

Tellstrasse 31 Tel. 044 296 90 30
Postfach 1949 Fax 044 296 90 26
8026 Zürich w.angst@mvzh.ch

Mediengespräch, 7. April 2009, MV Zürich

Stabwechsel beim MV Zürich

Personen

Urs Bosshard (55), Bubikon; Rechtsanwalt, Präsident des Vorstandes des MV Zürich, Mitglied des Vorstandes des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz.

Niklaus Scherr (65), Zürich, Journalist, Geschäftsleiter des MV Zürich, Gemeinderat der Alternativen Liste.

Felicitas Huggenberger (39), Zürich, Rechtsanwältin. Seit 2005 Leiterin der Rechtsberatung des MV Zürich. Ab April 2009 Geschäftsleiterin des MV Zürich.

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV Zürich)

ist 2002 aus dem Zusammenschluss der regionalen Zürcher Mieterverbände entstanden. 40'000 Wohnungs- und 1'700 Geschäftsmieter/-innen sind Mitglied des Verbandes. Auf den beiden Geschäftsstellen in Zürich und Winterthur und in den sechs externen Beratungsstandorten in Bülach, Dietikon, Oerlikon, Stäfa, Rüti und Wädenswil arbeiten 65 Teilzeitangestellte. Jährlich nehmen über 10'000 Mieterinnen und Mieter die Dienstleistungen des Verbandes in Anspruch. 200 vom MV vorgeschlagene Beisitzerinnen und Beisitzer sind Mitglied der paritätisch zusammengesetzten Schlichtungsbehörden und Mietgerichte in den zwölf Bezirken des Kantons Zürich. Geschäftsleiterin des MV Zürich ist Felicitas Huggenberger. Die ordentliche Mitgliederversammlung wählt den Vorstand, der von Urs Bosshard präsiert wird. Der MV Zürich ist eine Sektion des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz. Mit vier Regionalgruppen (Zürich, Oberland, Winterthur, Zimmerberg) greift der MV Zürich vor Ort in die wohnbaupolitischen Debatten ein.

Medienstelle. Walter Angst, Leiter Kommunikation MV Zürich, 044 296 90 30

Niklaus Scherr

MV Zürich: Blick zurück auf 20 Jahre Mieterkampf

Ende Mai ist es soweit: Nach 21 Jahren beim Mieterverband, davon 13 als Geschäftsleiter, räume ich mein Pult an der Tellstrasse.

Der MV Zürich: eine schlagkräftige Mieterlobby

Beim Büro-Aufräumen stosse ich auf zahlreiche Dokumente über das Auf und Ab in zwei Jahrzehnten Mieterkampf. Gleich zu Beginn meiner Tätigkeit die Demo „Wohnen tut not“ mit 3'000 Personen im März 1989. 1992 der Erfolg an der Urne für die mieterfreundliche Bau- und Zonenordnung von Ursula Koch und später der verlorene Kampf gegen die spekulantenfreundliche BZO Hofmann. Auf die knappe Niederlage der MV-Initiative für einen Mieterabzug bei den Steuern folgten mehrere Siege vor Bundesgericht gegen hausbesitzerfreundliche Eigenmietwerte. In den letzten zehn Jahren hat der MV Zürich zweimal- bei der HEV-Initiative „Wohneigentum für alle“ (1999) und beim Steuerpaket (2004) - aktiv dazu beigetragen, Steuerprivilegien zugunsten der Hausbesitzer zu verhindern. 1994 erkämpfte der MV mit einer kantonalen Volksinitiative die Formularpflicht bei der Anfangsmiete, vermochte aber 2003 die vom HEV initiierte Abschaffung nicht zu verhindern.

Übersetzte Kostenpauschalen, Mietwucherer und dubiose Wohnungsvermittler

Daneben finde ich stapelweise Akten über den langjährigen und streckenweise zermürbenden Kleinkrieg mit der Kornhaus Verwaltung („Taxi-Meier“). Die Massenanfechtung – über 800 Eingaben - von Mieterhöhungen bei der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich Mitte der Neunzigerjahre. Die jahrelange Abnutzungsschlacht gegen die von den Verwaltungen kartellartig praktizierten, krass übersetzten Kostenpauschalen. Dank Massenkampagnen bei Schaeppi, Migros-Pensionskasse und anderen konnten wir schliesslich 2005 eine Praxisänderung erzwingen. Erfolgreiche Strafanzeigen wegen Mietwucher und gegen dubiose Wohnungs-„Vermittler“, die gewaltig abzocken, ohne eine einzige Wohnung zu vermitteln. Leidtragende sind in beiden Fällen überwiegend Migrantinnen und Migranten, die auf dem Zürcher Wohnungsmarkt zu den grossen Verlierern gehören.

