

Jahresbericht 2019

Mieterinnen- und Mieterverband
LUZERN NW OW UR



Einladung zur GV

Mietrechtliche Unterstützung für Zugewanderte

Widerstand gegen Massenkündigung

Coverbild: Widerstandsversammlung gegen Massenkündigung

Widerstand lohnt sich

Ende Januar haben 94 Mietparteien der Krienser Brunnmattstrasse die Kündigung erhalten. Dave Büttler, dessen Mutter betroffen ist, organisiert den Widerstand der Mieterinnen und Mieter. Dass es sich bei der Besitzerin um eine Pensionskasse handelt, nervt ihn besonders.

Josy Büttler (74) wohnt seit drei Jahren an der Brunnmattstrasse 18a in Kriens. Ende Januar hat sie – zusammen mit 93 weiteren Mietparteien – völlig überraschend die Kündigung ihrer Wohnung per Mitte Jahr erhalten. Das hat ihren Sohn auf den Plan gerufen. Dave Büttler – randlose Rundbrille, grau melierte Wuschelfrisur – ist 44 Jahre alt und wohnt seit zwanzig Jahren ebenfalls in Kriens. Nichts deutet auf den Widerstand der letzten Wochen hin. Auch sein Berufs- und Privatleben klingt nach Harmonie, nach Dialog: Büttler ist seit 14 Jahren mit der Illustratorin Agnes Avagyan (siehe Kasten) verheiratet, die beiden haben eine siebenjährige Tochter und er arbeitet als Religionspädagoge für die katholische Kirche. Politik interessiert ihn seit jeher, für ein persönliches Engagement fehlte ihm bisher aber die Zeit. Zudem engen den überzeugten Pragmatiker die oft dogmatischen Profile der Parteien zu stark ein, wie er sagt. Dennoch: Der Schutz von Mieterinnen und Mietern war schon immer in seinem Fokus.

Besitzerin ist eine Pensionskasse

Erst recht seit dem Morgen des 29. Januars. «Meine Mutter rief mich aufgewühlt an. Sie habe soeben einen eingeschriebenen Brief erhalten: die Wohnungskündigung. Da triggerte in mir etwas», erinnert sich Büttler. «Zunächst dachte ich, da könne man wenig machen, weil die Immobilienbesitzer so mächtig sind. Zwei Tage später begann ich jedoch in Gedanken den Spiess umzudrehen.» Anlass dafür war eine Begegnung im Treppenhaus. Büttler hörte von persönlichen Schicksalen, die noch wesentlich härter sind als dasjenige seiner Mutter. Er hörte von Leuten, die eben erst eingezogen sind und bereits wieder gehen sollen. Und vor allem realisierte er, wie hoch der Altersdurchschnitt in den Liegenschaften ist. Büttler rückt sich die Brille zurecht: «Zufälligerweise beschäftigte ich mich in diesen Tagen mit der Schlacht um Alesia, wo Cäsar gegen die Gallier kämpfte.» Der Römer agierte misstrauisch, unbarmherzig und hart, aber auch als Spielernatur, die zum Maximalrisiko bereit war. Er wich auch in der



Die überraschende Kündigung seiner Mutter liess ihn zu Höchstform auflaufen: Dave Büttler an einer Widerstandsversammlung.

hoffnungslosesten Situation nicht von seiner Strategie ab – und gewann schliesslich. «Derart inspiriert fragte ich mich: Wie weit kommen wir in diesem Mieterkampf?» Was ihn besonders nervte: dass ausgerechnet eine Pensionskasse – seit zwei Jahren gehört die Liegenschaft der Previs – so mit Rentnerinnen und Rentnern umgeht.

Es geht auch anders!

