

Wohnschutz – Praxis – Rechtsgrundlagen – Handlungsmöglichkeiten

Freitag 26. November 2021, 13 bis 17 Uhr, Zollhaus

Genf: Christian Dandrès

Bau preisgünstiger Wohnungen

- Schutz über die Regeln der Raumplanung (Entwicklungszone)
- Bauprinzip: die Wohnungen müssen dem überwiegenden Bedarf der Bevölkerung entsprechen (Art (Wohnungstyp), Miete/Preis, Grösse).
- Verhältnis: 1/3 Mietwohnungen, 1/3 Sozialwohnungen, 1/3 Eigentumswohnungen
- Staatliche Kontrolle der Mieten und Preise für Eigentumswohnungen
- Dauer der Kontrolle: 10 Jahre
- Verbesserungswürdig: teilweise laxe Anwendung des Gesetzes und fehlende rechtliche Möglichkeiten für Mieter und zukünftige Eigentümer, dagegen vorzugehen

Erhalt preisgünstiger Wohnungen.

Loi sur les démolitions,
transformation et
rénovations de maisons
d'habitations (LDTR)

**(Schutz vor
Mieterhöhungen
nach Sanierungen)**

- Hauptprobleme des Obligationenrechts (OR) bei Bauarbeiten: zu starke Mietzinserhöhungen, aufwändige und komplexe Mietüberwachung, Massenkündigungen
- LDTR antwortet darauf unter Verwendung der Zuständigkeit für die Baugenehmigung:
 - a) Automatische Kontrolle der künftigen Mieten zum Zeitpunkt der Erteilung der behördlichen Genehmigung zur Renovierung.
 - b) Deckelung der Mieten auf CHF 3'405 pro Zimmer/Jahr und zusätzliche CHF 10 für energetische Arbeiten (der Vermieter kann von der vorhersehbaren Senkung der Nebenkosten profitieren)
- Dauer der Kontrolle: 3, 5 oder 10 Jahre
- Indirekte Effekte: Schützt die Mieter vor Massenkündigungen im Falle von Bauarbeiten, da die Miete nach der Bauphase gedeckelt wird

Erhalt preisgünstiger Wohnungen

Loi sur les démolitions,
transformation et
rénovations de maisons
d'habitations (LDTR)

(Schutz des
Mietwohnungs-
bestands gegen den
Einzelverkauf)

- Schutz des Mietwohnungsbestands gegen den Einzelverkauf nach Zerlegung von Wohnimmobilien in Einzelteile (nach Errichtung von Stockwerkeigentum in bestehenden Gebäuden)
- Ziele:
 - a) Aufrechterhaltung eines Grundstocks an Mietwohnungen
 - b) Verhinderung von Massenkündigungen zum Zweck des Einzelverkaufs von Mietwohnungen
 - c) Verhinderung der Überteuerung von Wohnungen durch Spekulation.
- Mechanismus: grundsätzlich muss ein Gebäude als Ganzes oder in Wohnungspaketen (mehrere, nur gemeinsam verkaufbare Wohnungen) verkauft werden.
- Beschwerderecht der ASLOCA: Aufsicht über die Tätigkeit der Verwaltung ermöglichen (Verkaufsgenehmigungen)

Reflexionen

- Von der Mobilisierung zum Klimaschutz ausgehen, um den Schutz vor Kündigungen und Mieterhöhungen zu verbessern (keine Klimagerechtigkeit ohne soziale Gerechtigkeit) :
 - a) Bauarbeiten in einem Wohngebäude ermöglichen die Mobilisierung: betroffenes Lebensumfeld, Angst vor Mietzinserhöhungen
 - b) Mieter in Gebäude- oder Nachbarschaftsverbänden organisieren
- Teilforderungen :
 - a) Schutz vor Massenkündigungen (Verpflichtung des Vermieters, Kündigungen zu vermeiden, ihre Zahl zu begrenzen, eine andere Unterkunft anzubieten oder bei der Umsiedlung behilflich zu sein).
 - b) Massnahmen zur Begleitung von Bauvorhaben und zur Vermeidung übermässiger Belastungen für die Mieter
 - c) Kontrolle der Mieten und vorübergehende Mietobergrenzen nach Abschluss der Bauarbeiten