

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 7-8

Vereinsnachrichten: Verbandstagung SVW : Mietrecht und Genossenschaften

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>

Am 24. Mai führte der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) im Lausanner Palais de Beaulieu seinen diesjährigen Verbandstag durch, unter dem aktuellen Motto der Neugestaltung unseres eidgenössischen Mietrechts.

Bernard Vouga, Präsident der Section romande des SVW, begrüßte die Teilnehmer am Verbandstag in Lausanne. Der genossenschaftliche Wohnungsbau verfügt im Bezirk Lausanne über etwa 6000 Wohnungen. Vouga schilderte die Wohnsituation im Welschland; in den sieben welschen Kantonen (einschliesslich Bern) herrschen sehr verschiedene kantonale Gesetzgebungen vor.



Eine extrem angespannte Situation im Wohnsektor trifft man in Genf. Sie setzt sich entlang des Sees hinauf bis ins Wallis in die Gegend von Monthey fort. Darum besteht die Notwendigkeit, Aktionen für neue Genossenschaftsbauten zu unternehmen.

Der Zentralpräsident des SVW, Nationalrat Otto Nauer, erinnerte in seinem Grusswort daran, dass in früheren Zeiten das gemeinnützige Bauen und der Mieterschutz sich immer gut miteinander vertragen haben. Da in letzter Zeit etwas Schatten auf das gegenseitige Verhältnis gefallen sind, gelte es nun, auch mit diesem Verbandstag ein besseres Einvernehmen zu ermöglichen.

Mietnot seit der Antike

Die Grundsituation für die Mieter seit langer Zeit schlecht. Spannungen gab es im Wohnwesen schon im alten Griechenland, in Karthago und Rom. Eine kleine Minderheit vermietete einer Mehrheit Wohnungen. Die Grundstücke wurden dabei als Folge einer kapitalistischen Spekulation immer teurer. Die

Verbandstag SVW: Mietrecht und Genossenschaften



Der Tagungsort
Unten: Prominente Gäste

ganz Armen konnten sich nicht einmal eine Wohnung leisten.

Im 19. Jahrhundert unseres Zeitalters, zu Beginn der industriellen Zeit, musste eine Gesellenfamilie über einen Viertel des Familienlohnes für die Miete ausgeben. Noch vor dem Ersten Weltkrieg konnte sich eine Arbeiterfamilie in Zürich höchstens eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche leisten und musste dafür 15 bis 30 Prozent des Lohnes hergeben. 8 bis 25 Franken pro Quadratmeter war um 1925 das Bauland wert. Heute zahlt man in Zürich 800 bis 1000 Franken. Das Mietzinsgefälle zwischen Alt- und Neubauten führt in die Grauzone der Spekulation. Wohnungen kann man nicht etwa mit Billigstlöhnen wie in der dritten Welt bauen; auch die Genossenschaften müssen sich den hiesigen Boden- und Baupreisen anpassen.

Mieterverband vorgestellt

Als Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes stellte am Lausanner Verbandstag des SVW Nationalrat Moritz Leuenberger, Zürich, fest, ein Mieter sei nicht einfach das Gegenteil eines Vermieters oder eines Hauseigentümers. Der Schweizerische Mieterverband habe darum wie die Gewerkschaft das Gesamtwohl im Auge; es gibt auch Gemeinsamkeiten zwischen Mietern und Hauseigentümern.

Heute brauchen wir vermehrt Wohnraum. Der Schweizerische Mieterverband hat darum ein Interesse, dass der Boden zur Verfügung steht, und Bauen sollte ohne baupolizeiliche Schikanen möglich sein. Natürlich wendet sich der Mieterverband gegen die Zersiedlung unserer Landschaften, aber mit der «Notbremse» eines generellen Baustopps, wie er von «grüner» Seite gefordert wird, ist es nicht getan. Wichtig ist für die Mieter auch der Umweltschutz. «Mieten heisst wohnen, wohnen heisst leben», meinte Nationalrat Moritz Leuenberger.

Aus der Gästeliste

Yvette Jaggi, Stadträtin, Lausanne
J.P. Gloor, Nationalrat
V. Ruffy, Nationalrat
Dipl.-Ing. R. Längle, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen / Vorarlberger Gemeinn. Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft Dornbirn
Verbandsdirektor Schmitt, Gesamtverband Badischer Wohnungsunternehmen e.V., Karlsruhe
Thomas Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen
Dr. Peter Gurtner, Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen



Bewegung im Mietrecht

Klar und eindrücklich schilderte Mieterverbands-Präsident Leuenberger den Unterschied zwischen der 1982 eingereichten Mieterschutz-Initiative und dem in der Märzsession 1986 von den eidgenössischen Räten beschlossenen Gegenvorschlag. Einigkeit besteht zwischen beiden Varianten nur in bezug auf die Missbrauchsgesetzgebung, die auf das ganze Land ausgedehnt werden soll.

Mietrechtsrevision kommt noch in die parlamentarische Mühle

Bekanntlich sind die eidgenössischen Räte noch nicht auf die bundesrätliche Vorlage zur Mietrechtsrevision eingetreten, die ein neues Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen für das ganze Gebiet der Eidgenossenschaft vorsieht. Denn Missbräuche können auch in Gemeinden ohne Wohnungsnot entstehen.

Neu sollen auch indexierte und gestaffelte Mieten möglich sein.

Indexiert anhand des BIGA-Indexes können Mieten nur dann werden, wenn ein Mietvertrag für fünf Jahre besteht. Weitere Erhöhungsgründe für die Miete wie etwa der Hypothekarzins entfielen dann.

