

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 55 (1980)
Heft: 6

Vereinsnachrichten: Die Sektion Zürich meldet...

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

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

träger seien durch das Bundesamt im Moment 23 Millionen Franken verbürgt. Und wenn immerhin 7000 Wohnungen mit Mitteln des Bundes gefördert worden seien, so gelte es auch an die wesentlich mehr Wohnungen zu denken, denen eine indirekte Hilfe des Bundes zuteil geworden sei.

Den Abschluss der Generalversammlung bildete eine Aussprache über die Entschädigung von Vorstandsmitgliedern. W. Balmer betonte, dass ideelle Gründe den Ausschlag für das Mitwirken im Vorstand geben müssen. Aber eine allzu knausrige Entschädigung wirke heute auch auf motivierte Leute leicht abschreckend, dies umso mehr, als die Genossenschafter in den letzten Jahren doch etwas wohlhabender geworden seien. Als Richtlinie nannte er vier Prozent der Mietzinserträge, die für die haupt- oder nebenamtliche Verwaltung zur Verfügung gestellt werden sollen. Ein weiteres Prozent bildet die eigentliche Vorstandsentschädigung, Sitzungsgelder mit eingeschlossen.

Die Sektion Zürich meldet...

Ein Zürcher Liegenschaftsbesitzer vermietet seine Wohnungen nur an solche Interessenten, welche bereit sind, einen mehrjährigen Vertrag zu unterzeichnen. Sehen wir uns einmal einen konkreten Fall an. Der Vertrag begann am 1. November 1979:

Vermietet wurde eine Einzimmerwohnung an eine jüngere Frau, welche dringend eine solche benötigte. Als Mietzins wurden Fr. 890.- festgesetzt, zuzüglich Fr. 300.- für die Möblierung, also zusammen Fr. 1190.- pro Monat. Zu erwähnen ist, dass die Nebenkosten sich so verstehen, dass Mehrkosten, die den Ölpreis von Fr. -.35 pro Liter übersteigen, durch den Mieter zu übernehmen sind. Erwähnenswert ist noch, dass die Diele mit Kochgelegenheit einer Küche gleichgestellt wird. Im Mietvertrag wird weiter erwähnt, dass Küche, Bad/WC beim Auszug zu erneuern sind, obwohl dies ja aufgehoben wurde. Durch einen separaten Hinweis wird auf der Durchführung dieser Arbeiten beharrt, ferner ist ein Depot

von Fr. 3000.- zu leisten. Unglaublich ist jedoch, dass dieser Vertrag für eine Zeitdauer von fünf Jahren abgeschlossen werden musste.

Die Mieterin, wie erwähnt in einer Notlage, unterzeichnete. Nachdem sie wenige Wochen in dieser Parterrewohnung lebte, wurde sie dort nachts überfallen und misshandelt. Seither getraut sie sich nicht mehr, in dieser Wohnung zu leben, sondern befindet sich bei Bekannten. Sie versuchte, vom Vertrag zurückzutreten, worauf ihr erklärt wurde, dass sie einige Mietinteressenten bringen müsse. Interessenten, die sie auf ein Inserat erhielt, wies sie an den Vermieter. Niemand übernahm jedoch die Wohnung, und sie hörte von diesen auch nichts mehr. Sollte es ihr nicht möglich sein, jemanden zu finden, der an ihrer Stelle in den Vertrag eintritt, wird sie bis zum Ablauf desselben runde Fr. 70 000.- bezahlen müssen.

Weshalb befassen wir uns mit diesem Fall so eingehend? Da ärgern sich im Kantonsrat einige Herren über die sogenannte Zweckentfremdung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, wobei jedoch übersehen wird, dass auch der Kanton Zürich ganz beträchtliche Einnahmen aus den entsprechenden Mehrmietzinsen der Stadt Zürich garniert. Wenn aber privaten Liegenschaftsbesitzern die Möglichkeit geboten wird, Wohnungen mit unvernünftigen Verträgen zu vermieten, kräht kein Hahn danach.

