

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 91 (2016)
Heft: 4: Renovation

Artikel: Wenn die Wohnung zur Baustelle wird
Autor: Bürgisser, Thomas
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-658329>

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>



Als Zwischenlösung während Sanierungen hat die Gewobag 18 Wohncontainer erworben. Sie zügeln nun von einem Bauprojekt zum nächsten.

Das Sanieren in bewohntem Zustand ist eine Herausforderung

Wenn die Wohnung zur Baustelle wird

Während private Vermieter bei grossen Umbauten nicht selten Wohnungskündigungen aussprechen, sanieren Baugenossenschaften meist in bewohntem Zustand. Die dabei geltenden gesetzlichen Anforderungen erfüllen sie grösstenteils mit Bravour, wie ihnen Experten attestieren.

Von Thomas Bürgisser

Ein kleines Dorf aus 18 Wohncontainern erhebt sich zurzeit in einem Innenhof der Siedlung Albisrieden 2 der Baugenossenschaft Gewobag in Zürich. 21 Quadratmeter misst jede dieser temporären Wohnstätten. Platz finden ein Aufenthaltsraum mit Tisch und Bett, eine Kochnische mit Kühlschrank und Rechaud, ein kleines Badezimmer mit Dusche sowie ein WC. Die Container dienen den Bewohnern der umliegenden Liegenschaften abwechslungsweise für jeweils vier Wochen als Ersatzzu Hause, während Küchen und Badezimmer saniert werden. «Einige Mieter ziehen während dieser Zeit gleich ganz in die Container, andere nutzen sie nur tagsüber oder gar nur als Unterstand für die Möbel und gehen in die Ferien», erklärt Daniel Muff, stellvertretender Geschäftsleiter der Gewobag.

Containerdorf kommt gut an

Seit 2011 nutzt die Genossenschaft bei Sanierungen solche Wohncontainer. Jahr für Jahr werden sie an einem neuen Ort auf- und wieder abgebaut. Ein nicht ganz günstiges Vorgehen. Rund 30 000 Franken

pro Container habe man alleine in die Anschaffung investiert. Das lohne sich aber, sagt Daniel Muff. «Schliesslich sind solche Sanierungen ein grosser Eingriff in die Privatsphäre unserer Genossenschaftler.» Deshalb wolle man sie so mieterfreundlich wie möglich durchführen. «Zufriedene Mieter ziehen am gleichen Strang. Und das ist bei einem Grossprojekt mit knapp 800 Wohnungen, die wir zwischen 2011 und 2018 auf diese Weise sanieren möchten, enorm wichtig.» Das Vorgehen komme bei den Genossenschaftlern gut an. «Einige wollen fast nicht mehr aus dem Containerdorf weg, weil unter den Bewohnern eine so gute Stimmung herrscht», schmunzelt Daniel Muff.

«Im Gegensatz zu anderen Vermietern kann eine Genossenschaft ihren Mietern bei einer grossen Sanierung nicht einfach kündigen», erklärt Martin Bachmann vom Rechtsdienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Schliesslich seien diese auch Genossenschaftsmitglieder. Deshalb bleibe den Genossenschaften meist nichts anderes übrig, als im bewohnten Zustand zu sanieren oder eine gleichwertige Alternativwohnung anzubieten. Für

die Gewobag sei selbstverständlich, dass man keine Siedlungsstrukturen durch Kündigungen zerstöre, betont Daniel Muff. Gleich klingt es auf Anfrage bei der EBG in Bern, der ASIG in Zürich oder der GWG in Winterthur. «Wir versuchen vielmehr, den Mietern die Umbauzeit mit Übergangslösungen so erträglich wie möglich zu machen», so Andreas Siegenthaler, Geschäftsführer der GWG.

