

Medienmitteilung

Bern, 20. Januar 2015

Gemeinsam stärker

100 Jahre Engagement für die Mieterinnen und Mieter

„100 Jahre im Dienste der Mieterinnen und Mieter. Politisch wie in der täglichen individuellen Unterstützung – wir bleiben dran“, unterstrich Balthasar Glättli, Vize-Präsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) an der Medienkonferenz zum Jubiläum. Ständig mehr Personen werden Mitglied beim Mieterinnen- und Mieterverband, der heute 215'000 Mitglieder in 21 Sektionen zählt.

Auf Einladung der Genfer Vereinigung trafen sich am Sonntag, 31. Januar 1915, Delegierte zu einem ersten nationalen Kongress der Mieter in Biel. Dieses Ereignis wird nächstens mit einer Hundertjahrfeier im Beisein von Bundesrat Alain Berset in der Gründungsstadt gefeiert.

Das Engagement des Mieterinnen- und Mieterverbands ist weiterhin gefragt. „Der Bundesrat fährt ganz im Widerspruch zu den Notwendigkeiten fort, die Aufgaben in der Wohnpolitik an die Städte und Kantone zu delegieren“, sagte Balthasar Glättli im Hinblick auf den Bericht des wohnpolitischen Dialogs, den der Bundesrat am vergangenen 17. Dezember vorgestellt hatte. Balthasar Glättli bedauert angesichts von Wohnungsnot und immer noch steigenden Mieten bei sinkenden Hypothekarzinsen die Inaktivität des Bundesrates. Er erinnerte daran, dass es der Bundesrat selber war, der in unserem Land zuerst eine Mietzinskontrolle und dann eine Überwachung einführte, die nach 1917 ein halbes Jahrhundert in Kraft war.

Der Vizepräsident des SMV wies auch auf die Wichtigkeit des Mieterinnen- und Mieterverbands bei der Beratung und beim Schutz der Mietenden hin: „Jährlich erhalten Zehntausende von Mietern eine Beratung, bekommen Rechtsschutz und können auf professionelle Hilfe zählen.“ Diese individuelle Hilfe wird geschätzt: Die Mitgliederzahl des MV steigt jährlich.

Der Historiker Ralph Hug stellte einige Ausschnitte aus der kaum bekannten Mietergeschichte vor. Die ersten Verbände entstanden in Basel und Zürich bereits 1891. 1932 fand in Zürich ein Mieterstreik statt, 1977 in Genf. Ohne einen ausreichenden Schutz zu bieten, begrenzt das aktuelle Mietrecht von 1990 die gravierendsten Defizite, unter welchen die Mietenden als schwächere Vertragspartei leiden. Sophie Marty, die erste MV-

Wohnungsabnehmerin in Luzern und Adrien Bavaud, Gründer der Sektion Vevey erzählten Beispiele aus ihren Einsätzen als Pioniere auf der Seite der Mietenden zu Gunsten des Rechts auf angemessenen Wohnraum.

Weitere Auskünfte:

Balthasar Glättli, Vizepräsident, 076 334 33 66

Ralph Hug, Historiker, 079 628 18 86

Sophie Marty, 079 387 59 09

Adrien Bavaud, 078 868 50 66

Michael Töngi, Generalsekretär, 079 205 97 65

Balthasar Glättli, Vizepräsident Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband

100 Jahre im Einsatz für die Mieterinnen und Mieter

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband engagiert sich bereits seit 100 Jahren auf nationaler Ebene. Denn am 31. Januar 1915 fand der erste nationale Kongress der Mieter in Biel statt. Über die Geschichte des schweizerischen Mieter- und Mieterinnenverbands wird der Historiker und Redaktor des „Mieten und Wohnen“ Ralph Hug ausführlicher erzählen. Sie haben heute zusätzlich die Möglichkeit, Erlebnisse aus der Vergangenheit und Erfolge und Misserfolge der SMV zu hören, dank Sophie Marty, der ersten MV-Wohnungsabnehmerin in Luzern und Adrien Bavaud, dem Gründer der Sektion Vevey. Die beiden Personen repräsentieren die Aufgaben des MV als politische Organisation aber natürlich auch als Dienstleistungsorganisation für die Mitglieder.

