

MIETEN - WAHN - SINN ?

NICHT MIT
UNSEREN
WIR WOLLEN
WOHNEN
BLEIBEN .

Inhalt

- 04 Was läuft eigentlich schief?
- 06 Ist unser Zuhause auch bedroht?
- 10 Was können Mieter*innen tun?
– Mutmachende Beispiele
- 20 Wir wehren uns!
- 34 Wir solidarisieren uns!
- 38 Abbildungsverzeichnis &
Hilfreiche Links



Impressum

CC BY-SA 4.0 Stadt für Alle & Mieten-Marta
Basel + Zürich, 2023

Diese Broschüre wurde initiiert und koordiniert durch den Verein Urban Equipe, getragen durch viel Wissen und Engagement aller Beteiligten und unterstützt durch einen Beitrag aus dem ABZ-Solidaritätsfonds (gesprochen durch die Vergabekonferenz).
Merci.

Für wen?

Für alle Mieter*innen, die genug haben von der zunehmenden Wohnungsnot.

Für alle, denen gekündigt wird oder die zu teure Mieten bezahlen müssen.

Für alle, die vielleicht selber günstig wohnen, aber nicht einverstanden sind damit, wie sich unsere Städte entwickeln – unbezahlbar, unökologisch, unsozial.

Für alle, die sich gegen diesen Mietenwahnsinn und gegen die Bereicherung von Wenigen wehren möchten.



Von wem?

Wir sind selber Mieter*innen in Schweizer Städten mit Wohnungsnot. Wir heissen Antonia, Luisa, Anna, Sabeth, Diana, Giulietta, Meret, Lukas, Jonas, Xenia und viele Namen mehr.

Wir haben schon angefangen, uns zu wehren. Und haben dabei gemerkt, dass wir noch viel mehr werden können. Denn das Thema betrifft sehr viele. Und ein schöner Nebeneffekt: Nie zuvor haben wir so viele neue Nachbar*innen in unserer Stadt kennengelernt.

Auf bald also <3

WAS LÄUFT EIGENTLICH SCHIEF?



Wohnraum wird immer unbezahlbarer. Die Mieten werden erhöht oder Mieter*innen wird aufgrund von Sanierungen oder Abriss gekündigt. Wenn die Kündigung kommt, ist es schwierig, eine neue bezahlbare Wohnung zu finden. Hauptgrund dafür ist, dass Hauseigentümer*innen wie Immobilienfonds, Versicherungen, Pensionskassen und Banken riesige Summen Geld in Immobilien anlegen und zu hohe Renditen abschöpfen. Und das auf unsere Kosten.

‡ ***Diese Entwicklung ist nicht ökologisch nachhaltig.***

Der Abriss und Neubau einer Immobilie verbraucht viel (graue) Energie und verursacht viele (graue) Emissionen. Mehr, als wenn sie energetisch saniert würde. Zudem sind neu gebaute Wohnungen oftmals nicht nur teurer, sondern verbrauchen auch mehr Fläche pro Person, als die Bestandswohnungen.

‡ ***Diese Entwicklung ist gesetzlich nicht erlaubt.***

Per Gesetz darf mit Immobilien nur eine angemessene Rendite erwirtschaftet werden. Das Bundesgericht hat diese auf 2% plus den aktuellen Referenzzinssatz festgelegt. Dies wird jedoch nicht kontrolliert und von vielen Eigentümer*innen weit überschritten.

‡ ***Diese Entwicklung ist nicht sozial nachhaltig.***

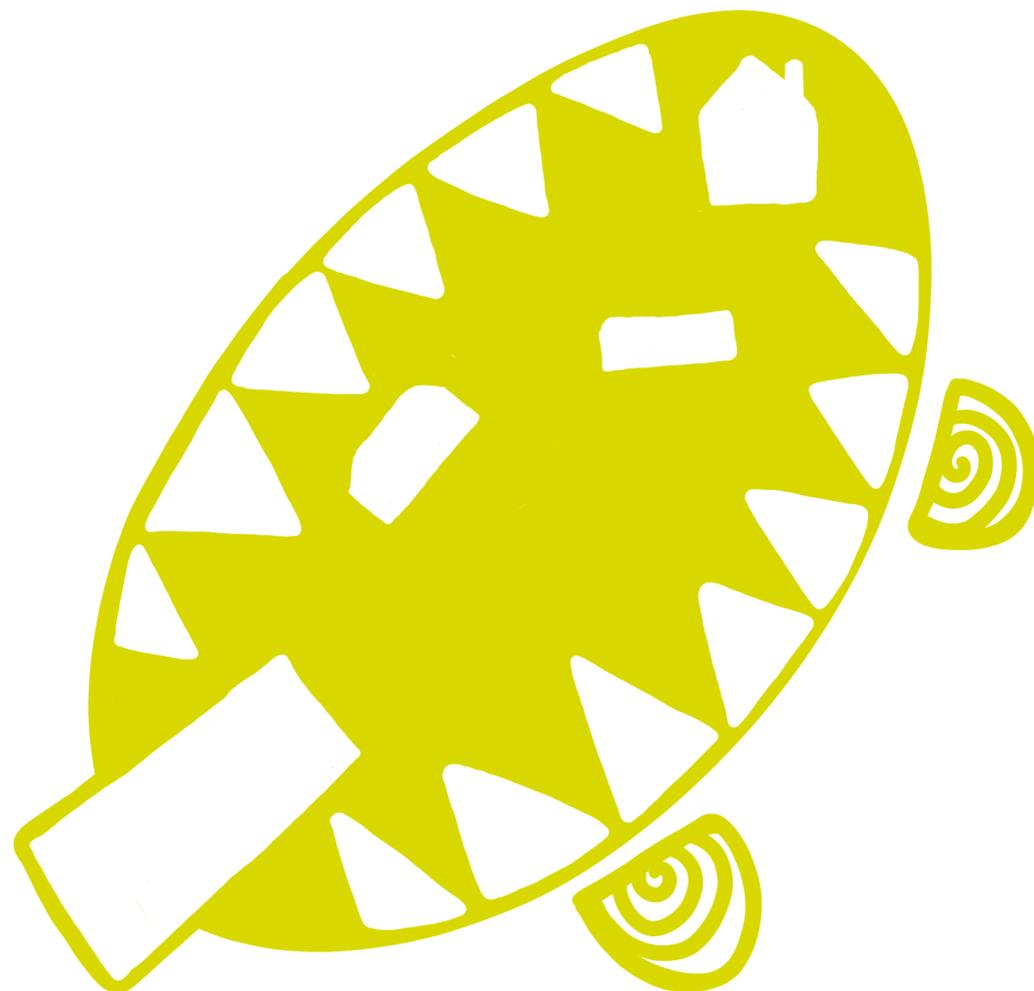
Es ist ungerecht: Wenn unsere Mieten steigen, profitieren davon vor allem die Eigentümer*innen. Für uns Mieter*innen wird es hingegen immer schwieriger, in der Nähe von unseren Arbeitsplätzen eine Wohnung zu finden, unsere Kinder im gleichen Quartier aufwachsen zu lassen, überhaupt: in der Stadt eine Wohnung zu finden. So brechen wichtige soziale Netzwerke auseinander. Und es entsteht Segregation: Manche Stadtteile oder gar Städte können sich nur noch Reiche leisten.

