

A hand from the top left corner is holding a ballot paper, which is being placed into a slot on the roof of a white, multi-story building with green shutters. The background shows a residential area with other houses and trees under a clear blue sky.

Der MV empfiehlt: Wählen Sie mieterfreundlich

Gemeinde- und Stadtratswahlen 2010

Für welche Wohnpolitik treten Sie ein?

Die Ergebnisse der Wahlumfragen des MV
in Winterthur und Zürich. Seiten 5 und 7

Die MV-Kandidat/-innen

Auf einen Blick: Alle MV-Aktiven, die bei den
Kommunalwahlen kandidieren. Seiten 4 und 6.

www.mieterverband.ch



Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Mieterinteressen bei den Wahlen wahrnehmen

Liebe Mieterinnen und Mieter

In den nächsten Wochen werden im Kanton Zürich die Parlamente und Regierungen der Städte und Gemeinden neu gewählt. Ein wichtiges Thema dieses Wahlkampfes ist die Wohnpolitik. Wir vom MV meinen, dass das ein gutes Zeichen ist. Denn wir wissen, dass man etwas tun kann gegen die Wohnungsnot.

Die Zürcher Erfahrung zeigt, dass durch intelligente Planung und weitsichtige Entscheide der Behörden zahlbarer Wohnraum geschaffen und soziale Vielfalt erhalten werden kann. Niemand würde es heute noch wagen, die vor über hundert Jahren in der Stadt Zürich entwickelte Förderung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Frage zu stellen.

Die Erfahrung von Zürich zeigt aber auch, dass man sich nicht auf den Lorbeeren ausruhen sollte. Der Erfolg der Stadt und ihre Anziehungskraft ist für Mieterinnen und Mieter zum Problem geworden. Ohne starke Eingriffe auf dem Wohnungsmarkt werden viele wegen steigenden Mieten aus ihren Quartieren oder aus der Stadt wegziehen müssen. Das ist nicht nur für die Betroffenen eine Katastrophe. Es ist auch für die Allgemeinheit ein Übel. Eine Stadt lebt von den sozialen Netzen, die ihre Bewohner/-innen aufgebaut haben. Diese sozialen Netze, die über Jahre wachsen, können nicht über Nacht ersetzt werden.

Zu oft haben Stadt- und Gemeindebehörden in den letzten Jahren die Verdrängungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt noch verstärkt, statt Gegensteuer zu geben. Man hat den Bau von teuren Wohnungen unterstützt. Man hat dem Abriss von zahlbarem Wohnraum zugesehen. Und man hat Sanierungen gefördert, die vielen Mieterinnen und Mietern nur die Kündigung ihrer Wohnung gebracht haben.



**Urs Bosshard
ist Rechts-
anwalt und
Präsident des
MV Zürich.**

Foto:
Christoph
Oeschger

70 Prozent der Zürcherinnen und Zürcher wohnen in einer Mietwohnung. Ihre Stimme entscheidet, wer in den nächsten vier Jahren die Geschicke der Städte und Gemeinden bestimmt. In dieser Wahlbeilage von «Mieten & Wohnen» finden Sie Informationen zur Wohnpolitik des Mieterinnen- und Mieterverbandes. Sie finden die Kandidatinnen und Kandidaten, die von den Regionalgruppen des MV zur Wahl vorgeschlagen werden. Und sie finden die Ergebnisse der Wahlumfragen, die der MV unter den Stadtratskandidatinnen und Stadtratskandidaten in Zürich und Winterthur durchgeführt hat.

Wir wünschen eine angeregte Lektüre und empfehlen im Namen des MV: Wählen Sie mieterfreundlich.