Der SMV ist nicht nur eine Organisation die 100 Jahre Engagement feiert, sondern auch eine Bewegung die mehr als 200'000 Mitglieder zählt, die in 20 Sektionen organisiert sind. Der MV ist in der ganzen Schweiz präsent. Die grössten Sektionen wie Zürich sind richtige KMUs mit Dutzenden von Angestellten, welche eine breite Palette von Dienstleistungen erbringen. Es ist kein Zufall, dass in unserer Organisation auf nationaler Ebene Personen aus den drei Sprachregionen mitarbeiten. Vor vier Jahren wurde die Struktur angepasst und aus der Koordination von drei Dachverbänden wurde eine einheitliche politische Organisation. Während die Dienstleistungen für die Mieterinnen und Mieter von den Sektionen erbracht werden, so wurde die politische Arbeit zu nationalen Themen auch der nationalen Organisation zusammengefasst, damit die Rechte der Mietern und Mieter, die die Mehrheit der schweizerische Bevölkerung sind, eine stärkere Beachtung erhalten.

Erlauben Sie mir noch kurz einige Wörter zur aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt bevor wir über unsere Geschichte sprechen:

-Letztes Jahr hatte der Bundesrat die Vernehmlassung zur Formularpflicht abgeschlossen. Der Bundesrat hat eine Botschaft auf nächsten April angekündigt. Die Formularpflicht wird mehr Transparenz bei Wiedervermietungen in der ganzen Schweiz ermöglichen.

-Am 17 Dezember hat der Bundesrat einen Bericht zu wohnungspolitischen Empfehlungen diskutiert. Dieser Bericht basiert auf den Arbeiten der Arbeitsgruppe Bund, Kanton und Städte. Insgesamt sind diese Empfehlungen leider viel zu bescheiden. Besonders störend

ist, dass der Bund keine stärkere Verantwortung in der Wohnpolitik übernimmt und die Umsetzung wirkungsvoller Massnahmen Kantonen und Städten überlässt.

-Die Einführung eines Vorkaufsrechts für Gemeinden wird leider nicht weiter verfolgt. Auch zu den SBB-Grundstücken wurde nichts gesagt. Sie sind oft zentrumsnah bei Bahnhöfen und liegen in Gebieten, die von Wohnungsnot besonders betroffen sind. Es handelt sich um Grundstücke, die für einen öffentlichen Zweck erworben wurden. Werden diese nicht mehr für die Bahn benötigt, so sollen sie auch für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Der Bundesrat wird sich in Kürze zu den strategischen Zielen der SBB 2015 bis 2018 äussern. Er soll darauf verzichten, den Immobiliensektor der SBB auf eine branchenübliche Rendite zu verpflichten. Wir haben kürzlich mit einem Brief an Bundesrätin Doris Leuthard und mit der Einreichung einer Petition diese Forderung nochmals unterstrichen.

Es zeigt sich klar: Unsere 100-jährige Organisation hat noch viel zu tun. Deshalb werden wir uns weiter für die Rechte der Mieterinnen und Mietern engagieren. Aber gleichzeitig wollen wir auch diesen runden Geburtstag feiern. Wir laden Sie deshalb herzlich zu unserem Jubiläumfest ein, das am Freitag 30. Januar in Biel in der Anwesenheit von Bundesrat Alain Berset stattfinden wird.

Ralph Hug, Historiker und Autor

«Wir verlangen nachdrücklich Staatshilfe»

Die Mietervereine entstanden im späten 19. Jahrhundert. Sie sind eine Frucht des gesellschaftlichen Umbruchs. 1915 wurde in Biel der Dachverband gegründet. Die schweizerische Mieterbewegung war geboren.

