

MIETEN -
WAHNSINN?

NICHT MIT
WIR WAS
WOLLEN!
BLEIBEN!

Inhalt

- 04 Was läuft eigentlich schief?
- 06 Ist unser Zuhause auch bedroht?
- 10 Was können Mieter*innen tun?
- 20 Konkret: Wir wehren uns
- 34 Konkret: Wir solidarisieren uns
- 38 Wichtige Kontakte
& Abbildungsverzeichnis

! Alle weiterführenden Links  findest du unter www.urban-equipe.ch/equipment/wirwollenbleiben



Impressum

CC BY-SA 4.0 Stadt für Alle & Urban Equipe
Basel + Zürich, 2022

Diese Broschüre entstand durch viel ehrenamtliches Engagement und wurde unterstützt durch einen Beitrag aus dem ABZ-Solidaritätsfonds (gesprochen durch die Vergabekonferenz). Merci.

Für wen?

Diese Broschüre richtet sich an alle Mieter*innen, die genug haben von der zunehmenden Wohnungsnot.

An alle, die direkt betroffen sind von Kündigungen und überrissenen Mieten.

An alle, die das Glück haben, momentan davon verschont zu sein, aber es nicht ok finden, wie sich unsere Städte entwickeln - unbezahlbar, unökologisch, unsozial.

An alle, die Mut haben, aktiv zu werden und sich gegen diesen Mietenwahnsinn und die Bereicherung von Wenigen zu wehren.



Von wem?

Wir sind selber Mieter*innen in Schweizer Städten mit Wohnungsnot. Wir heissen Antonia, Luisa, Anna, Sabeth, Diana, Giulietta, Meret, Lukas, Jonas, Xenia und viele Namen mehr.

Wir haben schon angefangen, uns zu wehren. Und haben dabei gemerkt, dass wir noch viel mehr werden können. Denn das Thema betrifft alle. Und ein schöner Nebeneffekt: Nie sonst haben wir so viele neue Nachbar*innen in unserer Stadt kennengelernt.

Auf bald also <3

WAS LÄUFT EIGENTLICH SCHIEF

2

Wohnraum wird immer unbezahlbarer. Unsere Miete steigt oder Mieter*innen wird aufgrund von Sanierungen oder Abriss gekündigt. Wenn die Kündigung kommt, ist es schwierig, eine neue bezahlbare Wohnung zu finden. Hauptgrund dafür ist, dass Hauseigentümer*innen wie Banken, Versicherungen oder grosse Firmengeflechte riesige Summen Geld in Immobilien anlegen und übersetzte Renditen abschöpfen. Und das auf unsere Kosten.

! *Diese Entwicklung ist nicht ökologisch nachhaltig.*

Bei einem Abriss wird eine riesige Menge grauer Energie vernichtet, die auch mit dem energieeffizientesten Neubau nicht mehr aufzuholen ist. Zudem sind neu gebaute Wohnungen oftmals nicht nur teurer, sondern verbrauchen auch mehr Fläche pro Person.

! *Diese Entwicklung ist gesetzlich nicht erlaubt.*

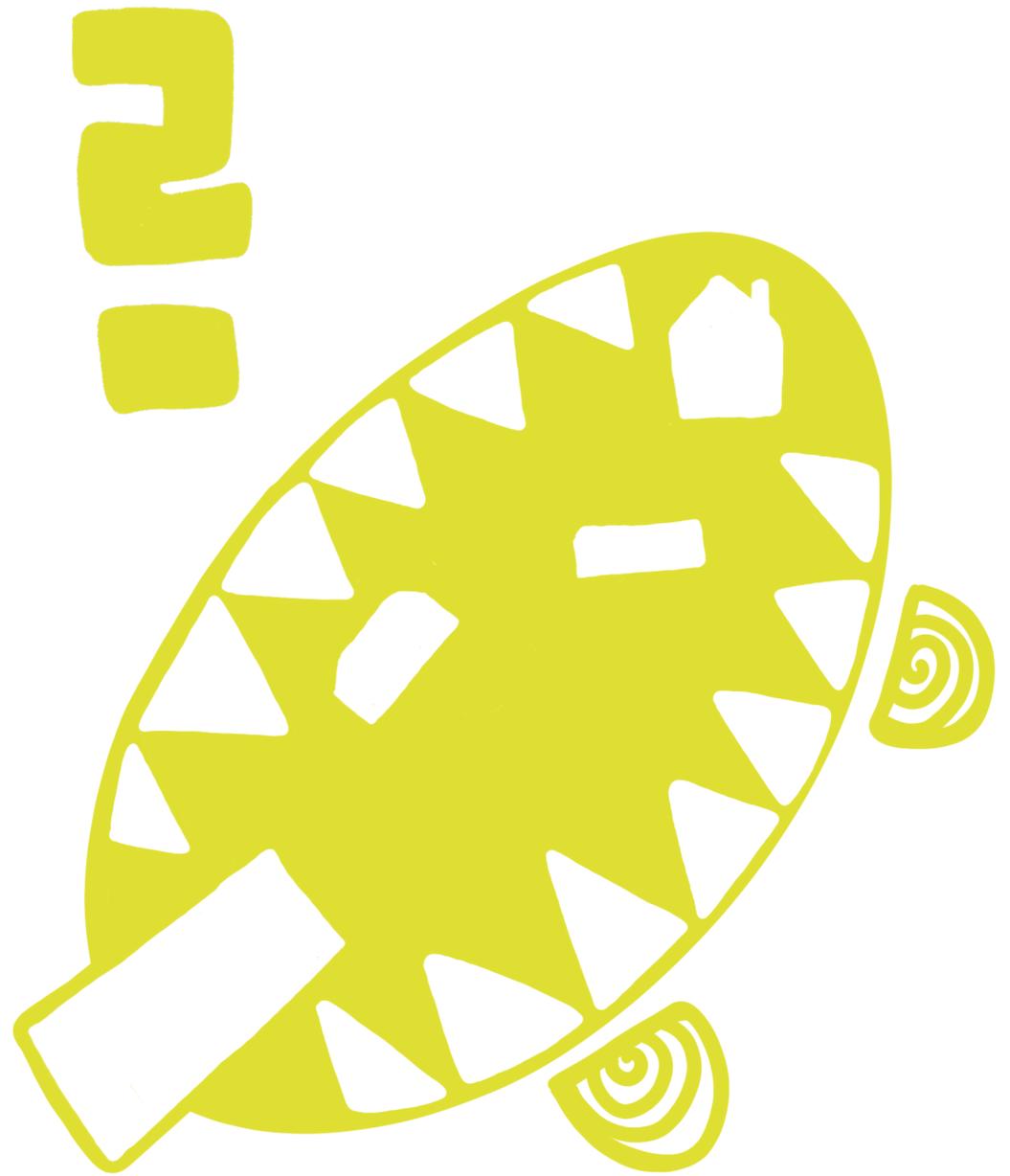
Das Gesetz hält fest, dass mit Immobilien nur eine angemessene Rendite erwirtschaftet werden darf. Das Bundesgericht hat diese auf 2% plus den Hypothekarzins festgelegt. Dies wird flächendeckend überschritten.