IST UNSER ZUHAUSE AUCH BEDROHT?

????????

????????

????????



Viele Mieter*innen stehen kurz vor einer Kündigung. Und oft wissen sie das gar nicht. Denn im Moment sind sehr viele Häuser von Abriss oder Totalsanierung bedroht. Das gilt vor allem für Wohnhäuser aus den 50er/60er/70er Jahren, besonders auch in aufstrebenden Stadtteilen, wo investiert wird.

Häuser wie diese trifft es momentan besonders häufig:



01



02

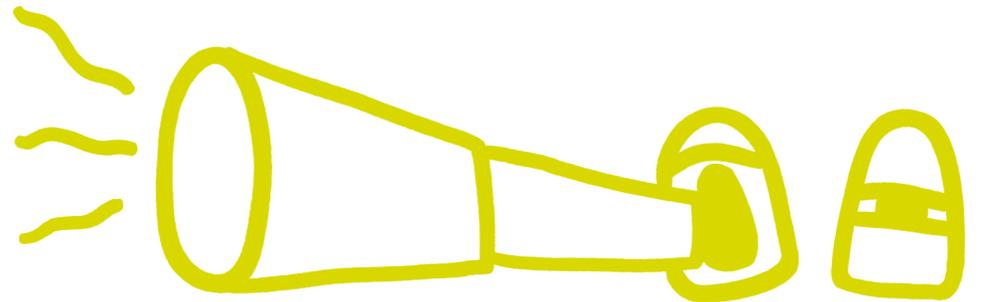


03

Ist euer Haus auch bedroht? Folgende Anzeichen können darauf hindeuten:

- ☆ Werden freie Wohnungen nicht mehr vermietet?
- ☆ Bekommen Nachbar*innen nur noch befristete Verträge?
Sucht dazu auch nach eurer Wohnadresse im Internet und bei bekannten Wohnungsportalen und Zwischennutzungs-Firmen (z.B. Projekt Interim, Intermezzo).
- ☆ Werden leere Wohnungen plötzlich nur noch an Studierende vermietet?
- ☆ Hat eure Hausverwaltung gewechselt?
- ☆ Wurde euer Haus kürzlich verkauft?*
- ☆ Werden Mängel nicht mehr repariert?
- ☆ Ist das Haus "heruntergekommen", wird aber nicht renoviert?
- ☆ Möchten die Vermieter*innen eure Wohnung besichtigen?
Schauen sich Kaufinteressent*innen, Architekt*innen, oder Handwerker*innen die Liegenschaft an und machen Fotos oder Notizen auf einem Klemmbrett?
- ☆ Stehen am Haus Baugespanne (Zürich) bzw. weisse Tafeln (Basel), liegt also ein (Um)Baugesuch vor?
- ☆ Ist euer Haus in den 50er bis 70er Jahren gebaut worden?*

*Falls das für euch schwierig zu beurteilen ist, holt euch Tipps von S. 24 zur Recherche.



Anfangsmietzins anfechten, Zürich

“Wir sind zwei Mieter*innen, die kürzlich einen neuen Wohnungsvertrag unterschrieben haben. Dabei stellte sich heraus, dass unser Mietzins 26% höher war als der vorherige Mietzins! Das ist nicht erlaubt. Wir haben das gemeinsam angefochten und recht bekommen: Unsere Miete geht nun „nur“ 16% hoch. Damit sparen wir mehrere hundert Franken im Monat! Es hat sich total gelohnt. Auch weil wir nun viel besser verstehen, wie so eine Schlichtungsverhandlung funktioniert...”

► Wir nehmen mit:

Bei einem neuen Vertrag MÜSSEN euch die Vermieter*Innen per offiziellem Formular den Mietzins der Vormieter*innen mitteilen (das gilt für die Kantone BS, GE, LU, NE, VD, ZG, ZH). Wenn der vorherige Mietzins viel tiefer war als eurer, wenn nicht das korrekte Formular verwendet oder es nicht korrekt unterschrieben wurde, könnt ihr euren Anfangsmietzins anfechten. Nach dem Einzug bleiben 30 Tage, um den Anfangsmietzins anzufechten.

*Übrigens: Viele Mieter*innen bekommen dieses Formular nicht; wenn das der Fall ist, könnte man auch nach mehreren Jahren noch den Anfangsmietzins anfechten – und würde bei Erfolg sogar rückwirkend die Reduktion zurückerhalten!*

Beispiel Mattenstrasse, Basel

2012 kündigte ein Verein all seinen Mieter*innen eines historisch wertvollen Häuserensembles in Basel. Viele Mieter*innen blieben standhaft, schlossen sich zusammen, machten mit dem Mieterinnen- und Mieterverband (MV) Basel Einsprache gegen die Kündigung, weigerten sich auszuziehen und erhielten immer wieder Verlängerungen. 2017 begannen sie sich öffentlich zu wehren: Mit grossen Hof- und Nachbar*innenschafts-Festen. Mit über hundert Einsprachen gegen das Baugesuch. Mit einer Petition, die forderte, die Häuser unter Denkmalschutz zu stellen. Mit einer Marienprozession durch die Stadt, bei der Santa Maria la Juarjica – der mexikanischen Schutzheiligen gegen Gentrifizierung – gehuldigt wurde. Was den katholischen Eigentümer sichtlich ärgerte.