Sanierung muss zumutbar sein

Was aber ist Pflicht und was Kür? Das sei schwierig abzugrenzen, betont Rechtsexperte Martin Bachmann. Grundsätzlich lasse sich festhalten, dass nur aufgrund der Sanierung der Mietvertrag nicht ausser Kraft sei. Rechte und Pflichten beider Parteien bleiben bestehen. Artikel 256 des Mietrechts sagt beispielsweise, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Wohnung «in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten». Das gelte grundsätzlich auch während einer Sanierung, sagt Martin Bachmann. «Wird also beispielsweise die Kü-



Das kleine Containerdorf schafft neue Kontakte unter der Mieterschaft.

che umgebaut, muss der Vermieter Kochmöglichkeiten anbieten, da dies ein elementarer Teil der Wohnungsnutzung ist.» Gleiches gelte für Dusche und WC.

Wie diese Lösungen jedoch aussehen, dazu finde sich im Gesetz nichts, erklärt Walter Angst vom Mieterverband Zürich. Hier besagt der Artikel 260 des Mietrechtes einzig, dass der Vermieter bei der Ausführung der Arbeiten Rücksicht auf die Interessen des Mieters nehmen muss und Sanierungen nur erlaubt sind, wenn sie für den Mieter zumutbar sind. «Eine Ersatzlösung muss das Wohnen vor Ort also zumutbar machen. Was aber zumutbar ist, müsste im Streitfall vor Gericht von Fall zu Fall entschieden werden», sagt Walter Angst. Und Martin Bachmann ergänzt: «Hier dürfte die Akzeptanzgrenze jedoch hoch sein, da die Alternative für den Mieter ein Wohnungswechsel ist.»

Vom Duschcontainer bis zur Sozialbetreuung

Zum Glück komme es in der Praxis selten zu solchen Gerichtsällen bei Genossenschaften, erzählt Martin Bachmann. Dies

wohl auch, weil Baugenossenschaften aufgrund des Mitbestimmungsrechtes ihrer Mitglieder oft sehr offen und früh plantan, so dass Unstimmigkeiten rechtzeitig ausdiskutiert werden könnten. «Schon Jahre im Voraus informieren wir an Generalversammlungen über Projekte und nehmen Inputs seitens der Mieter auf», erklärt auch Andreas Siegenthaler, Geschäftsführer der GWG. Während der Sanierung selbst biete man Duschen und WC im Keller sowie auf Wunsch Rechaudplatten zum Kochen.

Das gleiche Angebot mit Dusche/WC-Containern, Rechauds und einer Mitwirkung über die Siedlungsversammlung hält die ASIG für ihre Mieter während Sanierungen bereit. «Ausserdem kommunizieren wir die detaillierten Termine für das nächste Jahr jeweils schon vor den Weihnachtsferien», erklärt Peter Hurter, Leiter Bau und Unterhalt der ASIG. So habe jeder die Möglichkeit, für die intensivsten zwei bis drei Wochen vielleicht Ferien zu buchen. «Und lange vor Baubeginn ist unsere Sozialarbeiterin mit den Mieterinnen und Mietern in Kon-



Auf 21 Quadratmetern bieten die temporären Behausungen Platz für Tisch und Bett, Kochnische, WC und Dusche.

Anzeige

MEHRGESCHOSSIG BAUEN FÜR FORTGESCHRITTENE

Sprechen Sie mit uns
als Generalunternehmer oder
Holzbaupartner über
Ihr Projekt in Holzbauweise.
www.renggli-haus.ch

RENGGLI

HOLZBAU WEISE





Damit sich die Bewohner so wohl wie möglich fühlen, hat man sogar an die Bepflanzung gedacht.

takt, um allfällige Notlagen zu vermeiden», betont Peter Hurter. Zum Beispiel könne man für Leute, die nicht mehr gut zu Fuss seien, Trocken-WC zur Verfügung stellen. «Für einen Herrn im Rollstuhl haben wir auch einmal den Flug nach Italien zu seiner Familie übernommen, den er sich nicht hätte leisten können», erinnert er sich. Dies sei aber eine absolute Ausnahme gewesen.