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich
Urs Bosshard, Präsident

Impressum

Herausgeber : MV Zürich, Tellstr. 31, Postfach 1949, 8026 Zürich • **Verantwortlich** : Felicitas Huggenberger

Gestaltung und Titelbild : komunikat GmbH • **Druck** : Ziegler Druck AG, Winterthur

www.mieterverband.ch/zuerich

Die Kandidat/-innen sollen sich an ihre Wahlkampfversprechen erinnern

Felicitas Huggenberger erwartet, dass dem Trend der ständigen Gewinnoptimierung auch im Immobilienbereich einen Riegel geschoben wird.

Die Wohnungsnot ist ein grosses Thema. Wie stellt sich das Problem aus Sicht des MV dar?

In den grossen Städten und in den Seegemeinden wird günstiger Wohnraum immer mehr zur Mangelware. Der noch vorhandene günstige Wohnraum wird wegsaniert, neu werden vor allem Luxuswohnungen gebaut. Dies bedeutet, dass Menschen mit kleinerem Budget keine Wohnung mehr finden und aus ihrem Quartier, ihrer Stadt, ihrem Dorf vertrieben werden. Besonders gefährdet sind ältere Menschen, Familien mit Kindern, aber auch Alleinstehende mit kleinem Budget.

Wie akut ist die Lage?

Die Situation hat sich in den letzten Jahren weiter zuspitzt. Leerkündigungen von ganzen Siedlungen und Häuserzeilen sind beim MV an der Tagesordnung. In der Wirtschaftskrise wird wieder mehr auf Immobilien gesetzt. Renditen werden optimiert, auffällig dabei sind die Pensionskassen.

Was kann die Politik tun, damit sich die Lage der Mieter/-innen verbessert?

Die Politik muss dem Trend der ständigen Gewinnoptimierung auch im Immobilienbereich einen Riegel schieben. Dies geht nur mit konkreten Massnahmen. Der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbau muss gezielt gefördert werden. Mit Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen kann sichergestellt werden, dass gemeinnützige Wohnbauträger zu mehr Bauland kommen. In Baurechtsverträgen können Maximal-Mieten vereinbart werden. Der Kündigungsschutz muss verbessert werden. Die Wiedereinführung des amtlichen Mietzins-Formulars hat eine bremsende Wirkung auf die Preisspirale bei Neuvermietungen. Die Förderung von energetischen Sanierungen und die Vergabe von Fördergeldern muss an klare Bedingungen geknüpft werden, der Fokus der ökologischen Sanierung muss dabei auf den sozialen Konsequenzen liegen.

Befürchten Sie nicht, dass mit zu starken Regulierungen der Wohnungsbau zum Erliegen kommt und sich die Lage für die Mieter/-innen dadurch eher noch verschärft?

Nein. Unsere Erfahrungen zeigen, dass auch an weniger beliebten Lagen in Agglomerationsgemeinden und an befahrenen Strassen gebaut und saniert wird. An solchen Lagen wird den Mieter/-innen aber nicht gekündigt, sie



Die Rechtsanwältin Felicitas Huggenberger ist Geschäftsführerin des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich.

Foto: Christoph Oeschger

werden nicht auf die Strasse gestellt und aus der Gemeinde verdrängt. Dies weil dort die Wohnungsnot weniger akut ist. Auch Entwicklungen aus anderen Städten zeigen, dass an beliebten Lagen auch mit regulierenden Bestimmungen weiterhin gebaut und neuer Wohnraum geschaffen wird. Seit Beginn der aktuellen Wirtschaftskrise wird auch in Wirtschaftskreisen diskutiert, dass der freie Markt versagt hat, Rufe nach Regulierungen wurden laut. In der Immobilienbranche sind wir weit davon entfernt.

Wie reagieren die Entscheidungsträger/-innen in Politik und Verwaltung auf die Forderungen des MV?

Das Thema Wohnen ist im letzten Jahr vermehrt auf der politischen Agenda erschienen. Dies hat sicherlich mit dem Kampf vieler betroffenen Mieterinnen und Mieter und dem jahrelangen Engagement des Mieterinnen- und Mieterverbandes zu tun. Es scheint mir, die Forderungen des MV Zürich werden vermehrt gehört, konkrete Umsetzungen und Massnahmen lassen aber auf sich warten.

