

# Küngenmatt: Mieter\*innen-Versammlung

Montag, 23. Mai 2022, 19.30 Uhr

19.30 Begrüssung

19.35 Projekt Kuengenmatt  
«Support-Angebote» der Eigentümerin  
Baurechts- und Kündigungsschutzverfahren

20.00 Fragen/Aussprache

20.30 Weiteres Vorgehen

# Projekt Küngenmatt

## Siedlung Küngenmatt

Baujahr 1941

Gesamtsanierung ab 2004

Heizung-/Solarpanel 2018

Liegenschaften sehr gut unterhalten

## Neubau-Projekt

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| März-Sept 2021 | Projektwettbewerb        |
| Jan-Juli 2022  | Projektüberarbeitung     |
| August 2023    | Baueingabe               |
| Frühling 2024  | Erwartete Baubewilligung |
| Ab Mai 2025    | Abbruch und Neubau       |
| Sommer 2028    | Erstbezug                |

## Von CS angegebene Gründe für Abriss

- Vor 80 Jahre erstellte Siedlung ist «end of life»
- Grundrisse nicht mehr zeitgemäss
- Hohe Kosten Sanierung (Erdbeben/Barrierefrei)
- Neu Ausgewogener Wohnungsmix mit Alterswohnungen
- Verdichtungspotential

## Ausnützung aktuell

- Mietfläche aktuell: 6587 qm
- Geschossfläche ca 8500 qm
- Grundstückfläche ca 9500 qm
- Ausnützung ca 90%

## Ausnützung mit neuer Zone W4b und Arealüberbauung

- Ausnützung Regelbauweise 121% -> Plus 34%
- Ausnützung mit Arealbonus 141% -> Plus 56%

# Traum-Renditen der CS-Immobilienfonds

|                             | 2003       | Verkauf | 2016       | Umbau | 2021       |
|-----------------------------|------------|---------|------------|-------|------------|
|                             | SIAT       |         | LivingPlus |       |            |
| Gestehungskosten            | 4'024'000  |         | 36'585'500 |       | 37'518'500 |
| Verkehrswert                | 16'880'000 |         | 49'610'000 |       | 62'210'000 |
| Sollmiete                   | 1'354'540  |         | 2'092'979  |       | 2'147'572  |
| Kapitalisierungssatz        | 8.02%      |         | 4.22%      |       | 3.45%      |
| Miete pro Wg.               | 1'045      |         | 1'615      |       | 1'657      |
| Miete pro m2/Jahr           | 213        |         | 330        |       | 338        |
| Miete Veränderung 2003-2021 |            |         |            |       | 58.5%      |
| Miete Veränderung 2016-2021 |            |         |            |       | 2.6%       |

# Quartier: Eigentümer\*innen

CS Fonds LivingPlus

Schweizerische Hagelversicherung

Zürich Lebensversicherung AG

SPR Swiss Property and Real Estate AG

Avadis Anlagestiftung

Spross und Persimob AG (Teilhaber Spross)

Solaria Finanz- und  
Verwaltungsgesellschaft AG

Privat/Architekt/Bauunternehmer



# «Support Bestandesmieter/-innen» (CSL)

- Ab sofort gilt für alle Mieter/-innen eine Kündigungsfrist von 1 Monat
- Proaktives Referenzschreiben wurde mit der Kündigung mitgesendet
- Bei Mieter/-innen, die über 20 Jahre in der Liegenschaft gewohnt haben, übernimmt die Eigentümerschaft die Zügelkosten
- Passende, freie Wohnungen aus dem Portfolio CSL werden vorrangig angeboten (Bedürfnisformular)
  - durch den Teamskanal «Küngenmatt» werden die aktuellsten Wohnungen intern zur Verfügung gestellt und für 15 Tage ausschliesslich für die Bestandsmieter reserviert
  - die Mieter, welche Unterstützung benötigen werden über die freien Wohnungen direkt informiert und erhalten 10 Tage Zeit für die Besichtigung und Bewerbung für die Wohnung
- Bevorzugte Behandlung der Bestandsmieter/-innen bei der Vermietung des Neubaus
- Persönliche Kontaktaufnahme und Beratung nach Kündigungsversand mit dem Ziel der bedürfnisgerechten Unterstützung bei der Veränderung, falls von den Mieter/-innen gewünscht

# Baurechts- und Kündigungsschutzverfahren

Baubeginn geplant werden kann nur, wenn Baurechts- und Kündigungsschutzverfahren abgeschlossen sind.