Bei den beiden sechsstöckigen Wohnblöcken handelt es sich keineswegs um Abbruchliegenschaften. Die Vorbesitzer hielten die vor vierzig Jahren gebauten Blöcke immer in Schuss. Erst 2008 wurde in neue Fenster und eine wärmedämmte Fassade investiert. Die Betroffenen sind denn auch skeptisch gegenüber den Argu-

menten, mit welchen die Besitzerin die Totalsanierung rechtfertigt. Abgesehen davon zeigen konkrete Beispiele von Totalsanierungen, dass es auch ohne Kündigungen geht. Der Senthof in der Stadt Luzern ist so ein Beispiel: Er wurde 1954 erbaut und hat ähnliche Voraussetzungen wie die Brunnmattstrasse, ist sogar um ein Vielfaches grösser. Die umfangreichen Sanierungen begannen vor vier Jahren und dauerten zwei Jahre. Sie umfassten neue Küchen, neue Bäder/WCs und die Hauptleitungen der Sanitär-, Elektro und Heizinstalltionen. Die Arbeiten verliefen etappenweise, provisorische Sanitäreanlagen gab es im Hof, als Küche dienten Provisorien in den Wohnzimmern. Das Ganze ging ohne eine einzige Kündigung über die Bühne. Die Mietzinse wurden nach Vorliegen der Schlussabrechnung auf Grundlage des Mietrechts nach oben angepasst.

Typische Renditeoptimierung

Was die Besitzerin Helvetia-Versicherungen als Privatunternehmen im Senthof umsetzte,

müsste eine Pensionskasse der öffentlichen Hand erst recht schaffen. Das Vorgehen der Previs lässt deshalb die Vermutung aufkommen, dass es sich um eine typische Renditeoptimierung handelt. Denn: Nur wenn Kündigungen ausgesprochen werden, können die neuen Mietpreise an dem ausgerichtet werden, was der sogenannte Markt hergibt. Im konkreten Fall sind Mietzinserhöhungen von bis zu 70 Prozent vorgesehen. Für Kopfschütteln sorgte auch die Kommunikation von Previs nach dem Prinzip «Bad Cop, good Cop»: Ende Januar kündigte der ‚böse Polizist‘ allen aus heiterem Himmel. Nach dem ersten Schock lud der ‚gute Polizist‘ eine Woche später zu Informationen und Häppchen ein. An dieser Veranstaltung gaben sich die Previs-Leute vor gut 190 Betroffenen bescheiden und mitfühlend – so dass fragwürdige Inhalte beinahe untergingen. Die Vertreter von Previs behaupteten nämlich, die mangelnde Erdbebensicherheit würde sie zu Eingriffen an der Statik zwingen. Nur wenige Tage später mussten sie dem «Blick» gegen-

Pensionskassen und Investitionen in Mietwohnungen

Die Argumente kennen wir zu genüge: Die Renditemöglichkeiten sind heutzutage stark eingeschränkt. Also müssen Pensionskassen zugunsten unserer Altersvorsorge im Mietwohnungsmarkt Profite generieren. Bloss: Weswegen sollen nur die Mietenden – die deutliche Mehrheit – für die Gewinne bemüht werden? Und weswegen nicht auch die eh schon privilegierten Wohnraumbesitzenden? Ausserdem: Was bringt es der Gesamtgesellschaft, wenn die Pensionskassen zwar florieren, dafür aber Mietende in die staatliche Fürsorge getrieben werden? Und, vergessen wir nicht: 38 Prozent der Frauen stehen wegen zu tiefer Einkommen ohne Pensionskasse da. Diese brauchen keine hohen Pensionskassengewinne, sondern fairen, preisgünstigen Wohnraum.



Pensionskassen-Gewinne auf Kosten von bezahlbarem Wohnraum? So nicht!

über eingestehen, die Probleme bei der Statik würden sich durch die geplante Sanierung vielmehr erst ergeben. Markus Mürner, der Immobilien-Verantwortliche der Previs, zeigte sich an der Veranstaltung vom grossen Widerstand überrascht und beteuerte, die Previs habe ähnliche Fälle bisher ohne eine einzige Schlichtungsverhandlung lösen können. Das ist in Kriens definitiv anders: Knapp die Hälfte der betroffenen Parteien hat die Kündigung fristgerecht bei der kantonalen Schlichtungsstelle angefochten.