! *Diese Entwicklung ist nicht sozial nachhaltig.*

Wo die Mieten steigen, wird auf unsere Kosten mehr Rendite erwirtschaftet für diejenigen, die Boden und Häuser besitzen. Dadurch wächst die wirtschaftliche und soziale Ungleichheit weiter an.

Wo durch Totalsanierungen und Abriss bezahlbarer Wohnraum vernichtet wird, verlieren Menschen ihr Zuhause und wichtige soziale Netzwerke brechen auseinander. Es folgt eine systematische Verdrängung ärmerer Bevölkerungsgruppen an die Stadtränder und eine sozialräumliche Entmischung (Segregation).

ist UNSER
ZU
HAUSE
AUCH
BEDROHT



Leider sind aktuell sehr viele Häuser von Abriss oder von Luxussanierungen bedroht. Das bedeutet, viele Mieter*innen stehen kurz vor einer Kündigung. Oft ohne, dass ihnen das bewusst ist. Besonders bedroht sind Wohnhäuser in aufstrebenden Stadtteilen, in Verdichtungsgebieten (Randquartiere von grossen Städten) und Wohnbauten aus den 50er/60er/70er Jahren.

‡ **Häuser wie dieses trifft es momentan besonders häufig:**



- ▶ Werden freie Wohnungen nicht mehr vermietet?
- ▶ Bekommen Nachbar*innen nur noch befristete Verträge?
Sucht dazu auch eure Wohnadresse im Internet und bei bekannten Wohnungsportalen und Zwischennutzungs-Firmen (z.B. Projekt Interim, Intermezzo).
- ▶ Werden leere Wohnungen plötzlich nur noch an Studierende vermietet?
- ▶ Hat eure Hausverwaltung gewechselt?
- ▶ Wurde euer Haus kürzlich verkauft?*
- ▶ Werden Mängel nicht mehr repariert?
- ▶ Ist das Haus "heruntergekommen", wird aber nicht renoviert?
- ▶ Möchten die Vermieter*innen eure Wohnung besichtigen?
Schauen sich Kaufinteressent*innen, Architekt*innen, oder Handwerker*innen die Liegenschaft an und machen Fotos oder Notizen auf einem Klemmbrett?
- ▶ Stehen am Haus Baugespanne (Zürich) bzw. weisse Tafeln (Basel)?*
- ▶ Ist euer Haus in den 50er bis 70er Jahren gebaut worden?*

*Falls das für euch schwierig zu beurteilen ist, holt euch Tipps von S. 24 zur Recherche.

MUTMACH BEISPIELE: WAS KÖNNEN MIETER INNEH * TUN



*Hast du eine eigene Idee oder Geschichte?
Erzähle sie!*

Anfangs- mietzins anfechten, Zürich

“Wir sind zwei Mieter*innen, die kürzlich einen neuen Wohnungsvertrag unterschrieben haben. Dabei stellte sich heraus, dass unser Mietzins 26% höher war als der vorherige Mietzins! Das ist nicht erlaubt. Wir haben das gemeinsam angefochten und recht bekommen: Unsere Miete geht nun „nur“ 16% hoch. Damit sparen wir mehrere hundert Franken im Monat! Es hat sich total gelohnt. Auch weil wir nun viel besser verstehen, wie so eine Schlichtungsverhandlung funktioniert...”