Natürlich gibt es private Hausbesitzer, die korrekt und anständig sind. Immer wieder stösst man jedoch auf solche, welche sich die heutige Situation zunutze machen und übertriebene Mietzinse fordern, die diskutable Verträge vorlegen. Es wäre deshalb nur zu begrüßen, wenn nicht nur die subventionierten Wohnungen kontrolliert würden, sondern vor allem die Mietzinsgestaltung gewisser privater Liegenschaftsbesitzer unter die Lupe genommen würde. Es würde nicht überraschen, wenn etliche Mietzinse plötzlich einen «Schrumpfungsprozess» durchmachen würden, zum Wohle der Mieter.

Wie «entgegenkommend» viele Hausbesitzer sind, zeigen die plötzlich steigenden Zahlen von Einsprachen gegen Mietzinserhöhungen bei der Schlichtungsstelle Zürich. Ganz offensichtlich waren die Mietzinsreduktionen nach dem Sinken der Hypothekarzinsen doch kleiner als angenommen wurde.

Müsste man sich da im Kantonsrat nicht Gedanken machen, wie die Mietzinse allgemein überwacht werden können? Natürlich müsste eine vernünftige Rendite berücksichtigt, Wucherer jedoch müssten entsprechend belangt werden. Aber eben, dem zustimmen könnten etliche kaum – sie bekämen da kalte Füsse. Mietzinse sind zu einem politischen Problem geworden. Leider!

Die Logis Suisse 1979

Die Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen, Logis Suisse SA, an der auch eine Anzahl Bau- und Wohngenossenschaften beteiligt sind, führte am 29. April unter dem Vorsitz von Präsident Dr. E. Leemann ihre Generalversammlung durch. Die Tätigkeit der Gesellschaft hat sich im Berichtsjahr wiederum beträchtlich ausgeweitet. Der Liegenschaftsbestand, der über Tochtergesellschaften und im direkten Besitz Objekte im Limmattal, Effretikon ZH, St. Peterzell SG und Morges VD mit insgesamt 662 Wohnungen umfasste, ist erneut angewachsen. Die Gründung der Logis Suisse (Nordostschweiz) SA ist weitgehend vorbereitet. Sie wird aus dem Konkurs der VHTL-Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen 4 Liegenschaften mit 109 Wohnungen erwerben.

Auch als Bauträger war die Logis Suisse aktiv. Die Überbauung Brittnau-Zofingen macht gute Fortschritte. Die erste Etappe mit 31 Wohnungen war am 1. Juni 1980 bezugsbereit. In Baden-Dättwil ist mit dem Bau einer ersten Etappe begonnen worden; sie umfasst 21 Mietwohnungen und 26 Eigentumswohnungen.

Für das Land Widen/Mutschellen, dessen Überbauung seinerzeit in Anbetracht der Rezessionsfolgen nicht realisiert wurde, konnte ein Kaufrechtsvertrag, der bis 31. Dezember 1981 befristet ist, mit einem interessierten Bauträger abgeschlossen werden.

Schliesslich hat die Logis Suisse ihr Interesse an der Übernahme einer Mehrheitsbeteiligung an der Rebewo AG angemeldet, um im Kanton Bern Fuss zu fassen. Diese Organisation verfolgt im regionalen Rahmen ähnliche Ziele wie die Logis Suisse. Daneben werden weitere, zum Teil umfangreiche Projekte verfolgt.

Die Ausweitung der Geschäftstätigkeit hat das Bedürfnis wachgerufen, die Organisation systematischer und übersichtlicher zu gestalten. Dabei soll das föderalistische Prinzip regional verwurzelter Tochtergesellschaften konsequent angewendet werden, während die Muttergesellschaft eine Holdingfunktion ausüben soll. Die Bestimmung der grossen Linien der Geschäftspolitik verbleibt aber in ihren Händen. Mit diesem neuen Konzept soll zudem das Kapital optimal eingesetzt sowie den fiskalischen Gesichtspunkten besser Rechnung getragen werden, wobei das Steuersubstrat den Kantonen und Gemeinden, in denen die Gesellschaft aktiv ist, erhalten bleibt.

Neu als Mitglied der Kontrollstelle wurde W. Bachmann von der Aargauischen Kantonalbank gewählt.