Mitgliederzahl verdreifacht

In den letzten zwanzig Jahren hat der MV Zürich nicht nur an mietpolitischer Schlagkraft gewonnen. Er ist auch effizienter und professioneller geworden. 1997 haben wir den seither regelmässig wiederholten „Mietzins-Checkup“ zur Durchsetzung von Mietzinssenkungen und Anfechtung übersetzter Erhöhungen lanciert. 2007 die E-Mail-Beratung. Seit 15 Jahren haben wir auch eine spezielle Mitgliedschaft für Geschäftsmieterinnen und -mieter mit spezifischen Dienstleistungsangeboten. Für Wohnungs- und GeschäftsmieterInnen hat unser Beratungsteam im vergangenen

Jahr 12'469 Beratungen erteilt; darin nicht eingerechnet sind die zahlreichen Kurzauskünfte, die unsere AdministrativmitarbeiterInnen am Telefon erteilen. 2001 haben wir die bisher 8 Sektionen – die kleinste hatte gerade mal 270 Mitglieder - zu einem Kantonalverband zusammengeschlossen. Fulminant war auch die Mitgliederentwicklung: 1972 zählte der MV Zürich ganze 2'000 Mitglieder. Ende 1987 waren es gut 14'000, Mitte März 2009 liegen wir bei knapp 42'000 - praktisch eine Verdreifachung.

Als engagierter Linker erlaube ich mir zum Schluss auch noch etwas unternehmerischen Stolz: der MV Zürich ist eine finanziell grundsolide KMU mit insgesamt 68 durchwegs in Teilzeit Beschäftigten und 4 Millionen Franken Umsatz. Und in finanziell guten Jahren wird ein Teil des Gewinns als Bonus an das Personal ausgeschüttet.

Felicitas Huggenberger

MV Zürich - Schwerpunkte für die Zukunft

Der MV Zürich hat eine Auslegeordnung der Schwerpunkte der MV-Politik gemacht und zwei interdisziplinäre Arbeitsgruppen gebildet. Folgende Schwerpunkte werden in Zukunft weiter vertieft:

Bezahlbarer Wohnraum für alle

In der Stadt Zürich weht für Mieterinnen und Mieter ein rauer Wind, aber auch Winterthur und die Seebezirke stehen unter Druck. Günstiger Wohnraum wird wegsaniert. Es ist kein Einzelfall mehr, dass ältere Menschen, Migrant/-innen, aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen nach einer Kündigung keine Wohnung in ihrer Stadt oder ihrem Dorf mehr finden und verdrängt werden.

Die soziale Durchmischung der Quartiere und Städte muss erhalten bleiben. Bezahlbarer Wohnraum für alle: dafür setzt sich der MV Zürich auch in Zukunft ein.

Besserer Kündigungsschutz

Der bestehende Kündigungsschutz wird durch die Rechtsprechung zunehmend aufgeweicht. War bei der Einführung des neuen Mietrechts 1990 das Schutzbedürfnis der Mieter/-innen und die Verhinderung sozialer Not im Vordergrund, so werden heute vermehrt Vermieterinteressen berücksichtigt. Obwohl das Gesetz Erstreckungsmöglichkeiten bis zu vier Jahren vorsieht, wird auf Stufe Schlichtungsbehörde und Mietgericht von diesen Mieterschutzbestimmungen kaum Gebrauch gemacht. Wir müssen leider feststellen, dass in der Romandie die Schlichtungsbehörden viel längere Erstreckungen gewähren als in Zürich. Eine Rentnerin, die nach fast 50 Jahren in derselben Liegenschaft wegen Totalsanierung die Kündigung bekommt, erhält in Zürich nur eine Erstreckung von knapp zwei Jahren. Eine Frist, die nicht einmal reicht um von der Wohnung direkt ins Altersheim zu wechseln – dort sind die Wartefristen länger.

Der MV Zürich setzt sich für griffigere Kündigungsschutzmassnahmen ein: vor allem bei Handänderungen, Renovationen und bei Kündigungen, zur Erzielung eines höheren Mietzinses.

Energetische Sanierungen: auch Mieterinnen und Mieter sollen profitieren

Unter dem Titel „Klimaschutz“ werden energetische Sanierungen propagiert und unterstützt. Fördergelder werden im Giesskannensystem ausgeschüttet, ohne dass geprüft wird, welche Eigentümer/-innen bzw. welche Mieter/-innen davon profitieren. Die soziale Verträglichkeit der energetischen Sanierungen geht dabei vergessen. Den Mieter/-innen wird gekündigt, die geplanten Mietzinsaufschläge sind horrend. Dies häufig, obwohl der Vermieter Fördergelder des Bundes erhalten hat.