Der erste Mieterverein der Schweiz entstand im Jahr 1891 in Basel. Im selben Jahr wurde auch in Zürich ein Mieterverein gegründet. Der Zweck in den Statuten war die «Wahrung der Interessen der Wohnungs-Miether». Weiter war der Bau von «gesunden und billigen Wohnungen» durch den Staat ein Anliegen. An dritter Stelle stand das Postulat einer «zweckmässigen Wohnungsgesetzgebung».

Vorbild Deutschland

Die frühen Mietervereine entstanden im Umfeld der Gewerkschaften und der Konsumgenossenschaften. Das Vorbild kam aus Deutschland. Die Wurzeln der Mietervereine liegen im gesellschaftlichen Umbruch des 19. Jahrhunderts. Industrialisierung und Verstädterung liessen immer mehr Menschen in die Stadt strömen. Dort verschlechterten sich die Wohnverhältnisse wegen des Andrangs stetig. Zudem entdeckten Hausbesitzer die Miete als Geschäft.

Die Mietervereine waren auch eine Reaktion auf die Haus- und Grundeigentümervereine. Diese hatten sich kurz zuvor gebildet. Zudem gab es ortsspezifische Gründe. Der Basler Mieterverein war die Frucht einer so genannten Wohnungs-Enquête im Jahr 1889. Diese Untersuchung war die erste amtliche Analyse des Wohnungselends in einer Schweizer Stadt. Sie warf ein Schlaglicht auf die oft engen, düsteren, feuchten und stickigen Unterkünfte, in denen damals viele Menschen leben mussten.

«Mietwucherbestien»

Die Missstände riefen nach Reformen. Im Vordergrund stand der Kampf um mehr Hygiene und die Vermeidung von Tuberkulose. «Zu jeder Wohnung soll ein Abtritt kommen», lautete etwa eine Forderung. Die Wohnfrage wurde zu einem Teil der sozialen Frage. Die Polemik ging hoch. In den ersten Schriften der Mietervereine gab es Brandreden gegen «Wohnungsfeudalismus», «Mietstyannei» und «Mietwucherbestien». Gemeint waren profitorientierte Vermieter.

Der Präsident des Basler Mietervereins, Wilhelm Arnold, beschrieb 1891 in einer Broschüre die Basler Wohnungsnot. Als Beispiel führte er einen Zimmergesellen an. Dieser lebte mit seiner Frau und den fünf Kindern in einer Wohnung mit 19,2 Kubikmetern Rauminhalt. Arnold stellte fest, dass die Privatinitiative keine Lösung der Wohnungsfrage bringe. Und fügte bei: «Wir verlangen nachdrücklich Staatshilfe.»

Ins gleiche Horn stiess der Linkspolitiker Charles Naine. In einer Broschüre mit dem Titel «La question du logement à Lausanne» forderte er die Stadt Lausanne auf, Boden der Spekulation zu entziehen und darauf günstige Wohnungen zu erstellen. Als abschreckendes Beispiel verwies er auf ein Mehrfamilienhaus, das im Jahre 1888 noch 30'000 Franken gekostet habe. Bis ins Jahr 1912 sei der Preis auf 105'000 Franken, also um mehr als das Dreifache, gestiegen.

Gründungseuphorie

Um die Jahrhundertwende gab es Mietervereine in den meisten grösseren Städten, so in Zürich, Basel, Bern, Genf, St.Gallen, aber auch in Ortschaften wie Schaffhausen oder Goldach SG. Der potenteste war der Mieterverein Zürich. Zehn Jahre nach der Gründung konnte er ein Sekretariat und ein Wohnungsvermittlungsbüro einrichten. Dieses wurde 1906 von einem städtischen Wohnungsvermittlungsamt abgelöst. Der MV gründete auch die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft. Man wollte mit eigenen Wohnungen die Abhängigkeit von den Vermietern lindern. Weiter gab er ein Mietvertragsformular sowie die Zeitschrift «Der Wohnungsmieter» heraus. Eine Zeitlang existierte sogar ein paritätisch geführtes Schiedsgericht für Mietstreitigkeiten. Es war ein Vorläufer der späteren staatlichen Schlichtungsbehörde.