📌 *Wir nehmen mit:*

Bei einem neuen Vertrag MUSS euch ein Formular vom Kanton oder Basel-Stadt Zürich abgegeben werden, auf dem der vorherige Mietzins drauf steht! Wenn der vorherige Mietzins viel tiefer war als eurer, wenn nicht das korrekte Formular verwendet oder es nicht korrekt unterschrieben wurde, könnt ihr euren Anfangsmietzins anfechten. Nach dem Einzug bleiben 30 Tage, um den Anfangsmietzins anzufechten.

*Übrigens: Viele Mieter*innen bekommen dieses Formular nicht; wenn das der Fall ist, könnte man auch nach mehreren Jahren noch den Anfangsmietzins anfechten - und würde bei Erfolg sogar rückwirkend die Reduktion zurückerhalten!*

Beispiel Matten- strasse, Basel

2012 kündigte ein christlicher Verein all seinen Mieter*innen eines historisch wertvollen Häuserensembles in Basel. Viele Mieter*innen blieben standhaft, schlossen sich zusammen, machten mit dem Mieterinnen- und Mieterverband (MV) Basel Einsprache gegen die Kündigung, weigerten sich auszuziehen und erhielten immer wieder Verlängerungen. 2017 begannen sie sich öffentlich zu wehren: Mit grossen Hof- und Nachbar*innenschafts-Festen. Mit über hundert Einsprachen gegen das Baugesuch. Mit einer Petition, die forderte, die Häuser unter Denkmalschutz zu stellen. Mit einer Marienprozession durch die Stadt, bei der Santa Maria la Juarjica – der mexikanischen Schutzheiligen gegen Gentrifizierung – gehuldigt wurde. Was den katholischen Eigentümer sichtlich ärgerte.



Aber auch mit Aktionen und Demonstrationen, die vom "Häusertreff" organisiert wurden: Eine Aktionsplattform, die von verschiedenen von Kündigung betroffenen Häusern gegründet wurde. Durch diese Vernetzung konnte in Basel öffentlicher Druck aufgebaut werden. So wurde sichtbar, dass es nicht nur um ein Haus ging, sondern ganz viele Mieter*innen vom gleichen Prozess betroffen waren.

Durch diesen gemeinsamen Einsatz konnte die Mattenstrasse gerettet werden: Das Baugesuch wurde abgelehnt, die Petition vom Parlament angenommen. 2019 verkaufte der Eigentümer die Häuser an die Genossenschaft Miethäuser Syndikat Basel. Seither sind die Mieter*innen auch Eigentümer*innen ihres Zuhauses.

Gemeinsam recherchieren - denn Wissen ist Macht!

Seit 2016 sammelt der Verein Stadt für Alle Daten zum Grundeigentum in Basel. In einer eigens erstellten Datenbank werden Informationen aus dem öffentlich zugänglichen Grundbuch und aus den Kantonsblättern systematisch eingetragen. Damit entsteht ein sonst unsichtbares Wissen über Prozesse auf dem Immobilienmarkt. Die Informationen werden als Karten aufbereitet, welche die Eigentumsverhältnisse und Veränderungen pro Quartier zeigen. Die Plakate werden in alle Briefkästen des Quartiers verteilt – um Bewusstsein für die Probleme von Privateigentum zu schaffen.

Die Plakate findet ihr bei Stadt für Alle 🌐²



Abb. 03

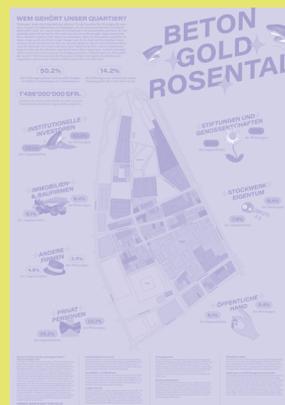


Abb. 04



Abb. 05



Abb. 06

In Zürich gibt es seit diesem Jahr einen Mietenwahnsinn-Schalter, der spontan durch Zürich zieht. Da werden Geschichten von Betroffenen deponiert, gemeinsam über die Eigentümer*innen von Strassen/Quartieren recherchiert und Skills geteilt. Sich gemeinsam informieren bringt Menschen zusammen und bildet eine wichtige Basis für weitere Schritte, um sich zu wehren!

Willst du auch einen Schalter bei dir machen? Oder interessierst du dich für die Ergebnisse der Recherche? Dann melde dich

- ... per Telegram t.me/mietenplenumZH,
- ... per Mail an post@mieten-marta.ch
- ... auf Instagram ([@mietenmarta](https://www.instagram.com/mietenmarta)).

📌 **Internationale Inspiration:**

- Deutsche Wohnen & Co. enteignen 🌐³
- Leitfaden "Zusammentun" 🌐⁴

Die Mutmach-Beispiele haben hoffentlich gezeigt: Gemeinsam erreichen wir mehr! Es lohnt sich, wenn wir uns zusammenschliessen. Und dies so früh wie möglich – egal ob wir akut bedroht sind, uns einfach mulmig ist oder wir uns solidarisieren möchten.