Aber auch mit Aktionen und Demonstrationen, die vom "Häusertreff" organisiert wurden: Eine Aktionsplattform, die von verschiedenen von Kündigung betroffenen Häusern gegründet wurde. Durch diese Vernetzung konnte in Basel öffentlicher Druck aufgebaut werden. So wurde sichtbar, dass es nicht nur um ein Haus ging, sondern ganz viele Mieter*innen vom gleichen Prozess betroffen waren.

Durch diesen gemeinsamen Einsatz konnte die Mattenstrasse gerettet werden: Das Baugesuch wurde abgelehnt, die Petition vom Parlament angenommen. 2019 verkaufte der Eigentümer die Häuser an die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel. Seither sind die Mieter*innen auch Eigentümer*innen ihres Zuhauses.

Gemeinsam recherchieren - denn Wissen ist Macht!

Seit 2016 sammelt der Verein Stadt für Alle Daten zum Grundeigentum in Basel. In einer eigens erstellten Datenbank werden Informationen aus dem öffentlich zugänglichen Grundbuch und aus den Kantonsblättern systematisch eingetragen. Damit entsteht ein sonst unsichtbares Wissen über Prozesse auf dem Immobilienmarkt. Die Informationen werden als Karten aufbereitet, welche die Eigentumsverhältnisse und Veränderungen pro Quartier zeigen. Die Plakate werden in alle Briefkästen des Quartiers verteilt – um Bewusstsein für die Probleme von Privateigentum zu schaffen.

Die Plakate findet ihr auf stadtfueralle.info



05



06



07

In Zürich gibt es seit diesem Jahr einen Mietenwahnsinn-Schalter, der durch Zürich zieht. Da werden Geschichten von Betroffenen gesammelt, gemeinsam die Eigentümer*innen von Strassen/Quartieren recherchiert und Skills geteilt. Sich gemeinsam informieren bringt Menschen zusammen und bildet eine wichtige Basis für weitere Schritte, um sich zu wehren!

Willst du auch einen Schalter bei dir machen? Oder interessierst du dich für die Ergebnissen der Recherche? Dann melde dich

... per Mail an post@mieten-marta.ch
... auf Instagram (@mietenmarta).

Diese Mutmach-Beispiele haben hoffentlich gezeigt: Gemeinsam erreichen wir mehr! Es lohnt sich, wenn wir uns zusammenschliessen. Und dies so früh wie möglich – egal ob wir akut bedroht sind, uns einfach mulmig ist oder wir uns solidarisieren möchten.

Eine kleine Übersicht von Möglichkeiten, wie sich Mieter*innen wehren können:

‡ Rechtliche Schritte

Es sollte selbstverständlich werden, dass wir unsere Anfangsmietzinse, Mietzinserhöhungen und Kündigungen anfechten. Je mehr von uns sich wehren, desto wirkungsvoller ist es.

‡ Informieren und zusammenschliessen

Wenn Eigentümer*innen darüber schweigen, können wir Mieter*innen uns eigenständig über geplante Veränderungen informieren, austauschen und uns als Kollektiv in den Prozess einmischen. Information ist Macht!

‡ Öffentlichen Druck erhöhen

Wenn Eigentümer*innen den Dialog verweigern, können wir öffentlich Druck aufsetzen, mit Plakaten, Petitionen, Protestaktionen, Medien-beiträgen... Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

‡ Politisch vorwärts machen

Auch für politische Initiativen (für neue Instrumente, Budgets oder Gesetze) braucht es viele Stimmen von Mieter*innen!

Was dabei herauskommt, ist natürlich nicht von Anfang an abschätzbar. Aber sicher ist:

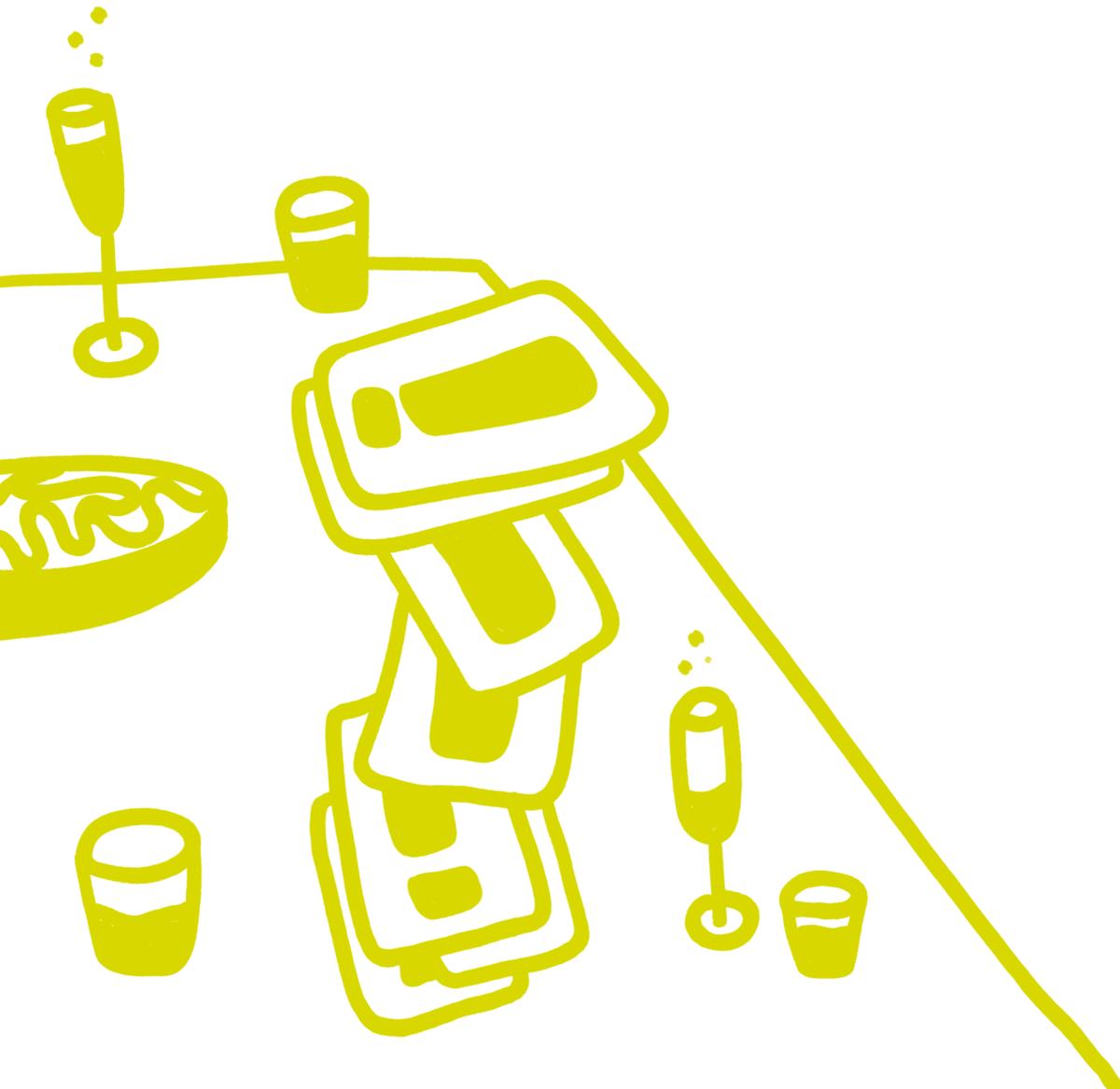
- ▷ **Wer nichts unternimmt, verändert nichts!**
- ▷ **Wer nichts versucht, überlässt die Bühne den Profiteur*innen!**