Was ist Ihr Wunsch an die Kandidat/-innen?

Ich wünsche mir, dass das Thema Wohnen auf der politischen Traktandenliste bleibt und sich die Kandidat/-innen an die vielen Versprechen im Wahlkampf erinnern, sich ehrlich und engagiert für die Mieterinnen und Mieter einsetzen und konkrete Massnahmen umsetzen.

Der MV unterstützt im Kanton und in Winterthur

Uster

Stadtrat (7. März)



Esther Rickenbacher *29.11.1952
SP Uster
Bezirksrichter/Stadträtin
(Gesundheit und Sport),
Vorstandsmitglied MV Regional-
gruppe Oberland

Richterswil

Gemeinderat und Schulpräsidium (25. April)



Markus Oertle *18.3.1960
SP Richterswil/Samstagern
Dr. iur., Stv. Leitender Staatsan-
walt, Leiter Kinderschutz Kanton
Zürich, Mietrichter

Winterthur

Grosser Gemeinderat (7. März)

Liste 1: Sozialdemokratische Partei, Gewerkschaften, Juso



Beatrix Baltensperger *3.4.1954
Sozialarbeiterin/Sozialversiche-
rungsexpertin, bisher, Listen-
platz 4, Wohnungsabnehmerin
MV Zürich, Mietrichter



Erich Wegmann *15.1.1964
SP Elgg
Bauleiter, Mietschlichter



Hans Ulrich (Jack) Würzler
*10.2.1956
Rechtsanwalt, bisher, Listen-
platz 7, Rechtsberater und
Vertrauensanwalt MV Zürich

Liste 8: Alternative Liste (AL)



Katharina Gander *3.7.1976
Historikerin, Listenplatz 10,
Vorstandsmitglied MV Regional-
gruppe Winterthur, Mietschlichterin

Wer wird unterstützt?

Der MV Zürich und seine vier Regionalgruppen in Zürich, Winterthur, Zimmerberg und Oberland unterstützen Kandidatinnen und Kandidaten:

- ▶ die in den Gremien des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich aktiv sind,
- ▶ die vom MV als Mietschlichter/-in oder Mietrichter/-in vorge-
schlagen worden sind,
- ▶ die auf der Geschäftsstelle oder als Rechtsberater/-innen bzw.
Wohnungsabnehmer/-innen für den MV arbeiten.

Alle Kandidat/-innen, die vom MV unterstützt werden, kennen die Probleme der Mieterinnen und Mieter aus der Praxis.

Schon gewählt

In Dietikon hat der Mietschlichter Gzim Dani auf der Liste der SP für den Gemeinderat kandidiert. Die Mietschlichterin Elsbeth Knabenhans hat als Bisherige für den Sicherheitsvorstand der Gemeinde Affoltern kandidiert. Die Wahlen in Dietikon und Affoltern fanden am 31. Januar 2010 statt. Die Wahlergebnisse waren bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt.

Wahlumfrage des MV Winterthur

Von zehn Winterthurer Stadtratskandidat/-innen und zehn Stadtparteien wollte der MV wissen, wie Sie zu den wohnpolitischen Forderungen des Mieterverbands Winterthur stehen. Vierzehn haben geantwortet.

Im Dezember legte der MV Winterthur ein Positionspapier mit wohnpolitischen Forderungen vor. Acht aus dieser Plattform abgeleitete Fragen sind den Winterthurer Parteien und Stadtratskandidat/-innen zur Beantwortung vorgelegt worden. Fazit: Nur eine Minderheit der Antwortenden setzt sich für die vom MV geforderte Neuorientierung in der Wohnpolitik (siehe Kasten) ein.