Eine kleine Übersicht von Möglichkeiten:

Rechtliche Schritte

Es sollte selbstverständlich werden, dass wir unsere Anfangsmietzinse anfechten und uns gegen Kündigungen rechtlich wehren. Dies am besten gemeinsam, dann haben wir mehr Gewicht!

Solidarisieren und zusammenschliessen

Auch wenn Eigentümer*innen oftmals genau darüber schweigen: Wir Mieter*innen können uns eigenständig über mögliche Planungen informieren, uns umhören und zusammenschliessen. Information ist Macht!

Öffentlichen Druck erhöhen

Wenn Eigentümer*innen den Dialog verweigern, können wir öffentlich Druck aufsetzen, mit Plakaten, Protesten, Medienbeiträgen... Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Politisch vorwärts machen

Auch für politische Initiativen (für neue Instrumente, Budgets oder Gesetze) braucht es viele Stimmen von Mieter*innen!

Was dabei herauskommt, ist natürlich nicht von Anfang an abschätzbar. Aber sicher ist:

- ! *Wer nichts unternimmt, verändert nichts.*
- ! *Wer nichts versucht, überlässt die Bühne den Spekulant*innen.*



KONKRET

WIR WEHREN UNS



! **Wichtig:**

Falls bei euch die **KÜNDIGUNG** bereits eingetroffen ist, meldet euch **SOFORT** beim Mieterinnen- und Mieterverband!

Dann habt ihr **30 TAGE ZEIT**, um die Kündigung anzufechten.

Engagement steht und fällt mit einer Nachbarschaftsgruppe, die sich aktiv und gemeinsam für die eigenen Anliegen einsetzt. Es braucht ein paar Einzelpersonen, welche dranbleiben und die weniger Aktiven in den wichtigen Momenten dazuholen. 2-3 Personen reichen für den Anfang, eine Gruppe von 5-10 Nachbar*innen ist dann schon richtig gross.

Kennenlernen & Zusammenwachsen

Eine Nachbarschaftsgruppe wächst über Wochen bis Monate zusammen. Was bei uns schon mal funktioniert hat:

Tee, Kaffee, Feierabendbier

Trefft euch mit einer engagierten Person aus der Nachbarschaft zu dem Thema.

Haus-Apéro

Ladet das ganze Haus/die ganze Siedlung ein: Zu euch, in einen Gemeinschaftsraum oder draussen.

Lockerer Austausch

Fangt mit euren Gemeinsamkeiten an: Warum wohnen wir eigentlich gerne hier? Haben wir Probleme mit der Mietsituation? Wenn ja, welche? Das schweisst zusammen. Haltet das fest!



Informationsmaterial

Nehmt diese Broschüre als Grundlage für eure erste Recherche, informiert euch über eure Eigentümer*innen, eröffnet ein gemeinsames Recherche-Dokument.

Whatsapp, Telegram, Signal + Co

Eröffnet eine Chatgruppe, darüber lässt sich unkompliziert kommunizieren. Der klassische Mailverteiler geht natürlich auch...

Weitere Ideen fürs Zusammenwachsen: ein gemeinsamer Kompost (und ja, manchmal gibt es Streit, aber das verbindet ja irgendwie auch wieder); bestellt zusammen ein Gemüse-Abo; zusammen essen: picknicken, Mitbring-Buffer, Tavolata, ... Hauptsache, ihr tut es auf eure Weise :)

Informationen beschaffen

Oft kennen Mieter*innen nur die Verwaltung ihrer Wohnung, wissen aber nicht, wem das Haus gehört. Dabei kann diese Information sehr interessant und wichtig sein – denn letztendlich sind es die Eigentümer*innen, welche entscheiden.



- ▶ Findet heraus, wem das Haus gehört (Anlaufstellen für deine Stadt s. letzte Seite).
- ▶ Sucht im Internet weitere Infos zu den Eigentümer*innen: Besitzen sie weitere Liegenschaften? Sind sie bekannt als fair oder als skrupellos? Könnte es sich lohnen, mit ihnen ins Gespräch zu kommen? ... Sucht z.B. im Handelsregister, auf moneyhouse.ch, zefix.ch und in Jahresberichten von Unternehmen.
- ▶ Prüft wöchentlich im lokalen Amtsblatt, ob Baugesuche für eure Adresse eingehen.
- ▶ Hört euch bei Architekt*innen oder Planer*innen im Freundes- und Bekanntenkreis um. Die wissen oft, wo ein Umbau oder ein Projekt geplant ist. Vielleicht findet ihr damit auch gleich Verbündete?
- ▶ Googelt die gewünschte Adresse und/oder schaut online, ob Wohnungen nur noch befristet ausgeschrieben werden.
- ▶ Fragt beim lokalen Mieterinnen- und Mieterverband nach, ob sie mehr über euer Haus wissen. Probiert es bei den Bauämtern der Stadt (z.B. Kreisarchitekt*innen in Zürich, Bauinspektorat in Basel), indem ihr sagt, ihr seid betroffene Mieter*innen oder Architekturstudierende.

WEM GEHÖRT MEIN HAUS?

Wünscht ihr Unterstützung bei der Recherche? Habt keine Scheu, euch bei einer passenden Organisation (oder mehreren) in eurer Stadt zu melden.

