

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 75 (2000)
Heft: 4: Küchendesign für Individualisten

Artikel: Gerangel um Mietzinse
Autor: Koch, Bruno / Schmid, Adrian / Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106850>

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: 15.03.2025

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

GERANGEL UM MIETZINSE

In der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) löste eine angekündigte Mietzinserhöhung eine Flut von Einsprachen aus. Es kam zum Konflikt zwischen Genossenschaft, Mieter/innen und Mieter/innenverband (MV). ABL-Geschäftsführer Bruno Koch und Adrian Schmid, MV-Geschäftsführer, nehmen Stellung.

INTERVIEW: JÜRIG ZULLIGER

Herr Koch, buchhalterisch leuchtet die Notwendigkeit einer Mietzinserhöhung ein. Fühlen Sie sich missverstanden?

Bruno Koch: Ärgerlich ist, dass Mietrecht, Mieterorganisationen und einzelne Medien alle Vermieter über einen Leisten schlagen. Das breite soziale Dienstleistungsangebot der ABL ihrer Mieterschaft gegenüber wird nicht gewürdigt. Bei der auf den 1.10.99 angekündigten Mietzinserhöhung haben wir von Anfang an auch deutlich gemacht, dass wir Härtefälle vermeiden wollen. Diejenigen, die den Aufschlag als nicht tragbar erachteten, konnten sich an unsere Mieterberaterin wenden. Bereits heute gewähren wir interne Mietzinssubventionen im Betrag von rund Fr. 250 000.–.

Worin liegen die Versäumnisse der ABL?

Bruno Koch: Wir haben sicher Fehler gemacht. Viele Wohnungen sind sehr günstig, wir haben 4-Zimmer-Wohnungen mit Mietzinsen von Fr. 400.– bis 500.–. Diese Mieten sind nicht kostendeckend. Nun hat sich gezeigt, dass zu tief angesetzte Mieten mietrechtlich nur sehr schwer zu korrigieren sind.

Adrian Schmid: Wir anerkennen und schätzen, dass die ABL eine soziale Vermieterin ist. Dazu gehören die Garantie des Wohnraums, Kündigungsschutz und preisgünsti-

ge Mieten. Der Wechsel von der bisher praktizierten Kostenmiete zur Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit (Marktmiete) war grösstenteils Grund, dass 534 Mieter den Mietzinsaufschlag anfochten. Daraus entstand der Konflikt mit der ABL.

Bruno Koch: Wir werden in Zukunft bestimmt keine Wohnstrassen bauen und Innenhöfe sanieren können, ohne dafür Miet-

Leuten war es nicht möglich, auf alle Fragen einzugehen und dem Diskussionsbedarf gerecht zu werden. Unsere Gesellschaft verlangt heute nach ausführlicher Information, was auch entsprechender finanzieller und personeller Ressourcen der Verwaltung einer Genossenschaft bedarf. Heute muss man differenzierte Überzeugungsarbeit leisten und kann nicht über die Menschen entscheiden.

Adrian Schmid (l.) und Bruno Koch sind sich einig, dass die ABL Fehler in der Kommunikation gemacht hat und die Mietzinse tatsächlich teilweise zu tief sind.



FOTOS: JÜRIG ZULLIGER

zins zu erhalten. Auch werden zum Beispiel die Mieten für die Autoeinstellhallen nicht mehr nach dem Gleichbehandlungsprinzip, d.h. zu tief, festgelegt werden können. Wir glaubten, das unter dem Gesichtspunkt der Genossenschaft und Solidarität der Mieterschaft gegenüber schuldig zu sein. Doch längerfristig ist solches heute nicht mehr machbar.

Adrian Schmid: Natürlich sehen wir die qualitativen Verbesserungen. Der Grundsatz der Kostenmiete sähe auch entsprechende Mietzinsanpassungen vor. Die Schwierigkeit liegt aber darin, dass der von der ABL beanspruchte höhere Kapitalbedarf für die Mieter nicht nachvollziehbar war. Nach meiner Meinung haben wir es zudem mit einem Kommunikationsproblem zu tun. An Mieterversammlungen mit 300

Sie anerkennen, dass die Kostenmiete eine Erhöhung zulassen würde. Warum ging der MV dennoch auf Oppositionskurs?

Adrian Schmid: Als MV vertreten wir primär die Interessen unserer Mitglieder. 430 Mieter der ABL beanspruchten unsere Rechtsberatung respektive unseren Rechtsschutz im Anfechtungsverfahren vor der Kantonalen Schlichtungsbehörde. Für uns lautete die Fragestellung: Ist die Mietzinserhöhung aufgrund der formalen Begründung mietrechtlich zulässig oder nicht?

Das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit war nicht transparent. Zudem verfügte die ABL über keine Kennzahlen, die pro Liegenschaft Kosten und Rendite aufzeigen. Auch unterschiedliche Mietwerte der Wohnungen, die von der Lage, Grösse und Qualität abhängen, wurden nicht berücksichtigt.