Die Mietervereine mischten sich politisch ein. In Basel wurde noch vor der Jahrhundertwende ein Wohnungsgesetz ausgearbeitet. Es fiel in der Volksabstimmung jedoch durch. Der MV Bern, 1899 gegründet, lancierte eine Initiative für den Bau von städtischen Wohnhäusern mit 2- und 3-Zimmerwohnungen. Auch diese Initiative scheiterte. Mehr Erfolg hatte der 1898 gegründete Mieterverein St.Gallen. Er rief eine Baugenossenschaft für Arbeiterwohnhäuser ins Leben, die «zwölf schmucke, sonnige und unverkäufliche Miethäuser» erstellte. Die Ostschweizer Stadt, damals voll im Textilboom, beteiligte sich mit einem Beitrag.

Aus der Mittelschicht

Nicht alle Versuche waren erfolgreich. In Winterthur ging der 1899 gegründete Mieterverein bald wieder ein. In Schaffhausen hielt er sich zwar am Leben. Doch er führe ein «beschauliches Dasein», wurde kritisch vermerkt. Die Mitgliederzahlen bewegten sich zwischen 100 und gut 500. Der Zürcher MV zählte 520, Bern hatte 200 und St.Gallen 150 Mitglieder. Sozial gesehen stammte die überwiegende Mehrheit aus der Mittel-

schicht und nicht aus der Arbeiterschaft. Der Grund dürfte bei den tiefen Löhnen zu suchen sein, die grössere Ausgaben für Mitgliederbeiträge verunmöglichten.

Mieteraktivisten beklagten sich schon damals über den tiefen Organisationsgrad. Es gebe zu denken, dass sich nur ein kleiner Teil in Mietervereinen zusammenschliesse, während die Hausbesitzer gut organisiert seien. Dabei waren die Mietenden stets in der Überzahl. In Zürich standen sich ums Jahr 1905 5000 Vermieter und 22000 Mietende gegenüber. Angesichts dieser Verhältnisse, schrieb Paul Pflüger, müssten die Mieter erst noch lernen, ihre tatsächliche Macht auszuüben. Pflüger, ein reformierter Pfarrer, war Präsident des MV Zürich und ein bedeutender Verfechter der Mietersache. Von 1910 bis 1923 amtierte er als Stadtrat. Nicht zuletzt dank ihm wurde Zürich zu einem florierenden Boden für Wohngenossenschaften.

Die politischen Forderungen der Mietervereine richteten sich sowohl an die Städte als auch an den Bund. Verlangt wurden der Bau von kommunalen Wohnungen, die Einrichtung von städtischen Wohnungsämtern sowie der Einsatz von Inspektoren gegen gesundheitsgefährdende Unterkünfte. Bemerkenswert ist, dass die öffentliche Hand schon damals aufgefordert wurde, keine Grundstücke mehr an Private zu verkaufen. Auf Bundesebene forderten die Mietervertreter mehr Schutz und ein besseres Mietrecht.

Wie der SMV entstand

Versuche, sich gesamtschweizerisch zu organisieren, gab es bereits vor dem Ersten Weltkrieg. Die Gründung eines Dachverbands gelang schliesslich im Jahr 1915. Am 31. Januar trafen sich rund 25 Delegierte im Gasthof «Schweizerhaus» in Biel zu einem Kongress. Sie gründeten den Schweizerischen Mieter-Verband (SMV). Die Presse war nicht zugelassen. Da die Gründungsakten nicht mehr existieren, sind keine Details bekannt. Erst ab 1919 existieren Dokumente. Der SMV zählte rund anderthalb Dutzend Sektionen. 1929 existierten landesweit an die dreissig Mietervereine.