Einen Recherche-Leitfaden mit vielen praktischen Tipps gibt es zum Beispiel hier bei der Mieten-Marta 5



Mehr werden: Nachbar*innenschaft vernetzen

Es gibt auch immer viele Mieter*innen, die zwar nicht Zeit und Energie haben, sich aktiv einzubringen, doch sehr am Thema interessiert sind und sich in wichtigen Momenten einbringen möchten. Sammelt Kontakte, macht eine Liste von Interessierten!

Treffen in der Nachbar*innenschaft

Überlegt euch ein Anliegen, mit dem ihr auf die Nachbar*innen zugehen möchtet: Ein Siedlungsfest, um sich kennenzulernen? Ein Informationsabend, an dem eure Lage als Mieter*innen diskutiert wird? Ein Vernetzungsanlass, zu dem weitere Unterstützer*innen eingeladen werden? (Dies hängt davon ab, wie konkret sich eine Kündigung bereits abzeichnet.)

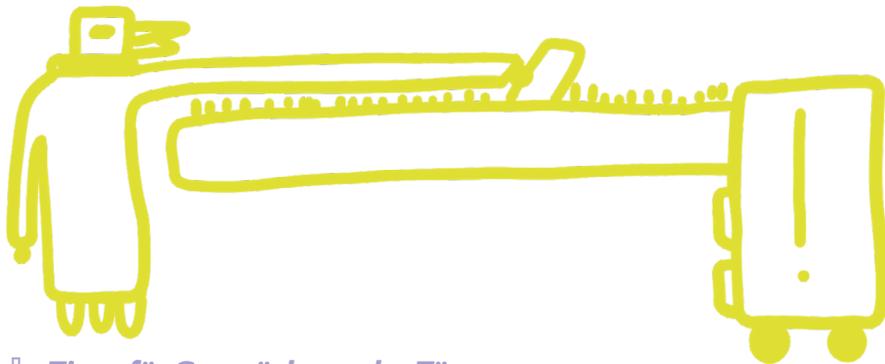
Klingelaktion, Gespräche, Flyer

Schickt dafür euren Nachbar*innen Briefe, SMS, Mails – und vor allem überwindet euch, klingeln zu gehen! Geht zu zweit, dann fällt es schon viel leichter. Sammelt alle Kontaktdaten voneinander (das geht lustigerweise schnell vergessen).

Dokumentieren + ablegen

Wenn euer Treffen stattfindet, vergesst nicht, zu dokumentieren! Schreibt lieber zuviel als zuwenig auf, fotografiert alles was ihr könnt, macht Videoschnipsel, etc. Ihr müsst davon ja nichts verwenden, aber wenn ihr nichts festhaltet, habt ihr später auch nicht mehr die Wahl.

‡ **Wichtig: Fangt schon früh einen Mieter*innen-Spiegel an. Wer wohnt wo? Wer macht was mit? Wie könnt ihr die Menschen kontaktieren?**



‡ **Tipps für Gespräche an der Tür**

Ein bewährter Gesprächsaufbau ist folgender:

1. Wut/Sorgen Raum geben: persönliche Betroffenheit der befragten Person herauschälen. Nehmt dafür ca. 70% der Gesprächszeit!
2. Hoffnung: prägnante Sätze dafür, was unser Plan ist, möglichst konkret!
3. Aktion vorschlagen und verabreden: eine nächste Handlung abmachen, auch wenn sie unspektakulär ist

Vorbereitung:

- ‡ geht zu zweit
- ‡ bildet gemischte Teams (Alter, Geschlecht, Sprache, Herkunft, ...)

- ‡ übt gegenseitig eure klare Botschaft in 1 Satz: was wollt ihr? Zum Beispiel: "Wenn du und ich in 15 Jahren noch einen Platz in dieser Stadt haben wollen, müssen wir jetzt aktiv werden."

Nachbereitung:

- ‡ nach jedem Gespräch kurz Notizen machen! Details gehen nämlich wirklich schnell vergessen.

weitere Ideen:

- ‡ Kontaktiert Leute/Initiativen, die in eurer Stadt Ähnliches geschafft haben. Sie haben sicher gute Tipps, ein gutes Netzwerk und werden euch auch moralisch unterstützen.
- ‡ Klopf bei möglichst vielen Akteur*innen an: Quartiervereine, Quartiertreffs, Kulturvereine, Kirchengemeinden, Genossenschaften, Umwelt- und Heimatschutzverbände, Quartierlädli, solidarische / linke Gruppierungen, ... und kontaktiert den lokalen Mieter*innenverband. Fragt sie, ob sie euch helfen können, eure Nachbar*innen besser zu erreichen (manchmal haben sie bereits Kontakte).
- ‡ Falls ihr rechtliche Schritte in Betracht zieht, ist es nun sehr wichtig, dass alle eine Rechtsschutzversicherung haben. Prüft, wer eine solche besitzt. Falls ihr keine habt: Tretet dem Mieterinnen- und Mieterverband möglichst früh bei, dort ist eine Rechtsschutzversicherung inklusive. Informiert euch bei eurer lokalen MV-Stelle, welche Karenzfristen (also die Wartezeit zwischen eurem Beitritt und dem Moment, ab dem ihr die Rechtsschutzversicherung in Anspruch nehmen könnt) gelten.
- ‡ Informiert Nachbar*innen über die Wichtigkeit einer Rechtsschutzversicherung bzw. Mitgliedschaft beim Mieterinnen- und Mieterverband. Fragt beim MV an, ob sie euch einen Informationsanlass organisieren können.