Der MV Zürich setzt sich dafür ein, dass energetische Sanierungen im bewohnten Zustand – ohne Kündigung – durchgeführt werden. Mietzinserhöhungen müssen begrenzt und Fördergelder bei der Berechnung berücksichtigt werden. Die Vergabe der Fördergelder muss an Auflagen geknüpft werden.

Massgeschneiderte Dienstleistungen für alle MV-Mitglieder

Die Mitglieder des MV Zürich erwarten von ihrem Verband kompetente Rechtsberatung, Hilfe für eine reibungslose Wohnungsübergabe, Unterstützung bei Problemen mit dem Vermieter.

Der MV Zürich setzt auf ein professionelles Dienstleistungsangebot. Das Angebot wird stetig erweitert. Je nach Bedürfnis der Mitglieder werden massgeschneiderte Dienstleistungen entwickelt.

„Wir müssen mit Verhandlungen mehr für die Mietenden herausholen“

Interview mit Niklaus Scherr und Felicitas Huggenberger. Mieten und Wohnen, 3. April 2009

Stabsübergabe beim MV Zürich: Nach über 20jähriger Tätigkeit übergibt Niklaus Scherr die Geschäftsleitung an seine Nachfolgerin Felicitas Huggenberger. Aus diesem Anlass führte „Mieten und Wohnen“ ein Gespräch mit ihnen über die Entwicklung der Mieterbewegung in den letzten beiden Jahrzehnten und über die aktuelle Situation in der «Miethölle Zürich».

Frage: Niklaus Scherr, erinnern Sie sich noch an die Anfänge Ihrer Tätigkeit beim MV Zürich?

Scherr: Ich wurde 1988 beim städtischen MV als Öffentlichkeitssekretär angestellt. 1996 wurde ich dann in einer schwierigen Situation Geschäftsleiter. Aus finanziellen Gründen waren wir zu einem Sparprogramm gezwungen. Ich bin noch heute stolz darauf, dass wir diese Situation mit einvernehmlichen Lösungen bewältigen konnten.

Hatten Sie da als ehemaliger Gewerkschaftssekretär nicht das Gefühl, am falschen Ort zu sein?

Scherr: Nein, ich war stets überzeugt vom Mieterverband als einer wichtigen Organisation der Zivilgesellschaft. Aus diesem Grund war ich auch stets gegen Staatssubventionen, die damals diskutiert wurden. Der MV muss den Zuspruch und den Leistungsausweis bei seinen Mitgliedern holen. Wenn er beim Staat die hohle Hand macht, wird er überflüssig.

Und wie ist es mit dem Verhältnis des MV zu den Parteien?

Scherr: Wir haben als schichtübergreifende Interessenorganisation einen sozialen Auftrag und sind gleichzeitig eine Fachorganisation für alle, die in Miete wohnen. Deshalb ist parteipolitische Unabhängigkeit wichtig. Das sage ich gerade als einer, der selber parteipolitisch engagiert ist. Der MV gewinnt Akzeptanz durch ein klares Interessenprofil und konsequentes Handeln.

Das hat sich in den letzten Jahren offensichtlich ausgezahlt...

Scherr: 1972 hatte der MV lediglich 2'000 und als ich 1988 anfang 15'000 Mitglieder, heute haben wir 41'000. Es ist uns offenbar gelungen, den Verband auf zeitgemässe Bedürfnisse masszuschneiden, etwa mit der Ausweitung der Rechtsberatung oder neuen Produkten wie dem MietzinsCheckup.

Wie gross ist der MV in Zürich heute?

Scherr: Wir sind ein Verband mit 17 Vollstellen und 65 Angestellten und einem Umsatz von vier Millionen Franken, also wirtschaftlich gesehen eine KMU-Firma. Viele Frauen finden bei uns eine existenzsichernde Anstellung in Teilzeit, und in unserem «Unternehmen» gibt es eine Lohnspanne von nur 2,7 zwischen dem tiefsten und dem höchsten Lohn. Ausserdem richten wir auch Boni aus (schmunzelt).

Wie bitte, Boni? Das müssen Sie uns erklären.

Scherr: 2008 haben wir einen Gewinn von 36'000 Franken erwirtschaftet, und die Hälfte davon wird unter die Mitarbeitenden verteilt. Solche Auszahlungen gibt es aber natürlich nur bei einem positiven Abschluss.

Felicitas Huggenberger, was macht Ihnen als künftige Geschäftsleiterin am meisten Sorgen?

Huggenberger: Der Druck auf dem Wohnungsmarkt in der Region Zürich ist extrem. Durch die Sanierungswellen verschwindet immer mehr günstiger Wohnraum. Leidtragende sind oft ältere Personen, die Renovationsplänen weichen müssen und ihr soziales Netz verlieren. Und das Mietzinsniveau steigt. Heute bezahlt man für eine Viereinhalbzimmerwohnung locker 2'900 Franken, vor noch nicht allzu langer Zeit waren es noch tausend Franken weniger.

