

Fragen und Antworten Mieter/-innenversammlung vom 4. Juni 2020 via Zoom

Sie sehen hier die schriftlichen Fragen, die während des Webinars schriftlich beantwortet wurden. Fragen, die live beantwortet wurden, sind hier nicht aufgeführt. Sie finden die Aufzeichnung des Webinars hier: <https://youtu.be/XKXCSTgakD0>
Hinweis: Die Aufzeichnung des Webinars ist nur via Direktlink auf Youtube zugänglich. Bitte teilen Sie den Link darum zurückhaltend.

1. Liegen alle Kündigungsverfahren beim gleichen Richter?

Ja, der Mietgerichtspräsident Roger Weber führt die Verfahren. Das Gericht ist paritätisch zusammengesetzt. Neben Roger Weber bilden eine Vertreterin des MV und einE VertreterIn des HEV das Gremium.

2. Was könnte der neue Zeithorizont (Worst case), aufgrund der Verschiebung am Mietgericht, für Wohnen 2 bedeuten?

Niggi Scherr wird dazu noch im Detail Stellung nehmen. Schon vorwegnehmen kann ich: Bis 2022 wird nicht gebaut. Alles weitere hängt vom weiteren Verlauf aller Verfahren ab. Am Schluss gibt es noch eine Übersicht

3. Bis wann maximum muss man rechnen zu warten bis definitiv alle Nebenkostenabrechnungen kommen werden? Kann es nicht sein, dass dann bei neuen Nebenkostenabrechnungen wieder irgendwelche Mieter etwas an der Abrechnung beanstanden werden und dann das ganze Spiel wieder von vorne beginnt? Es ist recht mühsam, wenn alle Mieter nur wegen einzelner Kläger dann so lange auf die Abrechnungen warten müssen. Es geht ja nicht um grosse Beträge, über die man sich da streitet. Ich hoffe sehr, dass dies bald ein gutes Ende nimmt. Danke.

Wir verstehen ihren Unmut, aber die Verzögerung ist darauf zurückzuführen, dass die Wincasa um jeden Franken kämpft und verhindern will, dass ein negatives Urteil gefällt wird und sie allen MieterInnen sehr viel nachzahlen müssen. Ein Entscheid des Obergerichts werden die MieterInnen sicher akzeptieren.

4. Das Protokoll führen, sollen das auch die Mieter in den mittleren und unteren Geschossen von W1?

Ein Protokoll zu führen ist immer gut, Herr Skalski und der Mieterinnen- und Mieterverband werden dann prüfen, mit welcher Forderung man die Wincasa konfrontieren kann.

5. Wie sieht es mit den Mietzinsreduktionen aus, die aufgrund der Anpassung des Referenzzinsatzes verlangt wurden?

In Wohnen 1 und 2 werden Mietzinssenkungen, die einverlangt werden, ohne dass man einen Prozess den MieterInnen gewährt. Wohnen 3 und 4 stehen noch unter Mietzinskontrolle. Die Rechtslage für diese Wohnugen ist anders. Wincasa muss eine Senkung nur weitergeben, wenn sich der Referenzzins um 0,5 Prozent ändern. Wenn Sie also eine Senkung auf 1,5 Prozent erhalten haben, erhalten sie keine Senkung. Wenn der

Mietzins auf einem Referenzzins von 1,75 Prozent basiert, soll man ein Senkungsbegehren stellen.

6. Aus den Ausführungen habe ich verstanden: Das Protokoll führen und erst nach Abschluss der Sanierung eine Mietzinsreduktion verlangen. Heisst: Es ist nicht sinnvoll, jetzt schon um eine Mietzinsreduktion anzufragen z.B. wegen Lärmimmissionen - Korrekt?

Korrekt.

7. Habe ich das richtig verstanden, dass wir eine Mietzinsreduktion erst nach Abschluss der Sanierung bei Wincasa einreichen können und das nicht jetzt schon machen müssen?

Ja

8. Warum werden die leeren Wohnungen im W2 nicht weiter vermietet? Müsste die Aufsichtsbehörde der PK der CS nicht dafür sorgen, dass diese Mietzinsausfälle nicht so hoch ausfallen?

Das ist eine der Fragen, die wir mit der Wincasa klären wollen. Wir hoffen, dass sie das Gespräch wieder aufnehmen. Wenn nicht werden wir uns überlegen müssen, wie wir das Thema angehen.