Es nimmt Fahrt auf: Aktionsideen

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass öffentlicher Druck auf die Eigentümer*innen in jedem Fall hilfreich für unsere Anliegen ist. Je grösser und breiter dieser Druck, desto besser. Je nach Nachbarschaftsgruppe können sich unterschiedliche Dynamiken entfalten. Bei einigen ist von Anfang an klar, dass sie nur das Nötigste machen möchten. Andere haben keine Hoffnung, dass sich etwas ändert, aber sie möchten wenigstens noch so mühsam wie möglich tun, bevor sie ausziehen. Und dann gibt es auch welche, die versuchen möchten, ihre Häuser zu retten. Dabei gibt es kein Richtig oder Falsch. Hauptsache, ihr findet einen Weg, der zu euch passt.

! Erprobte Beispiele zur Inspiration

- ▶ schreibt den Eigentümer*innen einen Brief, von möglichst vielen Mieter*innen unterschrieben, mit Kopie an wichtige Personen (z.B. Stadtpräsident*in, Zeitungen, ...)
- ▶ verteilt einen Flyer in der Nachbarschaft, auf dem eure Situation und Bedürfnisse stehen
- ▶ hängt ein weit sichtbares Transpi auf
- ▶ startet eine Petition zu eurem Anliegen – Die Unterschriftensammlung kann euch bei der Vernetzung helfen und um Mailadressen für nächste Aktionen zu erhalten
- ▶ macht einen Stand, ein Essen, ein Fest vor eurem Haus, um auf euch aufmerksam zu machen

- ▶ organisiert eine Kundgebung / Demonstration / Mahnwache, macht Fotos und Videos davon
- ▶ Schafft eure eigene Erzählung. Geht es um eine besondere Hausgemeinschaft? Um ein historisch schützenswertes Haus? Um auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Bewohner*innen? Erzählt dies mit euren eigenen Medien, von Logo und Flyer, zum Banner an der Fassade hin zu Social Media und Webseite.
- ▶ bindet die Politik ein (Lokalpolitiker*innen, Kreisparteien, ...)
- ▶ kontaktiert Medien (Lokalmedien, Quartierzeitungen, ...)
- ▶ Kennt eure Gegner*innen: Wo sind die Eigentümer*innen angreifbar? Haben sie ein Image zu verlieren? Verstecken sie sich hinter dubiosen Firmen? Nutzt diese Schwachstellen, indem ihr sie in eure Erzählung und in eure Strategien einbaut.
- ▶ Stattet den Eigentümer*innen Besuch ab, konfrontiert sie direkt. Etwa, indem ihr mit einem Flash Mob ihr Büro oder ihr Zuhause besucht.
- ▶ Weitere kreative Aktionen: Ein Strassentheater bei der Petitionsübergabe, gemeinsam draussen übernachten, Fette-Mieten-Partys bei Wohnungs-Besichtigungen der gleichen Eigentümer*innen, eine Cheerleader-Aktion an der Generalversammlung usw.
- ▶ Sich Räume aneignen. Stehen bereits Wohnungen oder Geschäftslokale leer? Gibt es eine grosse Lobby im Erdgeschoss, ein "Betreten Verboten"-Schild im Garten? Räume sind da um belebt zu werden, besonders wenn sie eurer Gemeinschaft dienen.
- ▶ Euer Haus mit einer Genossenschaft kaufen. In fast jeder Stadt gibt es Genossenschaften und Wohnbaustiftungen, die Altbauhäuser kaufen. Dazu braucht es Überzeugungsarbeit bei den bisherigen Privateigentümer*innen. Versucht mit euren Eigentümer*innen in Kontakt zu kommen und sucht Unterstützung bei Genossenschaften oder Stiftungen.

Tipps: Rechtliche Mittel

Je nach Stadt und Kanton habt ihr unterschiedlich viele rechtliche Möglichkeiten. Leider können rechtliche Mittel alleine nur selten Kündigungen oder Sanierungen verhindern. Aber wichtig ist:

! **nutzt das Angebot vom Mieterinnen- und Mieterverband: Unter  6 findet ihr Fallbeispiele, Musterbriefe und Merkblätter. Für Mitglieder wird zudem eine kostenlose Rechtsberatung angeboten.**

Mit einer juristischen Beratung könnt ihr prüfen, welche Schritte ihr machen möchtet. Rechtliche Schritte sind insbesondere in folgenden Fällen möglich:

Einzug in eine neue Wohnung: Anfangsmietzins anfechten!

Vielfach versuchen Eigentümer, bei einem Mieter*innenwechsel den Mietpreis von Wohnungen zu erhöhen. Eine Erhöhung ist aber nur zulässig, wenn beim Wechsel eine wertvermehrende Sanierung gemacht wurde. Da dies selten der Fall ist, lohnt es sich, den Anfangsmietzins anzufechten: Nur in den ersten dreissig Tagen nach Schlüsselübergabe könnt ihr dies bei der Mietschlichtungsstelle tun. Am besten sucht ihr dafür Unterstützung beim Mieterinnen - und Mieterverband.