Die Mieterorganisationen versuchten, über Dienstleistungen Mitglieder zu gewinnen. Sie boten mit der Mitgliedschaft kostenlose Rechtsauskunft, Versicherung gegen Schäden sowie Information über alle Mietbelange an. Auch gab es günstige Angebote von Zügfirmlen. Trotz Klassenkampfrhetorik spannten sie mit den Hauseigentümerverbänden zusammen und gaben paritätische Mietverträge heraus. Diese hatten oft einen Anhang mit einer «Haus-, Garten- und Kehrordnung», die detaillierte Vorschriften enthielt. So war es beispielsweise verboten, an Sonn- und Feiertagen draussen auf dem Tröckneplatz die Wäsche hängen zu lassen.

Wenn Mieter streiken

Teilweise spitzten sich die Miet- und Wohnprobleme derart zu, dass es zu Konflikten mit unkonventionellem Verlauf kam. Ein Beispiel dafür sind Mieterstreiks. Solche gab es in Zürich in den spannungsgeladenen 1930er-Jahren, aber auch im Genf der 1970er-Jahre. Der Streik, das heisst die vorübergehende Verweigerung des Mietaufschlags, bildete den Höhepunkt des Widerstands gegen teure Mieten und überrissene Aufschläge. In Zürich spielte ein parteipolitischer Hintergrund eine Rolle, denn es war die Kommunistische Partei, die im Jahr 1932 den Streik im Arbeiterquartier Kreis 4 ausrief. Obwohl er gut beachtet wurde, blieb die Aktion, die vom Mieterverein nicht unterstützt wurde, erfolglos.

Demgegenüber betraf der Mietstreik in Genf im Jahr 1977 mehrere Grossüberbauungen, darunter eine von Göhner, an der Peripherie der Stadt. Die von einem Aufschlag betroffenen Mieterinnen und Mieter hatten sich selbst in einem Bewohnerverein zusammengeschlossen. Bemerkenswert ist, dass einer der Eigentümer, gegen die sich der Streik richtete, die Metallgewerkschaft SMUV war, die mit ihrer Überbauung eigentlich einen Beitrag zum Angebot an günstigen Wohnungen leisten wollte. Aktionen wie Streiks waren aber in der Schweiz seltene Ausnahmen. Dies im Gegensatz zu Italien oder Frankreich, wo Mietergruppen öfters aus Protest gegen Spekulation und Wucher die Miete nicht mehr bezahlten.

Ralph Hug, Historiker und Autor

Die Entwicklung des Mietrechts in der Schweiz

Während Jahrzehnten reagierte der Bundesrat mit Notrecht auf die Wohnungsmisere. Denn das Parlament wollte kein ausgebautes Mietrecht. Es hielt lange an Minimalbestimmungen im Obligationenrecht fest.

Als um 1890 die ersten Mieterverbände gegründet wurden, gab es noch kein Mietrecht. Sondern nur einige wenige Bestimmungen im Obligationenrecht (OR) zum Spezialfall Mietvertrag. Daran änderte sich in der Folge wenig. Es war die Hochphase des Liberalismus. Man glaubte, fürs Mietverhältnis genügte ein paar privatrechtliche Regeln.

Notrecht im Krieg

Schon im Ersten Weltkrieg 1914-18 musste der Bundesrat aber Notrecht zum Schutz der Mietenden erlassen. Familien konnten die Miete nicht mehr bezahlen, weil die Väter Militärdienst leisten mussten und es noch keinen Erwerbsersatz gab. Vielen Betroffenen drohte der Rausschmiss aus der Wohnung. Der Bundesrat reagierte mit verlängerten Fristen, bevor eine Ausweisung aus der Wohnung möglich war.

Nicht viel besser war die Lage am Ende des Kriegs. 1917 erteilte der Bundesrat den Kantonen das Recht, Bestimmungen gegen Mietwucher und ungerechtfertigte Kündigungen einzuführen. Wenig später fasste er die Notrechtsbestimmungen der Kriegsjahre zusammen. Unter anderem wurde die Herabsetzung des Anfangsmietzinses möglich. Dieses Instrument ist also keineswegs eine Erfindung der Gegenwart. Auch konnten Kündigungen für unzulässig erklärt werden.