WIR WEHREN UNS!



► **Achtung:**
Falls bei euch die **KÜNDIGUNG** bereits
eingetroffen ist, handelt **SOFORT!** Dann
habt ihr nämlich nur **30 TAGE ZEIT** um diese
Kündigung anzufechten. Auf der Website
des Mieterinnen- und Mieterverbands findet
ihr gute Tipps dazu.

Wenn wir uns wehren wollen, ist es wichtig, eine Kerngruppe in der Nachbarschaft zu gründen. Dafür braucht es ein paar Einzelpersonen, welche sich verantwortlich fühlen, koordinieren und die Nachbarschaft informieren. 2-3 Personen reichen für den Anfang. Eine Gruppe von 5-10 Personen ist dann schon richtig gross.



Kennenlernen & Zusammenwachsen

Eine Nachbarschaftsgruppe wächst über Wochen bis Monate zusammen. Was bei uns schon mal funktioniert hat:

! *Tee, Kaffee, Feierabendbier*

Trefft euch mit einer engagierten Person aus der Nachbarschaft zu dem Thema.

! *Haus-Apéro*

Ladet das ganze Haus/die ganze Siedlung ein: Zu euch, in einen Gemeinschaftsraum oder draussen.

! *Lockerer Austausch*

Fangt mit euren Gemeinsamkeiten an: Warum wohnen wir eigentlich gerne hier? Haben wir Probleme mit der Mietsituation? Wenn ja, welche? Das schweisst zusammen. Schreibt es auch auf.

! *Informationsmaterial*

Nehmt diese Broschüre als Grundlage für eure erste Recherche, (siehe S.9 und S.24) informiert euch über eure Eigentümer*innen, eröffnet ein gemeinsames Recherche-Dokument.

! *Whatsapp, Telegram, Signal + Co*

Eröffnet eine Chatgruppe, darüber lässt sich unkompliziert kommunizieren. Der klassische Mailverteiler geht natürlich auch...

Weitere Ideen fürs Zusammenwachsen: ein gemeinsamer Kompost (und ja, manchmal gibt es Streit, aber das verbindet ja irgendwie auch wieder); bestellt zusammen ein Gemüse-Abo; zusammen essen: picknicken, Mitbring-Buffer, Tavolata, ...

Informationen beschaffen

Oft kennen Mieter*innen nur die Hausverwaltung, wissen aber nicht, wem das Haus gehört. Dabei kann diese Information sehr interessant und wichtig sein – denn letztendlich sind es die Eigentümer*innen, welche über die Zukunft eures Zuhauses entscheiden.

- ☆ Findet heraus, wem das Haus gehört (Anlaufstellen für deine Stadt siehe S. 39) und seit wann.
- ☆ Sucht im Internet weitere Infos zu den Eigentümer*innen: Besitzen sie weitere Liegenschaften? Sind sie bekannt als fair oder als skrupellos? Könnte es sich lohnen, mit ihnen ins Gespräch zu kommen? ... Sucht z.B. im Handelsregister, auf moneyhouse.ch, zefix.ch und in Jahresberichten von Unternehmen.
- ☆ Prüft wöchentlich im lokalen Amtsblatt, ob Baugesuche für eure Adresse eingehen.
- ☆ Hört euch bei Architekt*innen oder Planer*innen im Bekanntenkreis um. Die wissen oft, wo ein Umbau oder ein Projekt geplant ist. Vielleicht findet ihr damit auch gleich Verbündete?
- ☆ Sucht die gewünschte Adresse online und schaut, ob Wohnungen nur noch befristet ausgeschrieben werden.
- ☆ Fragt bei den Bauämtern der Stadt nach (z.B. Kreisarchitekt*innen in Zürich, Bauinspektorat in Basel), ob sie etwas über euer Haus wissen. Ihr könnt sagen, ihr seid betroffene Mieter*innen oder Architekturstudierende.

Wünscht ihr Unterstützung bei der Recherche? Habt keine Scheu, euch bei einer passenden Organisation (oder mehreren) in eurer Stadt zu melden. (siehe S. 39)

► **Einen Recherche-Leitfaden mit vielen praktischen Tipps gibt es zum Beispiel unter mieten-marta.ch/recherchehilfen**

Mehr werden: Nachbar*innenschaft vernetzen

Es gibt auch immer viele Mieter*innen, die zwar nicht Zeit und Energie haben, sich aktiv einzubringen, doch sehr am Thema interessiert sind und sich in wichtigen Momenten einbringen möchten. Macht eine Liste von Interessierten.

! Treffen in der Nachbar*innenschaft

Überlegt euch ein Anliegen, mit dem ihr auf die Nachbar*innen zugehen möchtet: Ein Siedlungsfest, um sich kennenzulernen? Ein Informationsabend, an dem eure Lage als Mieter*innen diskutiert wird? Ein Vernetzungsanlass, zu dem weitere Unterstützer*innen eingeladen werden? (Dies hängt davon ab, wie konkret sich eine Kündigung bereits abzeichnet.)