Unterstützung aus kirchlichen Kreisen

Dass es überhaupt so weit gekommen ist, ist vor allem Dave Büttler zu verdanken: Innert kürzester Zeit erstellte er ein Mediendossier für die lokale Presse, nationale Medien sprangen auf und die Betroffenen fühlten sich von der Öffentlichkeit wahrgenommen. Dazu erstellte Büttler die Webseite mieterkampf.ch sowie eine weitere Webseite mit einem geschützten Bereich, auf der sich die Betroffenen austauschen können. Er klärte mit dem Mieterverband umgehend wichtige Fragen und nahm die Lokalpolitik in die Pflicht. Wenig später folgten unter anderem eine Online-Petition und die Kontaktnahme zu allen 160 Mitgliedern des Berner Kantonalparlaments (Previs ist die Pensionskasse der Berner Gemeinden). Woher nimmt Büttler die Kraft dafür? Als Katechet lebe er einen christlich-humanistischen Ansatz, sagt er. Er habe aber auch sehr viel Rückendeckung und Unterstützung aus kirchlichen Kreisen erhalten, nachdem sich herausgestellt habe, dass Previs auch die Vorsorgeeinrichtung vieler Berner Kirchen sei. Büttler macht weit gehende Zusammenhänge aus: «Eine Berner Pensionskasse optimiert ihre Gewinne im entfernten Kriens und hinterlässt dort viele Schicksale – mit Bestimmtheit auch Sozialfälle. Um diese sollen sich dann die lokalen Behörden kümmern. Das kann doch nicht sein!» Ob sein Engagement etwas bringen würde, wusste er zu Beginn nicht. Die ersten Reaktionen folgten aber bald. So sah sich etwa Peter Flück, Berner Grossrat und Präsident des

Previs-Stiftungsrates, veranlasst, sämtlichen Parlamentsmitgliedern in einem Brief seine Sicht auf die Krienser Situation zu erläutern.

Etappensieg

Als Nächstes stehen für diejenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Kündigung angefochten haben, nun die Termine bei der Schlichtungsbehörde an. Sie soll neben der formellen Überprüfung in erster Linie die Interessen zwischen den Renditeansprüchen der Pensionskasse und den Ansprüchen der Mieterschaft abwägen. Dann soll aber auch abgeklärt werden, ob die Kündigungen tatsächlich legitim

sind oder ob eine Scheinsanierung vorgeschoben wurde. Als Letztes – sofern die Kündigungen als rechtsgültig beurteilt werden – sollen möglichst lange Erstreckungen erwirkt werden. Zumindest bei diesem Punkt konnten die Mieterinnen und Mieter schon vor Beginn der Schlichtungsverhandlungen einen wichtigen Erfolg verzeichnen: Am 20. März – gut sieben Wochen nach den Kündigungen – bot die Previs allen Betroffenen eine Erstreckung bis Sommer 2022 respektive Frühling 2023 an.

→ **Text:** Cyrill Studer Korevaar

→ **Bilder:** Corina Dillier, Janmaat Fotografie



Mit Karikaturen das Unrecht zeigen

Kaum hatte Dave Büttlers Ehefrau Agnes Avagyan von der Massenkündigung gehört, griff sie zum Zeichenstift: Innert weniger Tage verarbeitete sie das empfundene Unrecht in ihren Karikaturen. Avagyan ist in Armenien geboren und lebt seit 2006 in der Schweiz. Die Ungerechtigkeit ist immer wieder Thema ihrer Karikaturen, so etwa der Genozid an den Armeniern 1915 oder die Korruption in ihrem Heimatland.

www.live-karikaturen.ch