## Baurechtsverfahren

- Baueingabe August 2023
  - Bauprofile werden gestellt
  - Bauvorhaben wird im Tagblatt ausgeschrieben
  - Mit Ausschreibung beginnt 20-Tage-Frist für
    - Einsicht in Baupläne (Onlinebestellung und Zustellung möglich)
    - Zustellung Bauentscheid der Bausektion des Stadtrats verlangen
  - Bestellung Bauentscheid ist Voraussetzung für Rekurs
  - Rekursberechtigt: Eigentümer/-innen & Mieter/-innen von Nachbarliegenschaften

# Baurechts- und Kündigungsschutzverfahren

## Kündigungsschutzverfahren

- 30-Tage-Frist für Anfechtung der Kündigung bei Schlichtungsbehörde
- Frist beginnt am Tag, an dem der eingeschriebene Brief in Empfang genommen werden konnte (Versand 2. Mai, im Briefkasten am 3. Mai 2022)
- Anträge: Gültigkeit der Kündigung prüfen und Erstreckung verlangen
- Vertretung vor Schlichtungsbehörde durch Anwältin möglich, aber nicht zwingend

## Konditionen Vertretung MV

- Mieter\*Innen, die am 2. März 2022 MV-Mitglied waren: Selbstbehalt 100 Franken, max 500 Franken
- Mieter\*innen die ab 3. März 2022 MV-Mitglied wurden: Selbstbehalt 300 Franken, max 500 Franken
- Private Rechtsschutzversicherung übernimmt in der Regel Kosten für MV-Anwältin



# Ziel Kündigungsschutzverfahren

## Warum empfiehlt MV eine Anfechtung

1. Prüfung, ob Kündigung rechtmässig erfolgt ist (Sperrfrist, befristete Mietverträge...)
2. Prüfung, ob es weitere Gründe gibt, um Rechtmässigkeit der Kündigung infrage zu stellen (unwahrscheinlich).
3. Längere Erstreckung als 30. April 2025 im mietrechtlichen Verfahren unrealistisch
4. Vereinbarung mit Eigentümer/-in, in der die Angebote und weitere Fragen verbindlich festgelegt werden können (zB. Verbleib zum gleichen Mietzins, wenn sich Baubeginn verzögert, verbindliches Angebot für Wohnung im Neubau etc.)

Wer nicht innerhalb der Frist (bis 1. Juni) die Anfechtung abschickt, kann keine Ansprüche gegenüber der CS durchsetzen.

Ziel: Wenn Kündigungen geprüft sind sofort Gespräche mit Eigentümer/-in aufnehmen.  
Wenn möglich im 2. Halbjahr 2022 Vereinbarung abschliessen.



# Anfechtung: Wie vorgehen

Einschreiben an Schlichtungsbehörde  
spätestens **Mi. 1. Juni 22** abschicken

- Anfechtungsformular (Musterbrief Schlichtungsbehörde) ausfüllen
- ALLE Parteien (Mieter\*in, Partner\*in, Solidarmieter\*in) als Absender\*innen aufführen und von allen PERSÖNLICH unterzeichnen lassen
- Kündigungsformular(e) und Mietvertrag kopieren und dem Anfechtungsformular beilegen. Wer Parkplatz oder Nebenraum gemietet hat dies in der Anfechtung vermerken und Mieterverträge/Kündigungsformulare auch beiliegen
- Unterzeichnetes Anfechtungsformular mitsamt Beilagen spätestens am Mittwoch 01. Juni 2022 auf der Post aufgeben (per Einschreiben senden!)
- Quittung der Post aufbewahren (Beleg, dass Frist eingehalten wurde)

**Achtung: Sie müssen Anfechtung an Schlichtungsbehörde selber abschicken!**

Falls Vertretung durch MV-Vertrauensanwältin Manuela Schiller erwünscht Formular Vertretung durch Anwältin ausfüllen und mit Beilagen an MV Zürchi

**Bis 10. Juni 22**

## Kontakt

Walter Angst

[w.angst@mvzh.ch](mailto:w.angst@mvzh.ch)

044 296 90 30

## Vertretung durch Anwalt/Anwältin vor Schlichtungsbehörde (Formular)

### Schadenanzeige – Coop Rechtsschutz AG

(in der Mitgliedschaft MV eingeschlossene Rechtsschutzversicherung)