Bringt die derzeitige Wirtschaftskrise keine Entlastung bei den hohen Mieten?

Huggenberger: Wir beobachten nur im höchsten Segment eine Abwärtsbewegung, bei Wohnungen für 4'000 und 5'000 Franken oder mehr. Solche können sich nur Doppelverdiener-Pärchen oder sehr gut Verdienende leisten.

Die Zürcher Stadtentwicklung zeichnet aber ein weit weniger dramatisches Bild der Lage.

Huggenberger: Es gibt eine Verzerrung der Wahrnehmung. Das Bild der Boomstadt Zürich herrscht vor, und da interessiert es weniger, wer bei dieser Entwicklung unter die Räder gerät. Ausserdem findet eine schleichende Gewöhnung an das überhöhte Mietzinsniveau statt. Plötzlich findet man es durchaus normal, dass eine Vierzimmerwohnung mindestens 2'500 Franken kostet.

Was löst die Sanierungswelle bei Altliegenschaften aus?

Huggenberger: Wir stellen fest, dass häufig ganze Liegenschaften leergekündigt werden. Das war vorher weniger der Fall. Unser schwacher Kündigungsschutz greift in diesen Fällen überhaupt nicht.

Bieten die gemeinnützigen Genossenschaften mit ihren günstigeren Mieten einen Ausweg?

Scherr: Die sehr guten Kündigungsschutzkonditionen bei den Gemeinnützigen ergeben eine längere Verweildauer. Daher sind diese mit ihrem jetzigen Bestand nur bedingt eine Alternative für Wohnungssuchende. Die

Möglichkeiten der Genossenschaften liegen vor allem bei intelligenten Neubau- und Erweiterungsstrategien. Viele haben Liegenschaften gerade in der Bauklasse, die jetzt im Erneuerungszyklus ist. Hier braucht es Etappierungen und eine soziale Abfederung, wobei die gesellschaftspolitische Verantwortung leider nicht in allen Vorständen gleich ausgeprägt ist.

Wie will der MV Zürich all diesen neuen Herausforderungen begegnen?

Huggenberger: Wir haben ein Strategieprogramm für die Zukunft entwickelt, weil wir nicht nur immer reagieren, sondern auch proaktiv handeln möchten. Wichtige Punkte, die wir vertiefen wollen, sind der Kündigungsschutz, das Vorgehen bei energetischen Sanierungen sowie die rechtlichen Möglichkeiten im Bereich der Anfangsmiete.

Bei letzterer stellen wir fest, dass Zuzüger aus dem Ausland oft nicht wissen, welche Mietverträge sie unterschreiben. Sie akzeptieren aus Unkenntnis viel zu hohe Mieten. Dies führt dazu, dass sich Anbieter sagen: Warum soll ich eine Wohnung für 2'500 Franken ausschreiben, wenn ein Ausländer 4'000 dafür zahlt? Das hat negative Auswirkungen aufs allgemeine Mietzinsniveau.

Faktisch gibt es die Anfechtung des Anfangsmietzinses nur in der Westschweiz. Wie wollen Sie das ändern?

Huggenberger: Ich glaube, dass es hier noch Spielräume gibt. Es kommt eben auch darauf an, wie wir unsere Mitglieder, aber auch die Fachleute in unseren Rechtsberatungen informieren. Die Anfechtung der Anfangsmiete ist ein Instrument, das uns zur Verfügung steht und das noch besser eingesetzt werden kann, gerade bei den Marktverwerfungen in Zürich.

Scherr: Man darf nicht allein aufs Mietrecht schießen, sondern man muss versuchen, die Umsetzung der Gesetze durch Druck von unten zu verbessern. Das Bundesgericht segnet zum Beispiel ohne Weiteres drei- oder vierjährige Mieterstreckungen ab. Die Klagen hierzu könnten vermehrt auch aus der Deutschschweiz kommen. Es wird oft übersehen, dass es wenig hilft, an der Regulierungsschraube weiter zu drehen, wenn es bereits im Vollzug hapert. Wir können die Praxis verbessern, wenn wir unsere Aufgabe als Mieterlobby wahrnehmen und versuchen, durch Druckaufbau das reale Kräfteverhältnis in Richtung der Mietenden zu verschieben.

Huggenberger: Wir sind auch der Überzeugung, dass wir durch sozialpartnerschaftliche Aushandlungen mit gewissen Vermietern Fortschritte erzielen könnten. Wir müssen jenseits der klassischen Mietrechtsschiene und dem anwaltlich-individuellen Prozessverfahren versuchen, auf der Verhandlungsebene kollektiv mehr für die Mietenden herauszuholen.

Interview: Ralph Hug, Redaktor M&W