9. Wir leben im Wohnen 2 und unser Haus leert sich nach und nach. Da kommen langsam Sicherheitsbedenken auf... Einbrüche, etc. Was kann man hier unternehmen? Von aussen ist auch klar sichtbar, welche Wohnungen leer stehen aufgrund der entfernten Namenstafeln bei der Türklinge

Wir wollen das so rasch als möglich mit Wincasa klären.

10. Der Ersatz der Wärmezähler, der die nächste Woche vorgenommen wird: Gehen da nicht irgendwelche Daten verloren von wegen der ausstehenden HNK?

Nein, die Daten werden von einer unabhängigen Unternehmung erheben. Die können sich nicht leisten, diese zu löschen und nicht mehr herauszugeben.

11. Bleiben die Bauten, die die neuen Gebäude auszeichnen jetzt bis 2023 stehen?

Die CS Pensionskassen zögert wegen der laufenden Mietrechtsprozesse noch, dies offen zu sagen. Faktisch ist es aber so, dass bis 2022 nicht abgebrochen wird. In diesem Zusammenhang ist die Forderung von IG und MV ganz wichtig, dass unabhängig des Standes der Kündigungsschutzverfahren die Mieter bis 2023 bleiben können.

12. Wir bemerken deutlich vermehrt Sprayereien an Bauprofilen, aber auch Briefkästen, Abfallkübeln und Hauswänden. Was können wir dagegen unternehmen(Broken Window

Effekt)?

Wir wollen mit der Wincasa über die Zwischennutzungen reden. Wenn die Häuser bewohnt sind, wird das Leben im Brunaupark so weitergehen wie bisher.

13. Warum werden im Wohnen 1 Wohnungen nicht mehr vermietet, wenn jemand auszieht. Habt ihr da irgendwelche Informationen?

Es gibt einzelne befristete Vermietungen. Aber die Mehrheit der Wohnungen werden nicht weitervermietet. Das muss sich ändern. Das wollen IG und MV mit der Wincasa, der CS PK unter Einbezug des Stadtrats besprechen.

14. Die Migros kündigt und zieht aus oder es wird dann überhaupt gar nicht umgebaut?

Wir gehen davon aus, dass die Migros das heutige Ladenzentrum saniert und bis 2035 weiter betreibt.

15. Mit Schreiben vom 18. 5.20 der Wincasa wird uns mitgeteilt, dass die Wärmezähler am 29.6.20 ausgetauscht werden. Die Nebenkostenabrechnungen sind wie bekannt seit 5 Jahren pendent. Wie kann die Nebenkostenabrechnung verrechnet werden, wenn die Zähler ausgewechselt werden?

Die Daten werden gespeichert. Die Auswechslung des Zählers geht rasch. Es gibt kaum Ausfallzeiten.

16. Die Parkplätze (für Wohnen 1) werden auch nicht mehr vermietet. Wissen Sie etwas davon?

Nein, haben wir nicht gewusst.

17. Was heisst Wohnen 4 wird erst 2026 abgebrochen für die heutigen Mieter? Können sie dann bleiben??? Oder werden sie herausgeworfen und die Wohnungen neu vermietet?

Im Moment verlängert Wincasa bestehende Mietverträge bis Sommer 2023. Wir gehen davon aus, dass Mieter/-innen nicht zum Auszug gezwungen werden, wenn die Liegenschaft nicht abgebrochen werden kann. Wir hoffen, dass wir zu dieser Frage möglichst rasch eine verbindliche Antwort der Eigentümerschaft und der Verwaltung erhalten.

18. Wieviele Teilnehmer waren anwesend?

Es haben 122 Personen teilgenommen, dazu kamen 8 Referent/-innen-

19. Wir wohnen im Wohnen 4 und haben Einstellplätze. Können Sie auch Informationen bzgl.

Kündigung der Einstellplätze geben?

Nein, das können wir nicht.

20. Ich möchte auch bei dieser Gelegenheit nochmals darauf hinweisen, dass es heute gar keine Besucherparkplätze gibt - sicher nicht in Wohnen 4. Dies wegen dem Rekurs bzw. der Argumentation. Besucher können und konnten nie parkieren.

Danke für den Hinweis.

21. Wie lange können die Mieterinnen und Mieter in Wohnen 2 im Worst-Case noch in der Wohnung bleiben?

Die Bauherrschaft kann nicht damit rechnen, vor Ende 2022 im Besitz einer rechtsgültigen Baubewilligung zu sein. Davon geht auch der Stadtrat aus. Wir gehen davon aus, dass die Bauherrschaft nicht darauf beharrt, dass Mieter/-innen früher ausziehen müssen.