! Dokumentieren + ablegen

Wenn euer Treffen stattfindet, vergesst nicht, zu dokumentieren: Schreibt lieber zuviel als zuwenig auf, fotografiert alles was ihr könnt, macht Videoschnipsel, etc. Später seid ihr vielleicht froh, Material zu haben für einer Kampagne oder einen Gerichtsprozess.

! **Klingelaktion, Gespräche, Flyer**

Schickt dafür euren Nachbar*innen Briefe, SMS, Mails – und vor allem: überwindet euch, klingeln zu gehen! Geht zu zweit, dann fällt es schon viel leichter. Sammelt alle Kontaktdaten voneinander (das geht lustigerweise schnell vergessen).

▶ **Wichtig: Fangt schon früh einen Mieter*innen-Spiegel an: Wer wohnt wo? Wer macht was mit? Wie könnt ihr die Menschen kontaktieren?**

! **Tipps für Gespräche mit Nachbar*innen an der Tür**

Ein bewährter Gesprächsaufbau ist folgender:

1. Wut/Sorgen Raum geben: persönliche Betroffenheit der befragten Person herauschälen. Nehmt dafür ca. 70% der Gesprächszeit! Beispiel: „Grüezi, wir sind auch Mieter*innen und machen uns Sorgen um die Siedlung. Wie ist deine Situation?“
2. Hoffnung: prägnante Sätze dafür, was der Plan ist, möglichst konkret! Beispiel: „Wenn du und ich in 15 Jahren noch einen Platz in dieser Stadt haben wollen, müssen wir jetzt aktiv werden. Deshalb planen wir...“
3. Aktion verabreden: eine nächste Handlung abmachen, auch wenn sie unspektakulär ist. Beispiel: „Unterschreib diese Petition und erzähl drei Nachbar*innen davon.“

Vorbereitung:

- ☆ Geht zu zweit.
- ☆ Bildet gemischte Teams (Alter, Geschlecht, Sprache, Herkunft, ...).
- ☆ Übt das Gespräch und die wichtigsten Botschaften











! **Weitere Ideen:**

- ☆ Kontaktiert Leute/Initiativen, die in eurer Stadt Ähnliches geschafft haben. Sie haben sicher gute Tipps, ein gutes Netzwerk und werden euch auch moralisch unterstützen.
- ☆ Klopf bei möglichst vielen Akteur*innen an: Quartiervereine, Quartiertreffs, Kulturvereine, Quartierlädeli, Mieter*innenverband, Kirchgemeinden, Genossenschaften, Umwelt- und Heimatschutzverbände, solidarische / linke Gruppierungen,... Fragt sie, ob sie euch helfen können, eure Nachbar*innen besser zu erreichen (manchmal haben sie bereits Kontakte) oder euch öffentlichkeitswirksam zu unterstützen.
- ☆ Falls ihr rechtliche Schritte in Betracht zieht, ist es sehr wichtig, dass alle eine Rechtsschutzversicherung haben. Prüft, wer bereits eine besitzt. Übrigens: In einer Mitgliedschaft beim Mieter*innenverband ist eine Rechtsschutzversicherung inbegriffen. Informiert euch bei jedem Neuabschluss über die Karenzfrist (also die Wartezeit zwischen eurem Beitritt und dem Moment, ab dem ihr die Rechtsschutzversicherung in Anspruch nehmen könnt.)
- ☆ Informiert Nachbar*innen über die Wichtigkeit einer Rechtsschutzversicherung.

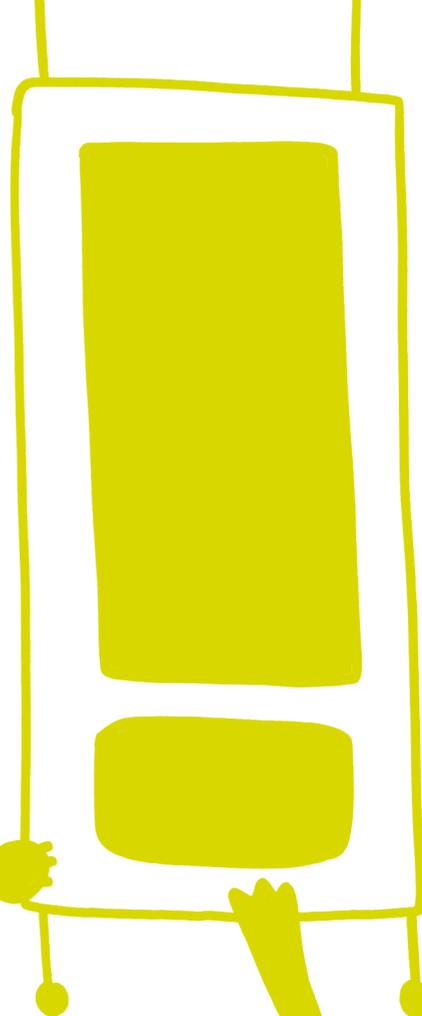
Es nimmt Fahrt auf: Aktionsideen

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass öffentlicher Druck auf die Eigentümer*innen hilfreich für unsere Anliegen ist.

Je grösser und breiter dieser Druck, desto besser. Allerdings ist es ganz normal, dass Nachbarschaftsgruppen unterschiedlich viel Zeit und Energie für ein solches Vorgehen haben. Manche schreiben gemeinsam einen Brief, während andere das volle Programm starten. Es gibt dabei kein richtig und falsch – findet euren eigenen Weg.

! Erprobte Beispiele zur Inspiration

- ☆ Schreibt den Eigentümer*innen einen Brief, von möglichst vielen Mieter*innen unterschrieben, mit Kopie an wichtige Personen (z.B. Stadtpräsident*in, Zeitungen, ...).
- ☆ Verteilt einen Flyer in der Nachbarschaft, auf dem eure Situation und Bedürfnisse stehen.
- ☆ Hängt ein weit sichtbares Transpi auf.
- ☆ Startet eine Petition zu eurem Anliegen – die Unterschriftensammlung kann euch bei der Vernetzung helfen und um Mailadressen für nächste Aktionen zu erhalten.
- ☆ Macht einen Stand, ein Essen, ein Fest vor eurem Haus, um auf euch aufmerksam zu machen.



