenden Mietzinsen drängte sich eine Revision im Mietrecht auf. Andererseits ist verständlich, «dass sich Hauseigentümer und Vermieter gegen Einschränkungen ihrer Rechte wehren», fuhr Guggenheim fort. Diese übten bisher insbesondere scharfe Kritik an der Anfechtungsmöglichkeit des Anfangsmietzins und an der neuen Regelung der Untermiete. Guggenheim schlägt für die Bereinigung von Fragen aus dem neuen Mietrecht direkte Verhandlungen zwischen Mieter- und Vermieterverbänden vor. So liessen sich regional angepasste Lösungen finden, die zentralen Regelungen vorzuziehen wären.

Neben den neuen Regelungen im OR tritt auf den 1. Juli auch die neue Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in Kraft. Darin werden wie bisher Einzelheiten der Missbrauchsbekämpfung geregelt. Eine gewichtige Änderung erfährt darin die Überwälzung von Hypothekarzins erhöhungen auf den Mietzins. Der höchstzulässige Überwälzungssatz wird neu um ein Prozent gesenkt.

Auswirkungen auf die Wohnbaugenossenschaften

Die Zürcher Rechtsanwältin Sylvia Maurer beleuchtete in ihrem Referat die Folgen der Gesetzesrevision für die Wohnbaugenossenschaften. Das neue Recht findet grundsätzlich auch auf die Wohnbaugenossenschaften Anwendung. Insgesamt wird sich an der Vermietungspraxis der meisten der im SVW organisierten Genossenschaften nicht viel ändern. Die Probleme mit der Neuvermietung bei vorzeitigem Auszug der Mieter werden die gleichen bleiben, nur dass die bisherige Gerichtspraxis neu im Gesetz verankert



SVW-Verbandstagung vom 9. Juni in Bern.

V.l.n.r. Thomas C. Guggenheim, Sylvia Maurer, René Gay und Fritz Nigg.

sein wird. Ein weiterer Kernpunkt des neuen Gesetzes sind die Bestimmungen über missbräuchliche Mietzinse. Auch in diesem Punkt wird die neue Regelung kaum grosse Auswirkungen auf die Vermietungspraxis der Genossenschaften haben. Nachdem diese das Prinzip der Kostenmiete anwenden, wären Anfechtungen ohnehin nur schwer zu begründen. Die Frage der Untervermietung dürfte die Baugenossenschaften noch beschäftigen. Es ist nämlich noch nicht schlüssig geklärt, ob die neue Regelung im OR vor den Bestimmungen der Statuten bzw. des Genossenschaftsrechts zu werten sei. Nach der persönlichen Ansicht der beiden Referenten wäre die zweite Auslegungsart anzuwenden.

Neue Genossenschaftsbewegung in der DDR

«Nur wenn es gelingt, den miserablen Zustand der Wohnungen in der DDR kurzfristig zu verbessern, wird der Strom der Übersiedler auf Dauer rückläufig bleiben, denn die Qualität des Wohnens spielt für die Motive der Menschen in der DDR, ob sie bleiben oder in den Westen zu uns wandern, eine grosse Rolle.» So umschrieb Karl-Heinz Nienhaus die problematische Situation auf dem Wohnungsmarkt in der DDR. In seinem Referat betont Nienhaus die Notwendigkeit, den Wechsel von der «Kommandowirtschaft» zum freien Unternehmertum so schnell wie möglich zu vollziehen. Noch vor den ersten freien Wahlen im März dieses Jahres wurde in diesem Sinne ein Verband der Ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften gegründet, von welchen bereits über 600 der neuen Organisation beigetreten sind. Der Verband habe zunächst zur Aufgabe, fehlende unternehmerische Unabhängigkeit gegenüber dem Staat zu erstreiten.

Berichtigung

In der letzten Ausgabe von «das wohnen» haben wir einen Vorabdruck der Verordnung zum neuen Mietrecht abgedruckt. Darin sind leider die letzten Anpassungen (Nummerierung der Artikel) nicht enthalten. Das ebenfalls abgedruckte Inhaltsverzeichnis zum OR behält jedoch volle Gültigkeit.

Anstelle einer Wiederholung des Textes halten wir im Sekretariat eine Anzahl der Gesetzestexte inkl. Verordnung auf Lager. Alle Interessierten können die Broschüre gegen 5 Franken direkt bei uns (Telefon 01/362 42 40) oder bei der EDMZ in Bern bestellen.

malt - spritzt - tapeziert
Lehner+Walpen AG
malt - spritzt - tapeziert - beschriftet
Lehner+Walpen AG
malt - spritzt - tapeziert - beschriftet
Lehner+Walpen AG
beschriftet

8008 Zürich
Forchstrasse 307
Telefon 55 51 25

ENERGIETECHNIK
SANITAR - HEIZUNG
PLANUNG, BERATUNG
INSTALLATION, SERVICE

ROBERT BADER AG · HEIZUNG — SANITAR
8037 Zürich · Rebbergstrasse 30 · Telefon 01/27120 40/27143 20

elektrotechnische Unternehmung
elektronische Steuerungen
Planung Installation
Telefon A Schalttafelbau
24-Stunden-Service
Telefon (01) 30144 44
ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH

Allerneuste Wärme-Technologie
Neuanlagen, Umbauten, Renovationen
24-Stunden Unterhalts-Service
Zürich BOSSHARD
Heizung Energietechnik
01-311 81 14
Oerlikonerstr. 78
8057 Zürich