Chronologie einer angekündigten Mietzinserhöhung

- * 1993 hat die ABL letztmals die Mieten gesenkt, und zwar wegen sinkender Hypothekarzinsen.
- * In ihren Geschäftsberichten 1997 und 1998 stellt die ABL ihre Kennzahlen denjenigen der Kostenstatistik des SVW gegenüber. Dieser Vergleich zeigt deutlich, dass die Einnahmen nicht ausreichen, genügend Abschreibungen vorzunehmen und den Unterhalt- und Reparaturfonds entsprechend zu speisen. Die ABL löst so Reserven auf.
- * 1999: An Siedlungsversammlungen wird einerseits die Strukturreform der Genossenschaft vorgestellt (vermehrte Partizipation und Kommunikation zwischen Basis und ABL-Leitung, mehr Eigenverantwortung und Nachbarschaftshilfe u.a.) und andererseits über geplante Mietzinserhöhungen informiert. Per 1.10.99 hätten sich die Mieten um durchschnittlich Fr. 127.– verteuert. Die Begründung lautete «Orts- und Quartierüblichkeit».
- * 534 Mieter/innen erheben Einsprache gegen die Erhöhung; 430 davon werden vom Luzerner Mieter/innenverband vertreten.
- * Aufgrund der Protestwelle beschliesst der Vorstand am 30.9.99, die Erhöhung zu sistieren, und am 9.12.99 wird der Aufschlag ganz zurückgenommen. Stattdessen werden aber Sparmassnahmen ergriffen, etwa eine reduzierte Verzinsung des Anteilscheinkapitals, der Aufschub von Erneuerungen oder eine etwas höhere Abwälzung von wertvermehrenden Investitionen auf die Mieterschaft.

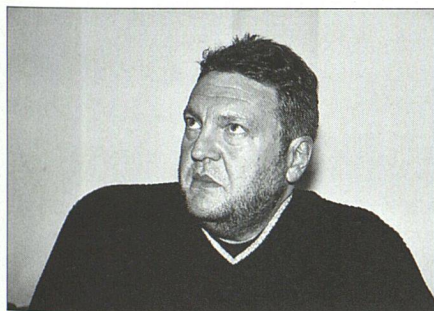
Herr Koch, ist die ABL psychologisch ungeschickt vorgegangen?

Bruno Koch: Es lag in der Tat ein Kommunikationsproblem vor. Das hat aber auch damit zu tun, dass viele Leute wegen der tiefen Mieten in einer Genossenschaft leben und über die genossenschaftlichen Besonderheiten und zusätzlichen Angebote kaum Bescheid wissen. Weil wir eine Genossenschaft sind, beschäftigen wir zum Beispiel eine Sozialarbeiterin, führen eigene Regiebetriebe und bieten viele andere Dienstleistungen an. Was uns als Genossenschaft von privaten Vermietern unterscheidet, möchten wir eigentlich nicht aufgeben müssen.

Herr Schmid, heikel ist es schon, wenn nun alles dem Sparzwang untergeordnet werden muss. Nehmen Sie das in Kauf?

Adrian Schmid: Wir begrüssen es, dass jetzt detaillierte Kostenberechnungen erstellt werden. Bis im Spätherbst sollen diese Arbeiten abgeschlossen sein. Auf dieser Grundlage erhalten die ABL-Mieter transparent Einblick in ihre Mietzinskalkulationen. Wir wiederum können dann formal und materiell prüfen, inwiefern allfällige Mietzinserhöhungen gerechtfertigt sind. Wenn eine Erhöhung mietrechtlich zulässig ist, werden wir den Mietern empfehlen, diese zu akzeptieren.

Bruno Koch: Mit einer detaillierten Kostenabrechnung können wir sicher unsere



Bruno Koch: «Nun hat sich gezeigt, dass zu tief angesetzte Mieten mietrechtlich nur sehr schwer zu korrigieren sind.»

Ausgangslage für die dringend notwendige Mietzinserhöhung verbessern.

Bereitet Ihnen die finanzielle Lage der ABL Sorgen?

Bruno Koch: Kurz- und mittelfristig sind die Probleme lösbar. Auch ein weiterer Anstieg der Hypothekarzinsen müsste uns nicht beunruhigen. Durch den Abschluss von Festhypotheken und die rund 50 Millionen langfristigen Anlagen bei unserer Darlehenskasse sind die Zinskosten vorläufig stabil. Längerfristig sehe ich aber sehr wohl Schwierigkeiten. Wenn wir Renovationen und Sanierungen nicht mehr ausführen können, kumuliert sich dies in 10 bis 15 Jahren zu ernsthaften Problemen.

Adrian Schmid: Es ist nicht unsere Meinung, dass es darauf hinauslaufen sollte. Die Wohnungen müssen den Bedürfnissen der Zeit angepasst werden. Wir begrüssen es, wenn die ABL investiert und ihr Angebot damit auch künftig auf dem Wohnungsmarkt attraktiv ist.

Wie ist denn jetzt die Stimmung in der ABL?

Adrian Schmid: Mit der Zurücknahme der Erhöhungen haben sich die Wogen geglättet. Die ABL sollte jetzt die angekündigte Kostenerhebung durchführen, dann diffe-

renziert kommunizieren und allenfalls die nötigen Schritte vollziehen.

Bruno Koch: Im Moment ist es ruhig. Wir sind bestrebt, die Kommunikation zu verbessern und nicht unüberlegt vorzugehen. Wir sind intensiv an der neuen Kostenrech-



Adrian Schmid: «Heute muss man differenzierte Überzeugungsarbeit leisten und kann nicht über die Menschen entscheiden.»

nung, werden unser Vorgehen und das Resultat laufend kommunizieren und an Siedlungsversammlungen im Herbst auch das direkte Gespräch mit der Mieterschaft suchen. ■