Von den Stadtratskandidat/-innen haben die SP-Mitglieder Nicolas Galladé (neu) und Pearl Pedernana (bisher) alle Fragen des MV mit Ja beantwortet. Sie wollen Baugenossenschaften stärker fördern, bei der Vermietung städtischer Wohnungen die Kostenmiete einführen, Mieter/-innen in den Planungsprozess einbeziehen und energetische Sanierungen sozialverträglich ausgestalten. Nicht ausgefüllt worden ist der Fragebogen von ihrem Parteikollegen, dem wieder kandidierenden Stadtpräsidenten Ernst Wohlwend. Offen für die Forderungen des MV ist CVP-Stadtrat Michael Künzle. Als Mitglied des Winterthurer Bauausschusses will er Alternativen zum Abriss des Talgutquartiers prüfen lassen. Der Entscheid über bauliche Massnahmen müsse jedoch bei den Grundeigentümern bleiben.

Wenig Bedarf an einer Neuorientierung sieht der grüne Stadtrat Matthias Gfeller. In Winterthur würde der gemeinnützige Wohnungsbau schon gefördert. Energetische Sanierungen müssten auch dann durchgeführt werden, wenn dies zu sozialen Härten führe. Noch radikaler sagt das der grünliberale Michael Zeugin. Für eine bessere energetische Lösung müsse man auch bereit sein, ein Haus abzureissen. Die beiden FDP-Kandidat/-innen Verena Gick (bisher) und Stefan Fritschi (neu) haben zwar nur vier, beziehungsweise drei Fragen des MV mit Ja beantwortet. Finanzvorsteherin Gick spricht sich jedoch für «kostengünstige, zurückhaltende Sanierungen» aus. Und Stefan Fritschi will vermehrt Genossenschaften bei der Beschaffung von Bauland unterstützen.

SVP-Kandidat Daniel Oswald beantwortet sechs der acht MV-Fragen kommentarlos mit einem Ja. Handlungsmöglichkeiten für den Erhalt von preisgünstigen Wohnungen sieht er jedoch nur beim Verzicht auf «übermässige Besteuerung des Wohneigentums».



Der von der Stadt und den Grundeigentümern angestrebte Abriss des Talgutquartiers hat viele Winterthurerinnen und Winterthurer aufgerüttelt. Nur eine Minderheit der StadtratskandidatInnen unterstützt aber die vom Mieterverband geforderte Wende in der Wohnpolitik.

Foto: M&W

Keine Antwort ist von EVP-Stadtratskandidat Nik Gugger eingegangen. Parteikollegin und Gemeinderätin Barbara Günthard Fitze spricht sich für die Förderung der Genossenschaften aus. Alle MV-Fragen mit Ja beantwortet haben die Gemeinderatskandidaten David Berger (AL) und Marcel Stutz (SD).

Alle Antworten mit den Ausführungen der Kandidat/-innen und die von SP, CVP, EVP, Grünen, AL und SD eingegangenen Antworten der Parteien finden Sie auf der Internetseite des MV (www.mieterverband.ch/zuerich)

MV für Kurswechsel in der Wohnpolitik

Winterthur sei eine gute Adresse für Mieterinnen und Mieter, schreibt der MV in seiner wohnpolitischen Plattform. Da sich der Druck auf den Winterthurer Immobilienmarkt markant erhöht habe, brauche es jetzt eine neue Wohnpolitik. Mit der «auf die Ansiedlung guter Steuerzahler/-innen und energetische Erneuerungsinvestitionen ausgerichteten» Stadtpolitik habe man bisher den Druck auf den Wohnungsmarkt noch verstärkt. In den nächsten Jahren müsse «der Erhalt und die Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum» im Zentrum stehen. Die Plattform des MV («Wohnstadt Winterthur. Entwickeln ohne zu zerstören») kann auf dem Sekretariat (Obertor 46, 8400 Winterthur) bezogen werden.

Der MV unterstützt in der Stadt Zürich...