- ▶ In der Regel bekommt man damit eine deutliche Vergünstigung!
- ▶ Motiviert neu hinzuziehende Nachbar*innen, ihren Anfangsmietzins anzufechten!

Kündigung: anfechten!

Falls ihr von euren Eigentümer*innen die Kündigung erhaltet, könnt ihr diese innerhalb von 30 Tagen anfechten. Dadurch erreicht ihr (selten), dass die Kündigung z.B. wegen formaler Fehler als ungültig erklärt wird. Oft könnt ihr jedoch eine Erstreckung erreichen, sodass ihr länger Zeit habt, euch mit anderen Mitteln gegen die Kündigung zu wehren.

Je mehr Mieter*innen gemeinsam anfechten, desto bessere Chancen habt ihr. Sucht dafür die Unterstützung des MVs, der euch in einer Gruppe vertreten kann.

weitere Ideen:

- ▶ Wenn ihr noch keine Kündigung erhalten habt, aber es in eurem Haus Missstände gibt: prüft, ob ihr mietrechtlich gegen die Vermieter*in vorgehen könnt. Wenn ihr z.B. einen Mangel anklagt und vor der Schlichtungsstelle gewinnt, seid ihr nachher 3 Jahre vor einer Kündigung geschützt.
- ▶ Wenn ihr schon vor der Kündigung von einer Sanierung erfahrt, könnt ihr dem Vermieter schriftlich eine "ernstzunehmende" Ansage machen, dass ihr für die Dauer der Sanierung eigenständig eine Ersatzlösung findet. In diesem Fall ist laut Bundesgericht eine Kündigung nicht zulässig und ihr könnt nach der Sanierung zurückkehren.





Baugesuch: Rekurs einlegen!

Ihr erkennt, dass für euer Haus ein Baugesuch gestellt wird, wenn in Zürich ein Baugespann installiert wird, oder in Basel eine weisse Tafel an der Fassade hängt. Gegen ein Baugesuch kann innerhalb von 30 Tagen eine Einsprache/ein Rekurs gemacht werden. Im besten Fall kann damit ein Bauvorhaben gestoppt werden, im schlechtesten Fall wird der geplante Umbau immerhin verzögert.

In Kantonen wie Basel-Stadt könnt ihr das als Mieter*innen und Nachbar*innen selber machen, in einigen Städten jedoch dürft ihr das nicht. Immer einspracheberechtigt und gewichtig sind Eigentümer*innen der Nachbarhäuser – fragt nach, v.a. wenn es dort Genossenschaften gibt. In vielen Kantonen können zudem Verbände wie der MV, der Heimatschutz sowie Umwelt- und Tierschutzverbände Einsprache erheben.

Sucht euch dafür also verbündete Expert*innen – besonders Architekt*innen, Jurist*innen, Genossenschaften, Historiker*innen, Tier- und Umweltschützer*innen. Motiviert sie, Gegengutachten zu erstellen. Diese können bei Gerichtsverhandlungen nützlich sein.

weitere Ideen:

- ▶ Ist euer Haus historisch wertvoll? Es kann sich lohnen, den Denkmalschutz einzuschalten, um einen Abriss oder eine Luxussanierung zu verhindern. Schaut, ob bereits ein Schutz besteht. Oder informiert euch, wie ihr eine Unterschutzstellung anstossen könnt (z.B. mit dem Heimatschutzverband, mittels einer Petition, mit Kontakten zu den Denkmalschutzbehörden).
- ▶ Ebenfalls können uns unsere tierischen und pflanzlichen Nachbar*innen helfen. Der Tier- und Pflanzenschutz gegen Verdrängung ist rechtlich stärker als der Schutz der Menschen. Leben in eurem Dach Fledermäuse, gibt es im Garten einen alten Baum? Lasst euch von Umweltverbänden beraten!



- ! **Für rechtliche Mittel ist es wichtig, dass ihr alle Unterlagen aufbewahrt, auch jeden noch so unwichtig scheinenden Brief.**
- ! **Schreibt zu jedem Gespräch sofort eine Notiz oder ein Gedankenprotokoll mit Datum. Legt einen Mietkampf-Dokumente-Ordner an.**

KONKRET WIR SOLIDARISIEREN UNS



Bist du grad safe in deinem Zuhause?

Wir möchten nur ungern darauf hinweisen, aber wir kennen auch immer mehr Fälle, in denen frisch sanierte Häuser abgerissen werden und die Mieter*innen aus allen Wolken fallen. Es könnte also uns alle treffen.

So oder so: Die schiere Grösse der Wohnraumkrise können wir nur angehen, wenn wir uns über unsere eigene Betroffenheit hinaus solidarisieren und uns einsetzen für gemeinnützigen Wohnraum. Denn bezahlbarer Wohnraum ist die beste Altersvorsorge, ein wirksamer Schutz gegen Armut und eine Voraussetzung für wirklich vielfältige Nachbarschaften. Ein paar Ideen:



! **Gemeinnützige Genossenschaften stärken!**

- ▶ Versucht eure privaten Eigentümer*innen zu überzeugen, euer Haus an eine Genossenschaft zu verkaufen. In vielen Städten gibt es Genossenschaften, Verbände oder Stiftungen, die euch bei solchen Kaufanträgen unterstützen.
- ▶ Oder seid ihr gar selbst Eigentümer*innen? Verkauft eure Häuser nicht an Meistbietende, sondern prüft Gemeinnützige. Fragt dazu z.B. beim regionalen Genossenschaftsverband an. Ah ja und glaubt KEINER Immobilienfirma, die euch verspricht, gut zu euren Mieter*innen zu schauen, dass diese bleiben können – das stimmt nicht! Glaubt uns, wir haben mittlerweile schon viele solche Märchen gehört.