- ☆ Organisiert eine Kundgebung / Demonstration / Mahnwache, macht Fotos und Videos davon.
- ☆ Schafft eure eigene Erzählung. Geht es um eine besondere Hausgemeinschaft? Um ein historisch schützenswertes Haus? Um auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Bewohner*innen? Erzählt dies mit euren eigenen Medien, von Logo und Flyer, zum Banner an der Fassade bis zu Social Media und Website.
- ☆ Bindet die Politik ein (Lokalpolitiker*innen, Kreisparteien, ...).
- ☆ Kontaktiert Medien (Lokalmedien, Quartierzeitungen, ...).
- ☆ Kennt eure Gegner*innen: Wo sind die Eigentümer*innen angreifbar? Haben sie ein Image zu verlieren? Verstecken sie sich hinter dubiosen Firmen? Nutzt diese Schwachstellen, indem ihr sie in eure Erzählung und in eure Strategien einbaut.
- ☆ Weitere kreative Aktionen: Ein Strassentheater bei der Petitionsübergabe, gemeinsam draussen übernachten, Fette-Mieten-Partys bei Wohnungs-Besichtigungen der gleichen Eigentümer*innen, eine Cheerleader-Aktion an der Generalversammlung usw.
- ☆ Sich Räume aneignen. Stehen bereits Wohnungen oder Geschäftslokale leer? Gibt es eine grosse Lobby im Erdgeschoss, ein "Betreten Verboten"-Schild im Garten? Räume sind da um belebt zu werden, besonders wenn sie eurer Gemeinschaft dienen.
- ☆ Euer Haus mit einer Genossenschaft kaufen. In fast jeder Stadt gibt es Genossenschaften und Wohnbaustiftungen, die Altbauhäuser kaufen. Dazu braucht es Überzeugungsarbeit bei den bisherigen Privateigentümer*innen. Versucht mit euren Eigentümer*innen in Kontakt zu kommen und sucht Unterstützung bei Genossenschaften oder Stiftungen.

Tipps: Rechtliche Mittel

Leider können rechtliche Mittel alleine nur selten Sanierungen oder Kündigungen ganz verhindern. Trotzdem lohnt es sich als Teil von einem grossflächigen Widerstand, die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten so oft es geht zu nutzen.

► **Fallbeispiele, Musterbriefe und Merkblätter findet ihr übrigens im Ratgeber auf mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung**

Rechtliche Schritte sind insbesondere in folgenden Fällen möglich:

! **Überhöhter Mietzins: Anfangsmietzins oder Mietzinserhöhung anfechten!**

Wenn Eigentümer*innen bei einem Mieter*innenwechsel den Mietpreis um mehr als 10% erhöhen ohne zu sanieren, ist das in der Regel nicht zulässig. Wer solche Anfangsmietzinse anfechtet (Details siehe S. 12) erreicht oft eine deutliche Reduktion.

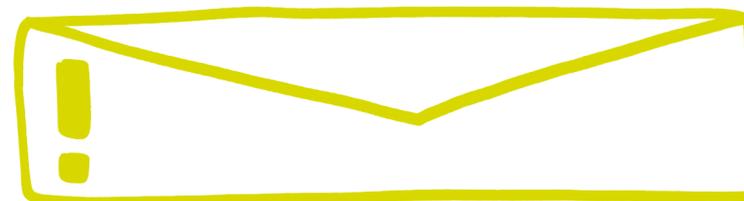
Und: wenn der Referenzzinssatz erhöht wird, können Vermieter*innen euren Mietzins erhöhen. Allerdings nur, wenn sie in den letzten Jahren auch entsprechende Reduktionen weitergegeben haben. Ansonsten könnt ihr diese Erhöhung anfechten!

- ☆ Von verhinderten Erhöhung profitiert ihr nicht nur selbst, sondern profitieren auch die (über)nächsten Mieter*innen eurer Wohnung.
- ☆ Motiviert auch (neue) Nachbar*innen dazu, ihre Anfangsmietzinse oder Mietzinserhöhungen anzufechten.



! **Kündigung: anfechten!**

Falls ihr von euren Eigentümer*innen die Kündigung erhaltet, könnt ihr diese innerhalb von 30 Tagen anfechten. Dadurch erreicht ihr (selten), dass die Kündigung z.B. wegen formaler Fehler als ungültig erklärt wird. Oft könnt ihr jedoch eine Erstreckung erreichen, sodass ihr länger Zeit habt, eine neue Wohnung zu suchen, oder euch mit anderen Mitteln gegen die Kündigung zu wehren. Je mehr Mieter*innen gemeinsam anfechten, desto bessere Chancen habt ihr.



! **Weitere Ideen:**

- ☆ Wenn ihr noch keine Kündigung erhalten habt, aber es in eurem Haus Missstände gibt: prüft, ob ihr mietrechtlich gegen die Vermieter*in vorgehen könnt. Wenn ihr z.B. einen Mangel anklagt und vor der Schlichtungsstelle gewinnt oder einen „Vergleich“ erwirkt, seid ihr nachher 3 Jahre vor einer Kündigung geschützt.
- ☆ Wenn ihr schon vor der Kündigung von einer Sanierung erfahrt, könnt ihr den Vermieter*innen schriftlich eine „ernstzunehmende“ Ansage machen, dass ihr für die Dauer der Sanierung eigenständig eine Ersatzlösung findet. In diesem Fall ist laut Bundesgericht eine Kündigung nicht zulässig und ihr könnt nach der Sanierung zurückkehren.