Gemeinderat (7. März)

Wahlkreis 1/2



Gabi Kisker *5.3.1961
Architektin, bisher (Grüne, Liste 4, Platz 2), Mietschlichterin MV Zürich

Haci Kaplan *10.2.1960
Koch, (AL, Liste 7, Platz 9), Mietschlichter

Wahlkreis 3



Salvatore di Concilio *23.1.1952
Mitarbeiter Empfang Amt für Zusatzleistungen, bisher (SP, Liste 1, Platz 3), Mietschlichter



Walter Angst *22.9.1961
Leiter Kommunikation MV Zürich, bisher (AL, Liste 7, Platz 1), Mietschlichter

Ivo Boesch *1.1.1974
Redaktor Hochparterre, (AL, Liste 7, Platz 11),
Vorstandsmitglied MV Regionalgruppe Stadt Zürich,
Mietschlichter

Wahlkreis 4/5



Karin Rykart *20.3.1971
Soziologin, bisher (Grüne, Liste 4, Platz 2),
Vorstandsmitglied MV Regionalgruppe Stadt Zürich,
Mietschlichterin

Wahlkreis 4/5



Niklaus Scherr *19.5.1944
alt-Geschäftsleiter MV Zürich,
bisher (AL, Liste 7, Platz 2),
Vorstandsmitglied MV Regionalgruppe Stadt Zürich,
Mietschlichter und Mietschlichter



Isabel Maiorano *1.3.1975
Sozialarbeiterin/Hortleiterin
(AL, Liste 7, Platz 3), Mietschlichterin

Wahlkreis 7/8



Balthasar Glättli *12.2.1972
Geschäftsleiter, bisher (Grüne, Liste 4, Platz 1),
Vorstandsmitglied MV Zürich

Wahlkreis 10



Richi Wolff *6.8.1957
Urbanist (AL, Liste 7, Platz 1),
Vorstandsmitglied MV Regionalgruppe Zürich

Wahlkreis 11



Catherine Rutherford *16.1.1961
Architektin (AL, Liste 7, Platz 1),
Vorstandsmitglied MV Regionalgruppe Stadt Zürich,
Mietschlichterin

Wahlumfrage des Stadtzürcher MV

Von den 17 angeschriebenen Kandidatinnen und Kandidaten für den Zürcher Stadtrat blieb nur Karl Zweifel (SVP) eine Antwort schuldig.

Acht Fragen waren mit «Ja», «eher Ja», «eher Nein» oder «Nein» zu beantworten. Praktisch alle Kandidierenden nutzten auch die angebotene Gelegenheit, ergänzende oder differenzierende Bemerkungen anzubringen.

Die Prioritäten sind eindeutig: Mehr kantonale Mittel für den sozialen Wohnungsbau will keine(r) verschmähen, nur drei (Egger/FDP), Wobmann/SD, Tuena/SVP) sagen (eher) Nein. Populär sind auch Abschreibungsbeiträge an die Stiftung PWG, hier sagen unter anderem die drei FDP-Kandidaten Türler, Vollenwyder und Egger eher Nein resp. Nein. Fazit: mehr Geld als Lösungsansatz ist immer willkommen...

Starke Streuung

Breiten Zuspruch geniesst auch die Forderung, Kündigungen zur Erzielung einer höheren Miete missbräuchlich zu erklären und bei Renovationen zu erschweren: hier sagen die Freisinnigen, Tuena und CVP-Kandidat Lauber (eher) Nein. Mehrheitlich unterstützt werden auch die Forderung nach Erhöhung des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen und die Verpflichtung Privater, bei grösseren Bauprojekten einen Mindestanteil an gemeinnützigen Wohnungen zu erstellen: hier sagen wiederum FDP, SVP und der CVP-Kandidat (eher) Nein; desgleichen bei der MV-Forderung, energetische Fördergelder nur auszurichten, wenn die Eigentümer auf Kündigungen verzichten und die Zuschüsse zur Reduktion der Mieterhöhung einsetzen. Fifty-fifty ist das Ergebnis bei der Forderung, künftig Zweitwohnungen und Hotels nicht auf den vorgeschriebenen Wohnanteil anzurechnen: hier bekommen die Neinsager aus FDP und SVP Support von Mauch (SP), Waser (SP) und Genner (Grüne). Eindeutig polarisiert ist das Ergebnis bei der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume», über die wir am 13. Juni abstimmen: Ja sagen bloss Angst (AL), Leupi (Grüne), Mauch, Nielsen und Odermatt (SP) sowie Wobmann (SD).