! **Geld sozial anlegen!**

- ▶ Habt ihr noch ein Erbe auf einem UBS-Konto? Kauft damit besser Anteilsscheine eurer Lieblings-Genossenschaft. Euer Geld wird fortan für soziale Ziele verwendet und treibt nicht mehr den Klimawandel an. Aber Achtung auch hier: Nicht jede Genossenschaft ist gleich sozial und gemeinnützig aufgestellt.
- ▶ Setzt euch dafür ein, dass euer Betrieb die Altersvorsorge bei einer ökologisch und sozial nachhaltigen Pensionskasse organisiert. Pensionskassen sind leider oftmals aggressive Immobilieninvestorinnen. Die Stiftung Abendrot oder Nest versuchen zumindest, in ihren Liegenschaften bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.
- ▶ Ihr könnt euch auch als Arbeitnehmer-Vertretung in die Gremien der Pensionskassen wählen lassen. Dort lässt sich beeinflussen, dass eure Altersrente nicht durch Massenkündigungen vermehrt wird.

! **Politisch aktiv werden!**

- ▶ Unterstützt politische Initiativen oder Bewegungen, die sich für die Stärkung des Mieter*innenschutzes einsetzen oder sich für den Erhalt oder die Schaffung von bezahlbarem Wohnen engagieren. Spendet Geld, tragt euch in Helfer*innen-Listen ein und dergleichen.
- ▶ Besucht städteübergreifende Mieter*innen-Gruppen (s. Rückseite).
- ▶ Werdet Mitglied beim Mieterinnen- und Mieterverband, auch wenn ihr nicht bedroht seid. Helft bei deren Unterschriftensammlungen für Initiativen, geht an Versammlungen – ein lebendiger Mieter*innenverband mit aktiven Mitgliedern erreicht mehr.
- ▶ Wählt Parteien, die sich für Mieter*innenschutz und Genossenschaften einsetzen. Und so viel verraten wir euch: Die Mitglieder des Hauseigentümerverbands sind meist auch Mitglieder von Mitte, FDP oder SVP. Die Manager von Immobilienkonzernen auch.



Hilfreiche & inspirierende Kontakte

- ▶ Mieterinnen- und Mieterverband (CH) 7
Unterlagen, Musterbriefe und Tools als Downloads 6
- ▶ Basel:
 - Verein Stadt für Alle 2
 - Soziale Nachlassplanung der Wohnbaugenossenschaften 8
 - Genossenschaft Mietshäuser Syndikat 9
 - Eigentumsauskunft (online) 10
- ▶ Zürich:
 - Mietenplenum Telegram-Kanal 11
 - Mieten-Marta 12
 - Wohnbaugenossenschaften Zürich 13
 - Eigentumsauskunft 14
- ▶ Bern:
 - Wohnbaugenossenschaft Bern-Solothurn 15
 - Eigentumsauskunft (online) 16
- ▶ Luzern:
 - IG Stadtentwicklung 17
 - Eigentumsauskunft (online) 18
- ▶ Winterthur:
 - IG der BewohnerInnen und BenutzerInnen der Stefanini-Liegenschaften IGBBSL 19
- ▶ Biel:
 - Eigentumsauskunft (online) 20
- ▶ Abriss-Atlas von Countdown 2030 21

Abbildungsverzeichnis

- ▶ Abb. 01:
Block Klybeck-Mitte in Basel: Aktuelles Beispiel einer Massenkündigung in einem Sechziger-Jahre-Wohnblock. (cc-by-sa 4.0 Verein Stadt für Alle)
- ▶ Abb. 02:
Petitionsübergabe der Mattenstrasse im März 2018, mit Maria la Juarijca, der Schutzheiligen gegen Gentrifizierung. (cc-by-sa 4.0 IG Wohnhof Mattenstrasse)
- ▶ Abb. 03:
Plakat Betongold Klybeck/Kleinhüningen (cc-by-sa 4.0 Verein Stadt für Alle)
- ▶ Abb. 04:
Plakat Betongold Rosental (cc-by-sa 4.0 Verein Stadt für Alle)
- ▶ Abb. 05:
Mieten-Marta-Aktion (cc-by-sa 4.0 Urban Equipe)
- ▶ Abb. 06:
Mieten-Marta-Aktion (cc-by-sa 4.0 Urban Equipe)

! **Möchtet ihr diese Broschüre bestellen (gratis)?**

! **Habt ihr Feedback zu dieser Broschüre?**

Meldet euch bei den Vereinen Urban Equipe equipe@urban-equipe.ch (Zürich) oder Stadt für Alle kontakt@stadtfueralle.info (Basel).