! **Baugesuch: Rekurs einlegen!**

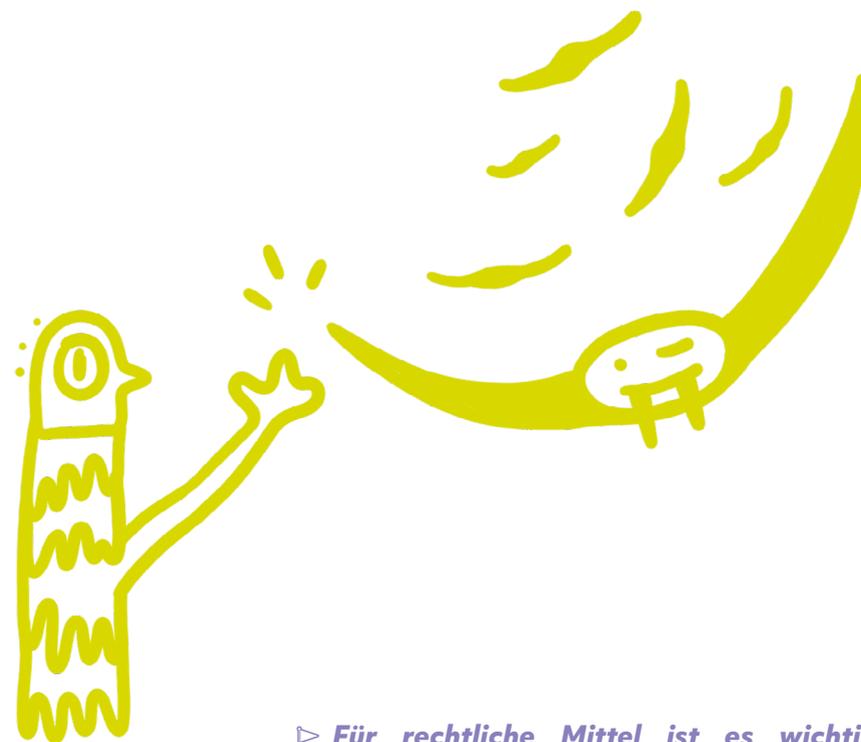
Ihr erkennt, dass für euer Haus ein Baugesuch gestellt wird, wenn in Zürich ein Baugespann installiert wird, oder in Basel eine weisse Tafel an der Fassade hängt. Gegen ein Baugesuch kann innerhalb von 30 Tagen eine Einsprache/ein Rekurs gemacht werden. Im besten Fall kann damit ein Bauvorhaben gestoppt werden, im schlechtesten Fall wird der geplante Umbau immerhin verzögert.

In Kantonen wie Basel-Stadt könnt ihr das als Mieter*innen und Nachbar*innen selber machen, in einigen Städten jedoch dürft ihr das nicht. Immer einspracheberechtigt und gewichtig sind Eigentümer*innen der Nachbarhäuser – fragt nach, v.a. wenn es dort Genossenschaften gibt. In vielen Kantonen können zudem Verbände wie der Mieter*innenverband, der Heimatschutz sowie Umwelt- und Tierschutz-verbände Einsprache erheben.

Sucht euch dafür also verbündete Expert*innen – besonders Architekt*innen, Jurist*innen, Genossenschaften, Historiker*innen, Tier- und Umweltschützer*innen. Motiviert sie, Gegengutachten zu erstellen. Diese können bei Gerichtsverhandlungen nützlich sein.

! **Weitere Ideen:**

- ☆ Ist euer Haus historisch wertvoll? Es kann sich lohnen, den Denkmalschutz einzuschalten, um einen Abriss oder eine Luxussanierung zu verhindern. Schaut, ob bereits ein Schutz besteht. Oder informiert euch, wie ihr eine Unterschutzstellung anstossen könnt (z.B. mit dem Heimatschutzverband, mittels einer Petition, mit Kontakten zu den Denkmalschutzbehörden).
- ☆ Ebenfalls können uns unsere tierischen und pflanzlichen Nachbar*innen helfen. Nisten in eurem Dach Mauersegler oder bedrohte Fledermäuse, gibt es im Garten eine alte Eibe? Diese und andere Arten sind geschützt. Lasst euch von Umweltverbänden beraten.



▶ **Für rechtliche Mittel ist es wichtig, dass ihr alle Unterlagen aufbewahrt, auch jeden noch so unwichtig scheinenden Brief. Legt einen gemeinsamen Ordner an.**

WIR SOLI-DARISIEREN UNS!

Bist du grad safe in deinem Zuhause?

Wir weisen nur ungern darauf hin, aber wir kennen auch immer mehr Fälle, in denen frisch sanierte Häuser abgerissen werden und die Mieter*innen aus allen Wolken fallen. Es könnte also uns alle treffen.

So oder so: Die Wohnraumkrise können wir nur angehen, wenn wir uns über unsere eigene Betroffenheit hinaus solidarisieren. Denn bezahlbarer Wohnraum ist die beste Altersvorsorge, ein wirksamer Schutz gegen Armut und eine Voraussetzung für wirklich vielfältige Nachbarschaften. Ein paar Ideen:

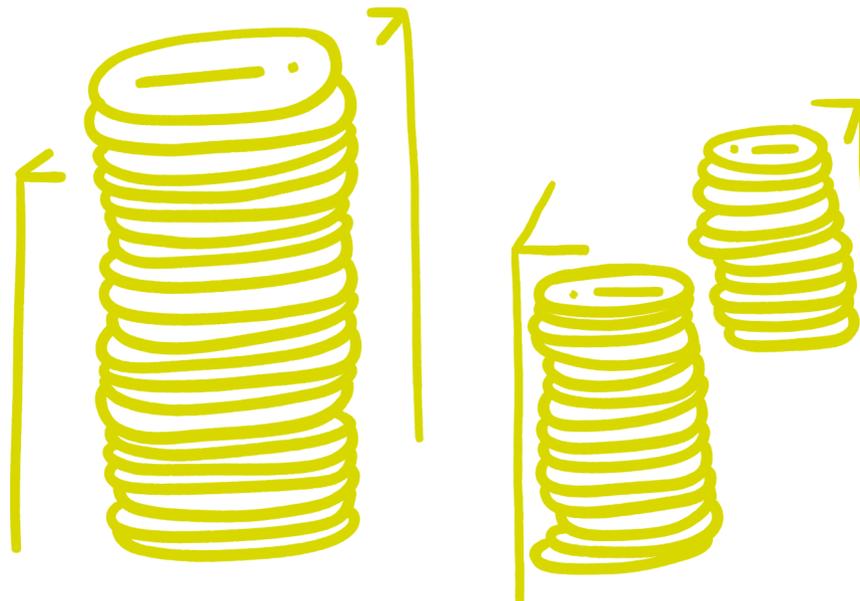


! **Gemeinnützige Genossenschaften stärken!**

- ☆ Versucht eure privaten Eigentümer*innen zu überzeugen, euer Haus an eine Genossenschaft oder Stiftung oder an die Stadt zu verkaufen. In vielen Städten gibt es Genossenschaften, Verbände oder Stiftungen, die euch bei solchen Kaufanträgen unterstützen.
- ☆ Seid ihr selbst Eigentümer*innen? Verkauft eure Häuser nicht an Meistbietende, sondern prüft gemeinnützige Käufer*innen. Ah ja, und glaubt keiner Immobilienfirma, die euch verspricht, gut dafür zu sorgen, dass euren Mieter*innen bleiben können – das stimmt fast nie! Glaubt uns, wir haben mittlerweile schon zu viele solche Märchen gehört.
- ☆ Besitzt ihr Immobilien und möchtet, dass sie nach eurem Tod sozial und ökologisch verantwortungsbewusst gehandhabt werden? Überlasst solche Entscheidungen nicht euren Erb*innen, damit tut ihr auch ihnen keinen Gefallen. Schreibt eure Wünsche möglichst konkret in ein Testament oder organisiert rechtzeitig den Verkauf an eine Genossenschaft.

! **Geld sozial anlegen!**

- ☆ Habt ihr noch Geld auf einem CS- oder UBS-Konto? Wechselt die Bank oder kauft Anteilsscheine eurer Lieblings-Genossenschaft. Euer Geld wird fortan für soziale Ziele verwendet und treibt nicht mehr den Klimawandel an. Aber Achtung: Nicht jede Genossenschaft ist gleich sozial und gemeinnützig aufgestellt.
- ☆ Pensionskassen sind leider oft aggressive Immobilieninvestorinnen. Setzt euch dafür ein, dass euer Betrieb bei einer ökologisch und sozial nachhaltigen Pensionskasse angeschlossen ist – zum Beispiel bei der Stiftung Abendrot oder Nest.
- ☆ Ihr könnt euch auch als Arbeitnehmer*innen-Vertretung in die Gremien der Pensionskassen wählen lassen. Dort lässt sich beeinflussen, dass eure Altersrente nicht durch Massenkündigungen vermehrt wird.



! **Politisch aktiv werden!**

- ☆ Unterstützt politische Initiativen oder Bewegungen, die sich für die Stärkung des Mieter*innenschutzes einsetzen oder sich für den Erhalt oder die Schaffung von bezahlbarem Wohnen engagieren. Spendet Geld, tragt euch in Helfer*innen-Listen ein und dergleichen.
- ☆ Werdet Mitglied beim Mieter*innenverband, unterstützt damit ihre politische Lobbyarbeit oder helft bei ihren Unterschriftensammlungen für politische Initiativen – ein starker Mieter*innenverband erreicht mehr.
- ☆ Wählt Personen und Parteien, die sich für Mieter*innenschutz und gemeinnützigen Wohnbau einsetzen. Und so viel verraten wir euch: Die anderen, die Mitglieder des Hauseigentümerversands, sind meist auch Mitglieder von Mitte, FDP oder SVP. Die Manager*innen von Immobilienkonzernen auch.



Abbildungsverzeichnis

- ☆ Abb. 01:
Block Klybeck-Mitte in Basel: Aktuelles Beispiel einer Massenkündigung in einem Sechziger-Jahre-Wohnblock.
(cc-by-sa 4.0 Verein Stadt für Alle)
- ☆ Abb. 02 & 03:
Bergacker und Badenerstrasse in Zürich: weitere Beispiele für Massenkündigungen
(cc-by-sa 4.0 Urban Equipe)
- ☆ Abb. 04:
Petitionsübergabe der Mattenstrasse im März 2018, mit Maria la Juarijca, der Schutzheiligen gegen Gentrifizierung.
(cc-by-sa 4.0 IG Wohnhof Mattenstrasse)
- ☆ Abb. 05 & 06:
Plakate von Stadt für Alle
(cc-by-sa 4.0 Verein Stadt für Alle)
- ☆ Abb. 07:
Mieten-Marta-Aktion
(cc-by-sa 4.0 Urban Equipe)

- ▶ **Wollt ihr als Gruppe/Organisation auch in dieser Kontaktliste vorkommen?**
- ▶ **Habt ihr sonstige Ergänzungen/Korrekturen zur Broschüre?**
- ▶ **Möchtet ihr diese Broschüre bestellen (gratis)?**

Meldet euch bei den Vereinen

Mieten-Marta post@mieten-marta.ch (Zürich) oder
Stadt für Alle kontakt@stadtfueralle.info (Basel).

Hilfreiche Links

- ☆ Basel:
Verein Stadt für Alle stadtfueralle.info
Soziale Nachlassplanung der Wohnbaugenossenschaften
hauskauf-wbg-nordwestschweiz.ch
Genossenschaft Mietshäuser Syndikat mietshaeusersyndikat.ch
Eigentumsauskunft (online) map.geo.bs.ch/eigentumsauskunft
- ☆ Zürich:
Mietenplenum Telegram-Kanal t.me/mietenplenumZH
Mieten-Marta mieten-marta.ch
Wohnbaugenossenschaften Zürich wbg-zh.ch
Eigentumsauskunft notariate-zh.ch
Recherchehilfe mieten-marta.ch/recherchehilfen
- ☆ Bern:
Wohnbaugenossenschaft Bern-Solothurn wbg-beso.ch
Eigentumsauskunft (online) gba.dij.be.ch
Unlock the city unlock-the.city
- ☆ Luzern:
IG Stadtentwicklung igstadtentwicklung.ch
Eigentumsauskunft (online) grundbuch.lu.ch
- ☆ Winterthur:
IG der BewohnerInnen und BenutzerInnen der Stefanini-Liegenschaften IGBBSL igbbsl.wordpress.com

Schweizweit:

- ☆ Mieterinnen- und Mieterverband (CH) mieterverband.ch
Unterlagen, Musterbriefe und Tools als Downloads
mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung
- ☆ Abriss-Atlas von Countdown 2030 abriss-atlas.ch

Internationale Inspiration:

- ☆ Deutsche Wohnen & Co. enteignen dwenteignen.de
- ☆ Leitfaden "Zusammentun" dwenteignen.de/material