Nach Kandidatinnen und Kandidaten sieht das Ergebnis wie folgt aus:

	Ja	Eher Ja	Eher Nein	Nein
Mauro Tuena (SVP, neu)				8
Urs Egger (FDP, neu)			1	7
Andres Türler (FDP, bisher)	1		5	2
Martin Vollenwyder (FDP, bisher)	1		5	2
Denise Wahlen (GLP, neu)	1	2	2	3
Gerold Lauber (CVP, bisher)	1	2	4	1
Martin Waser (SP, bisher)	2	3	3	
Ruth Genner (Grüne, bisher)	2	4	2	
Susi Gut (PFZ, neu)	3	2		3
Walter Wobmann (SD, neu)	5	2	1	
Corine Mauch (SP, bisher)	6	1	1	
Claudia Nielsen (SP, neu)	6	2		
Daniel Leupi (Grüne, neu)	6	2		
Richard Rabelbauer (EVP, neu)	7		1	
André Odermatt (SP, neu)	8			
Walter Angst (AL, neu)	8			

Alle acht Fragen im Sinn des MV beantwortet wenig überraschend MV-Kommunikationsleiter Walter Angst. Ebenfalls acht Ja kommen von André Odermatt. Sieben mal Ja sagt EVP-Kandidat Rabelbauer, der allerdings die Initiative für bezahlbare Wohnungen eher ablehnt. Mauch, Nielsen und Leupi liegen mit sechs Ja nahe beieinander. Deutlich weniger MV-nah präsentieren sich dagegen Stadträtin Ruth Genner (Grüne) und Stadtrat Martin Waser (SP): beide sagen eher Nein zur Nichtanrechnung von Zweitwohnungen auf den Wohnanteil und – überraschend – zu der von Grünen und SP mitlancierten Initiative für bezahlbare Wohnungen. Klar im vermietetfreundlichen Lager präsentieren sich die drei Freisinnigen, die Grünliberale Denise Wahlen und CVP-Kandidat Lauber, am deutlichsten Urs Egger mit sieben und Mauro Tuena (SVP) mit acht Nein.

Detailliertere Auswertung: www.mieterverband.ch/zuerich



Wie die SBB freiwerdendes Bahnland verplanen

Sollen private Eigentümer verpflichtet werden, bei grösseren Neubauprojekten die Baugenossenschaften zum Zuge kommen zu lassen? 9 von 16 Kandidat/-innen haben diese Frage mit Ja oder eher Ja beantwortet. Einer dieser «privaten» Grundeigentümer sind die SBB. Auf den freiwerdenden Bahnarealen könnte zahlbarer Wohnraum entstehen. Anspruch und Wirklichkeit der SBB-Immobilienpolitik hat die Architekturzeitschrift hochparterre untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem vom MV mitherausgegebenen Sonderheft von hochparterre publiziert. «Unter Gewinnndruck – wie die SBB Immobilien das Bahnland planen» kann gratis bezogen werden bei: MV Zürich, Postfach 1949, 8026 Zürich (solange Vorrat)

Wenn energetisch saniert wird, braucht es ein ganzheitliches Vorgehen

Patricia Turrin ist überzeugt, dass energetische Sanierungen nicht zum Mieterschreck werden, wenn seriös und umsichtig geplant wird.

In den letzten Jahren sind zahlreiche Programme zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes lanciert worden. Kann schon eine Bilanz gezogen werden?