Begehren um Mietzinsherabsetzung selten

Tatsächlich ist solches Entgegenkommen seitens Genossenschaften reiner Goodwill, bestätigt Martin Bachmann vom Verbandsrechtsdienst. Zumindest eine gewisse finanzielle Entschädigung steht dem Mieter aber zu. So hat er Anspruch auf die Herabsetzung des Mietzinses, wenn die Tauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt oder vermindert ist (Art. 259d). Wie hoch diese ist, hängt vom Grad der Einschränkung ab. «Diesen Grad einzuschätzen, ist enorm schwierig», sagt Walter Angst vom Mieterverband Zürich. Denn dies sei im Gesetz nicht ausformu-

liert. Stattdessen zieht man Gerichtsurteile heran. So könne man beispielsweise für einen Badezimmerumbau mit Wasserunterbruch mit einer Mietzinsreduktion von zehn Prozent rechnen. «Das sind jedoch alles nur Anhaltspunkte», schränkt Walter Angst ein. Und ergänzt: «Je besser die Übergangslösungen eines Vermieters dafür sorgen, dass die Bauarbeiten zumutbar sind, desto mehr reduziert sich der Anspruch des Mieters auf eine Herabsetzung des Mietzinses.»

Erstaunlich selten seien Genossenschaften denn auch mit Begehren um Mietzinsherabsetzung konfrontiert, erklärt Martin Bachmann von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Dies sei wohl auch so, weil Mietzinsreduktionen die Baukosten erhöhten, was sich letztlich auf die Mietzinse auswirkt. Gleichzeitig führt der Jurist dies auf den grundsätzlich fairen Umgang der Genossenschaften mit ihren Mitgliedern zurück, was auch Walter Angst vom Mieterverband so sieht. Auch ASIG, GWG und Gewobag bestätigen, dass man bezüglich Mietzinsreduktionen eigentlich nie Probleme mit der Be-

wohnerschaft habe. Alle drei erlassen ihren Genossenschaftern bei aufwändigen Sanierungen jeweils rund eine Monatsnettomiete.

Ausweichwohnungen für die Mieter

Keine Mietzinsreduktion, sondern die Kosten von 800 Franken für den Umzug in eine Übergangswohnung bezahlt die EBG Bern. «Wir haben früher auch in bewohntem Zustand saniert, sind inzwischen aber davon abgekommen», sagt Geschäftsführer Rolf Schneider. So steht dieses Jahr bei der EBG Bern beispielsweise eine umfangreiche Sanierung von 72 Wohnungen an, inklusive Küche, Badezimmer und Fassade. «Seit 2013 wurden leerwerdende Wohnungen an Studenten, Wochenaufenthalter oder Dritte vermietet, befristet bis zum Sanierungsbeginn. Diese Vorlaufzeit reicht uns erfahrungsgemäss aus, um in einer Siedlung rechtzeitig genügend leerstehende Ausweichwohnungen für unsere Genossenschafter zu haben», erklärt Rolf Schneider.

Dieses Vorgehen hat auch diesmal geklappt. 18 Wohnungen stünden auf Juli hin leer und könnten im Turnus jeweils für drei bis vier Monate bezogen werden. «Dieses Vorgehen hat sich bei uns sehr bewährt», betont Rolf Schneider. Auch diese Lösung brauche zwar einiges an Planung und Koordination und sei bei weitem nicht die günstigste. «Die Handwerker können aber ungestört arbeiten, und die Bewohner erfahren ausser etwas Baulärm praktisch keine Einschränkungen.» Und wer sich in die neue Wohnung gleich verliebe, könne auch bleiben, müsse aber natürlich nicht, so Rolf Schneider schmunzelnd. ■

Anzeige



Architektur & Holzbau als Gesamtleistung



STRÜBY

Erfolgreich planen – mit Freude bauen

strueby.ch