Staatliche Mietzinskontrollen

Vor dem Zweiten Weltkrieg führte der Bundesrat Preiskontrollen gegen die hohe Teuerung ein. Auch die Mieten fielen darunter. Das Volkswirtschaftsdepartement musste jeden Mietzinsaufschlag genehmigen. Nach Kriegsausbruch im Jahr 1939 galten sogar fixe Höchstmieten, die kein Vermieter überschreiten durfte. Auch konnten die Behörden überrissene Mietzinsen herabsetzen. Nach dem Krieg blieb die Mietzinskontrolle bestehen, weil weiterhin Wohnungsmangel herrschte. Erst 1950 durften Vermieter, die seit sieben Jahren die Miete nicht mehr angepasst hatten, um zehn Prozent aufschlagen.

In der Hochkonjunktur der 1960er-Jahre wurden wieder mehr Wohnungen gebaut, die Lage entspannte sich. Der Bund fuhr die Mietpreiskontrolle zurück. Bürgerliche argumentierten, man müsse nun wieder auf den freien Wohnungsmarkt setzen. Beschränkungen zum Schutz der Mietenden seien unnötig. Die Mieterverbände stemmten sich dagegen, doch sie unterlagen. 1972 gelang ihnen aber ein Durchbruch mit einem Verfassungszusatz, der dem Bund den Auftrag erteilte, Missbräuche im Mietwesen zu bekämpfen. Damit wurde die Grundlage für das gegenwärtige Mietrecht geschaffen.

Regulierung ist nötig

Ein Vierteljahrhundert lang, von 1946 bis 1970, gab es in der Schweiz eine Mietzinskontrolle bzw. eine Mietzinsüberwachung. Nur in den Jahren 1912 bis 1914 und 1926 bis 1936 galten lediglich die Minimalbestimmungen des OR, wie Helen Rohrbach kürzlich in einem Aufsatz dargelegt hat (Mietrechtspraxis/mp 2/14). Überwiegend bestand somit ein Notrechtsregime, ohne dass je ein eigenständiges, dauerhaftes Mietrecht geschaffen worden wäre. In der Rückschau erweist sich die schweizerische Mietgesetzgebung als situative, volatile Angelegenheit. Mal wurde der Mieterschutz aus-, dann wieder abgebaut, je nach den Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt. Ein voll ausgebautes, soziales Mietrecht wie in den Nachbarländern gab es hierzulande nie.

In den 1970er-Jahren wurde vor dem Hintergrund einer Spekulationswelle eine Missbrauchsgesetzgebung entwickelt. Diese war unter dem Kürzel BMM bekannt (Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen). Das Prinzip der Bekämpfung von Missbräuchen ist noch heute massgebend. Weitergehende Pläne sowohl in Richtung Deregulierung als auch in Richtung mehr Mieterschutz scheiterten. Weder gelang den Liberalisierern in den 1990er-Jahren die Einführung der Marktmiete, noch hatten die Mieterverbände mit dem Vorschlag einer Entkopplung der Mietzinsen vom variablen Hypothekarzins zur Dämpfung des Mietanstiegs (Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten») Erfolg. Diese Initiative wurde in der Abstimmung vom Mai 2003 abgelehnt, ebenso ein Gegenvorschlag. Auch die Indexmiete, ein Projekt in den folgenden Jahren, fand im Parlament im Jahr 2010 keine Mehrheit.

Harter Kampf um Mini-Reform

Seither gab es neben dem neuen Verfahren der Zivilprozessordnung nur kleinere Reformen auf Verordnungsstufe, etwa die Einführung des Referenzzinssatzes als mietrechtliche Bezugsgrösse ab 2008 oder eine Ergänzung der Mietrechtsverordnung bezüglich wertvermehrender Investitionen. Geblieben ist das europaweit mit Abstand höchste Mietniveau der Schweiz.