Eine gestaffelte Miete ist bei einem mindestens 3jährigen Vertrag vorgesehen; wer einen gestaffelten oder indexierten Mietzins wählt, kann eine Erhöhung nicht anfechten; eine Abmachung kann aber in den ersten dreissig Tagen ins Wanken kommen.

Bei der geplanten Revision des Obligationenrechts anerkennt der bundesrätliche Vorschlag, dass es missbräuchliche Kündigungen geben kann, vor allem wenn sie gegen Treu und Glauben verstossen oder schikanös sind. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses wird für Wohnungen auf die Frist von vier Jahren, von Geschäftsräumen auf sechs Jahre festgelegt. Der Eigenbedarf schliesst eine Erstreckungsklage nicht rigoros aus.

Genossenschaftliche Mietrechtsprobleme im Welschland

Mit einem zur Diskussion anregenden Referat wartete der Vizepräsident der Section romande des SVW auf; René Gay ist auch Direktor der Société Coopérative d'Habitation in Genf. In dieser Funktion hat er einige Erfahrungen gesammelt.

Schwierigkeiten haben die Genossenschaften laut Gay mit dem Abtausch grosser Wohnungen gegen kleinere, wenn die Mieter älter geworden und die Kinder ausgezogen sind.

Seit 25 Jahren versucht die Société Coopérative d'Habitation Genève systematisch, Altbauwohnungen durch Neu-

Wechsel im Vorstand der Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnungsgenossenschaften

Nach den vormittäglichen Referaten am SVW-Verbandstag im Palais de Beaulieu in Lausanne fand anschliessend die 29. ordentliche Generalversammlung der Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnungsgenossenschaften statt. Der Geschäftsbericht für das Jahr 1985 wurde genehmigt.

Nachdem Frau Susanne Zimmermann aus Olten den Rücktritt aus dem Vorstand angekündigt hatte, wählte die GV auf Antrag der Sektion Bern Paul O. Fraefel, Präsident der Familien-Baugenossenschaft Bern, als Nachfolger.

bauten zu ersetzen. Mit der «Cité d'Aire» und «Cité Vieusseux» konnten 900 neue Wohnungen anstelle der ungefähr 300 abgerissenen erstellt werden. Darum beschloss der Verwaltungsrat auch einen Mietzinsausgleich. Diesen akzeptierte die grosse Mehrheit der Genossenschaftsmieter, doch eine Minderheit focht diesen Entscheid an.

Gay verweist auch auf ein Urteil des Zürcher Obergerichtes aus dem Jahre 1979, wonach ein gekündigter Mieter die Ausweisung anfocht mit der Begründung, dass gemäss Statuten der Genossenschaft das Mieten mit der Mitgliedschaft verbunden sei. Alleine die Generalversammlung könne über seine Ausweisung entscheiden. Das Gericht folgte dieser Argumentation.

Aus seiner Genfer Erfahrung beklagte René Gay den Verlust des Solidaritätsgedankens und die mangelnde Anerkennung des demokratischen Mehrheitsbeschlusses durch unterlegene Minderheiten und ihre Prozesstüchtigkeit.

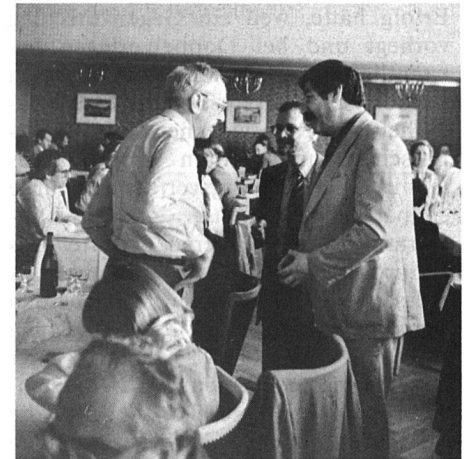
Forderungen zur Miet- und Pachtrechtsrevision

Gay forderte, bei der Revision des OR solle darauf geachtet werden, dass den Wohnbaugenossenschaften eigene gesetzliche Bestimmungen im Einklang mit ihren Zielen eingeräumt werden. Zugleich sei für die Mitgliedsgenossenschaften des SVW ein Rahmenmietvertrag anzustreben, und für die Wohnbaugenossenschaften wäre eine eigene Schlichtungs-Kommission von Nutzen.

Nach diesem engagierten Referat nannte René Gay an der anschliessenden Pressekonferenz die positiven Punkte der Wohnbaugenossenschaften von heute:

- Obwohl eine Genossenschaft nicht billiger bauen kann als andere Unternehmen, garantiert sie später für die Mieter die Stabilität des Zinses.

- Die Genossenschaft bietet dem Mieter auch eine bessere Information und fördert die Mitverantwortlichkeit gegenüber dem genossenschaftlichen Gemeingut. *Paul Ignaz Vogel*



SVW-Kongress: Gelegenheit zu Diskussion und Gedankenaustausch



Genossenschaftliche Neubauten in Lausanne

Am Nachmittag des Verbandstages vom 24. Mai besuchten die SVW-Vertreterinnen und -Vertreter den Neubau des «Logement Salubre Lausanne», der im «das wohnen» 5/86 auf dem Titelblatt und auf Seite 91 vorgestellt worden ist. Beachtung fand die gute Stimmung bei den Mietern und ihr Lob über ihr neues Zuhause, das auch mit abwechslungsreichen Varianten vom Wintergarten über die kleine Veranda und schönen Ausblicken aufwartet.