Es ist schwierig, die Übersicht über die Förderprogramme zu behalten. Die Verfahren und Bedingungen sind je nach Programm sehr unterschiedlich. Im Moment gibt es keine aussagekräftige Studie zur Verwendung der verschiedenen Fördergelder.

Die Beobachtung zeigt jedoch, dass vor allem Einfamilienhausbesitzer profitierten. Effektiver wäre es, die energetischen Fördermassnahmen gezielt bei Mehrfamilienhäusern einzusetzen. Dieser Gebäudetypus weist ein wesentlich grösseres Energieeinsparpotenzial auf. Leider wird vieles unkoordiniert angegangen, ohne langfristige Gesamtplanung und ohne die Konsequenzen für die Mieterinnen und Mieter und die effektiven energetischen Einsparungen zu prüfen. Für eine erfolgreiche Umsetzung einer energiege rechten Bauweise braucht es ein ganzheitliches Vorgehen unter Einbezug sozialer, wirtschaftlicher und verschiedener ökologischer Bedingungen.

Für die Mieterinnen und Mieter sind Sanierungen kein Schleck. Neben den Förderprogrammen hat in den letzten zwei Jahren die Zahl der Leerkündigungen zugenommen. Muss das so sein?

In der Tat werden energetische Sanierungen immer wieder als Vorwand benutzt, Liegenschaften leer zu kündigen. Diese Liegenschaften werden nachher zu einem wesentlich höheren Mietzins vermietet, als dies bei laufenden Mietverhältnissen mietrechtlich zulässig wäre. Diesen Umstand mit Fördergeldern noch zu unterstützen ist absolut inakzeptabel.

Eine energetische Sanierung kann auf alle Fälle ohne Leerkündigung durchgeführt werden. Im Vergleich zum Neubau ist aber differenzierter vorzugehen. Bei bestehenden Bauten sind frühzeitig Überlegungen anzustellen zu den Zielen, die erreicht werden sollen, den möglichen Etappierungen und der Bewohnbarkeit beziehungsweise den Immissionen während des Bauens.

Was muss geschehen, damit Sanierungen kein Mieterschreck mehr sind?

Energetische Sanierungen müssen mit einer Gesamtplanung koordiniert ausgeführt werden. Ein unsorgfältiges Vorgehen kann Mehrkosten und Bauschäden zur Folge haben. Die



Patricia Turrin ist Architektin, Vorstandsmitglied des MV Zürich und Mietschlichterin.

Foto: Nina Mann

Gebäudehülle wird vielfach aus dem «Gleichgewicht» gebracht mit daraus resultierenden Folgeschäden. Wenn zum Beispiel besser dichtende Fenster eingebaut werden, ohne die Hüllendämmung und die Anschlussdetails zu berücksichtigen, kann es Schimmelpilz geben.

Die Mieter/-innen müssen frühzeitig über die Planung informiert werden. Veranstaltungen über die geplanten baulichen Massnahmen mit Informationen zur Eingriffstiefe, zur erwarteten Bauzeit und den Immissionen sind zwingend notwendig. Wenn es Mietzinserhöhungen gibt, müssen die Mieter/-innen im Vorfeld über deren Höhe informiert werden – natürlich unter Einbezug aller Förderbeiträge und den zu erwartenden Einsparungen bei den Heiz- und Nebenkosten.

Welche politischen Forderungen sind vordringlich?

Bei der Vergabe von Fördermitteln müssen zwingend auch soziale Kriterien berücksichtigt werden. Sie sind an die Bedingungen zu knüpfen, dass Mieter/-innen in der Liegenschaft bleiben können und die Fördermittel bei der Berechnung von Mietzinserhöhungen angerechnet werden. Die subventionierten Beratungsangebote für Mehrfamilienhäuser (Gebäudechecks) dürfen sich nur auf energetische Sanierungsvorschläge beziehen. Bei der Auswahl der Beratenden ist auf die Sensibilisierung für Fragen der sozialen Nachhaltigkeit und ein entsprechendes Fachwissen zu achten.