Als weitere Änderung ist die landesweite Einführung der Transparenz bei den Anfangsmieten in Diskussion. Noch ist nicht offen, ob eine Mehrheit des Parlaments die bundesrätliche Vorlage unterstützen wird. Die Formularpflicht bei Anfangsmieten ist keine revolutionäre Forderung und gilt bereits in mehreren Kantonen. Der Kampf um sie zeigt, wie umstritten schon kleine Verbesserungen des Mietrechts sind.

Sophie Marty, erste Wohnungsabnehmerin des MV Luzern

„Mit Politur, Stahlwatte und Entkalker unterwegs“

1985 wurde ich vom Mieterverband Luzern gefragt, ob ich bereit wäre, als Wohnungsabnehmerin zu wirken. Der bisherige Wohnungsabnehmer arbeitet sowohl für den MV wie auch für die Vermieterseite und dies war nicht mehr akzeptabel. So wurde ich die erste Wohnungsabnehmerin des MV in Luzern. Eine Einführung erhielt ich im Hotel Bern an einem Kurs des MV. Jeder Teilnehmer musste dort ein Hotelzimmer abnehmen. Sonst habe ich mir alles selber angeeignet. Mein Vorteil war, dass ich handwerklich begabt war und in meiner eigenen Wohnung schon immer alles selber machte. Noch heute helfe ich Nachbarn bei kleineren Arbeiten.

Zur Vorbereitung einer Wohnungsabnahme telefonierte ich mit den Mietern, mögliche Probleme wurden vorbesprochen. Schon damals war der Schimmel ein grosses Thema, wichtiger als heute waren Raucherschäden, die Leute rauchten damals noch viel mehr in der Wohnung, die manchmal ganz schwarz vom Rauch waren. Auch Schäden von Hunden waren häufiger. Immer wieder vermittelte ich auch bei Zahlungsrückständen von Mietern, damit die finanziellen Probleme geregelt werden konnten. Dank der Sozialhilfe haben diese Probleme abgenommen.

Ich hatte immer eine Tasche dabei mit Putzmittel um Wände abzuwaschen, Politur hell und dunkel für Türen, Stahlwatte für Platten zu schwärzen, Sicherungen, kleinere Lampen, Wasserpumpen, Schraubenzieher, Anschlüsse für Wasserhähnen, Entkalker, WC-Reiniger, Putzlumpen und -bürsten.

Pro Jahr machte ich rund 100 Wohnungsabnahmen. Einen Schock erlebte ich, als ich bei einem Mieter eine überstellte Wohnung antraf: Alles war einen halben Meter hoch belegt, die Regale übervoll. Ich schindete für den Mieter einen Monat Zeit heraus und ging jeden Morgen um 9 Uhr zu ihm, um zu schauen, was er geräumt hatte. Ein anderer Vermieter wollte in der gleichen Wohnung zum dritten Mal bei einem Mieterwechsel ein verkratztes Fenster verrechnen. Da ich aber die Protokolle der vorhergehenden Wohnungsabnahmen aufbewahrt hatte, kam er damit nicht durch.

Die meisten Wohnungsabnahmen verliefen aber gut, die Mieter nutzten den Wohnungsabnahmedienst des MV, weil sie unsicher waren und froh, dass jemand bei der Abnahme dabei ist. Ich selber habe keine Begabung zum Streiten. Vielleicht konnte ich deshalb zu guten Lösungen beitragen.

Sophie Marty

Sophie Marty, Jahrgang 1925, wurde Anfang der 70er Jahre Mitglied des Vorstands der Luzerner Wohnbaugenossenschaft ABL. Traditionellerweise war ein Vorstandsmitglied im Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbands. Sophie Marty übernahm diese Aufgabe 1986, ein Jahr nachdem sie ihre Aufgabe als Wohnungsabnehmerin angetreten war. Sie blieb bis 2003 Vorstandsmitglied und machte bis 2005 Wohnungsabnahmen.