#### Persönliche Daten

|             |   |                |            |              |  |
|-------------|---|----------------|------------|--------------|--|
| Mitglied MV | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | Beitrittsdatum |            | Mitglied-Nr. |  |
| Nachname 1  |   |                | Nachname 2 |              |  |
| Vorname 1   |   |                | Vorname 2  |              |  |
| Email       |   |                |            |              |  |
| Telefon     |   |                |            |              |  |
| Adresse     |   |                |            |              |  |

#### Private Rechtsschutzversicherung (falls vorhanden)

|                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ja | Name priv. Rechtsschutzversicherung |
|-----------------------------|-------------------------------------|

Ich schliesse mich für das **Kündigungsschutzverfahren Kuengenmatt/im Heuried, 8055 Zürich** (**Gruppenmandat – Vertrauensanwält\*in wird vom MV gestellt**) mit folgendem Selbstbehalt an

- ☐ **Altmitglied (Eintritt MV bis 02.03.22):** Selbstbehalt mind. Fr. 100.- und max. Fr. 500.-  
☐ **Neumitglied (Eintritt MV nach 02.03.22):** Selbstbehalt mind. Fr. 300.- und max. Fr. 500.-

Ich bestätige die Richtigkeit der Angaben und entbinde die oder den mandatierte\*n Vertrauensanwältin oder -anwalt gegenüber der Coop Rechtsschutz AG sowie dem Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV Zürich) vom Anwaltsgeheimnis, soweit dies für die Inanspruchnahme der Versicherungsleistung erforderlich ist.

Ort/Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

#### Beilagen

- Kopie Mietvertrag (falls fehlt: Mietzinsänderung)
- Kopien Kündigungsschreiben und Begleitbrief
- Kopie Anfechtungsschreiben Kündigung

Dieses Formular mit Beilagen (Mietvertrag, Kündigungsschreiben, Anfechtungsformular) bis Freitag 10. Juni 2022 einsenden an

POST: MV Zürich, Gruppenmandat, Postfach 1817, 8021 Zürich.

MAIL: [rsv@mvzh.ch](mailto:rsv@mvzh.ch)

.....→ Name/Vorname-Mieter\*in:1  
 .....→ Name/Vorname-Mieter\*in:2  
 .....→ Name/Vorname-Mieter\*in:3  
 ¶  
 .....→ Strasse-/Nummer  
 8055-Zürich  
 ¶  
 ¶  
 ¶  
 ¶  
 Einschreiben  
 ¶  
 Schlichtungsbehörde-Bezirk-Zürich  
 Wengistrasse-30  
 Postfach  
 8036-Zürich  
 ¶  
 ¶  
 Zürich, DATUM .....-2022  
 ¶  
 Kündigung-vom-02.-Mai-2022-/ANZAHL.....-Zimmerwohnung  
 (STRASSE-NUMMER).....8055-Zürich  
 Parkplatz-Nr.....-und/oder-Bastelraum/Nebenraum  
 ¶  
 ¶  
 Sehr geehrte Damen und Herren  
 ¶  
 Unter Hinweis auf die beiliegenden Kündigungen sowie ebenfalls beiliegende Mietverträge wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten und es wird für den Fall ihrer Gültigkeit die maximale Erstreckung der Mietverhältnisse beantragt.  
 ¶  
 Für den Fall, dass kein Vergleich zustande kommen sollte, wird beantragt, dass in der Sache ein Urteilsvorschlag gemäss Art. 210 ZPO gemacht wird.  
 ¶  
 Es wird noch eine anwaltliche Vertretung beigezogen, die/der sich bei Ihnen bezüglich Terminvereinbarung melden wird.  
 ¶  
 Es wird gebeten, zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen.  
 ¶  
 Beklagte:  
 → Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus  
 → Vertreten durch CSL Immobilien AG, Schärenmoosstrasse 77, 8052 Zürich  
 (gemäss Kündigungsschreiben)  
 ¶  
 Freundsliche Grüsse  
 ¶  
 ¶  
 .....→ .....→ .....→  
 .....→ .....→ .....→  
 .....→ .....→ .....→  
 Beilagen:  
 → Kopie der Kündigung  
 → Kopie Mietvertrag  
 → Kopie der Kündigung des Parkplatzes  
 → Kopie des Mietvertrages des Parkplatzes  
 → Kopie der Kündigung des Bastelraums/Nebenraumes  
 → Kopie des Mietvertrages des Bastelraums/Nebenraumes  
 → Kopie weitere Korrespondenz

# Weitere Schritte

1. Mieter\*innengruppe?
2. Öffentlichkeitsarbeit
3. Weitere Aktivitäten im Quartier