Adrien Bavaud, fondateur de l'ASLOCA Vevey :

« Nous discutons les rénovations et les loyers directement avec les gérances »

« Venant de Bienne, j'emménage en 1970 à Vevey dans un immeuble neuf avec ma famille. Les échelles des peintres étaient encore dans l'appartement. Mes enfants, ma femme et moi avons dû vraiment camper avec nos meubles et endurer la fin des travaux, plus de deux semaines durant ! A Bienne, un tel mépris des locataires n'aurait pas été possible, me suis-je dit. Ce choc est peut-être à la source de mes engagements associatifs ultérieurs.

Je rencontre à Lausanne notamment Jean Queloz et Roland Berdat, tous deux venus du Mouvement populaire des familles (MPF) pour constituer l'AVLOCA de l'époque. En relation avec Pierre Aguet, je suis vite convaincu qu'il faut fonder une section à Vevey. Je réunis les membres du comité nécessaire et trouve des appuis syndicaux et politiques. Au début, nous recrutons dans les bistrots, en mettant un fanion sur la table. A ma propre surprise, 1700 personnes adhèrent à notre section. Des chrétiens-sociaux, PDC, radicaux entrent au comité, que je préside de longues années.

Nous repérons des travaux de rénovation, mettons des flyers dans les boîtes aux lettres de l'immeuble pour prévenir les gens des hausses de loyers. « On nous prend notre grenier, notre cave » s'inquiétaient les habitants. Nous regroupions les locataires et leur expliquions les démarches à entreprendre. A Corsier par exemple, en négociant avec le bailleur, l'ampleur des travaux a été réduite et les hausses prévues ont diminué de 30%. Nous n'étions pas juristes mais des militants qui discutaient directement les réfections et les loyers avec les gérances.

La municipalité a finalement mise à notre disposition une seule salle attenante à l'église. Un soir par semaine, les locataires venaient consulter dans les quatre coins de la salle, faute d'autres espaces. A chaque variation du taux hypothécaire, le travail redoublait. Il fallait affronter des gérances souvent arrogantes. Avec d'autres, nous avons eu un dialogue réel en séances de conciliation. Plus tard, nous nous sommes mieux équipés. Un logiciel nous permettait par exemple de vérifier les décomptes de chauffage, très contestables ces années-là.

Je n'ai jamais compris pourquoi le remplacement des toiles de tente, qui protègent les balcons du soleil, étaient à la charge des locataires. J'ai dû me battre seul, car personne n'osait contester une clause des Règles et usages locatifs vaudois. Juge laïc au Tribunal

de district pendant dix ans, mon expérience m'a servi pour convaincre en justice. Ces toiles de tente font l'image de l'immeuble comme les façades ! Les juges m'ont donné raison en 1996, et l'arrêt a fait jurisprudence dans toute la Suisse romande. J'ai fait primer le simple bon sens sur les arguments juridiques. »

Court portrait

Né à Neuchâtel en 1928, Adrien Bavaud a travaillé très jeune comme commissionnaire. Après son apprentissage, il devient un décorateur passionné dans plusieurs villes romandes, proposant aux bijoutiers et horlogers de tout le pays d'orner leurs vitrines. Dès 1945, une grande entreprise horlogère l'emploie à Bienne, durant dix ans d'essor des exportations de montres helvétiques. Adrien y forme des apprentis de Suisse allemande, de Hollande, de Tchécoslovaquie. Il préside bientôt l'Association bernoise des décorateurs. Il enseigne dès 1970 à l'Ecole des arts appliqués de Vevey. Il prépare activement la Fête des Vignerons de 1977 à la commission des costumes. Il s'engage dans la cité, est longtemps membre (PS) du Conseil communal, qu'il préside en 1989. Elu constituant, il prend part aux travaux pour la nouvelle Constitution vaudoise (1999-2002).