

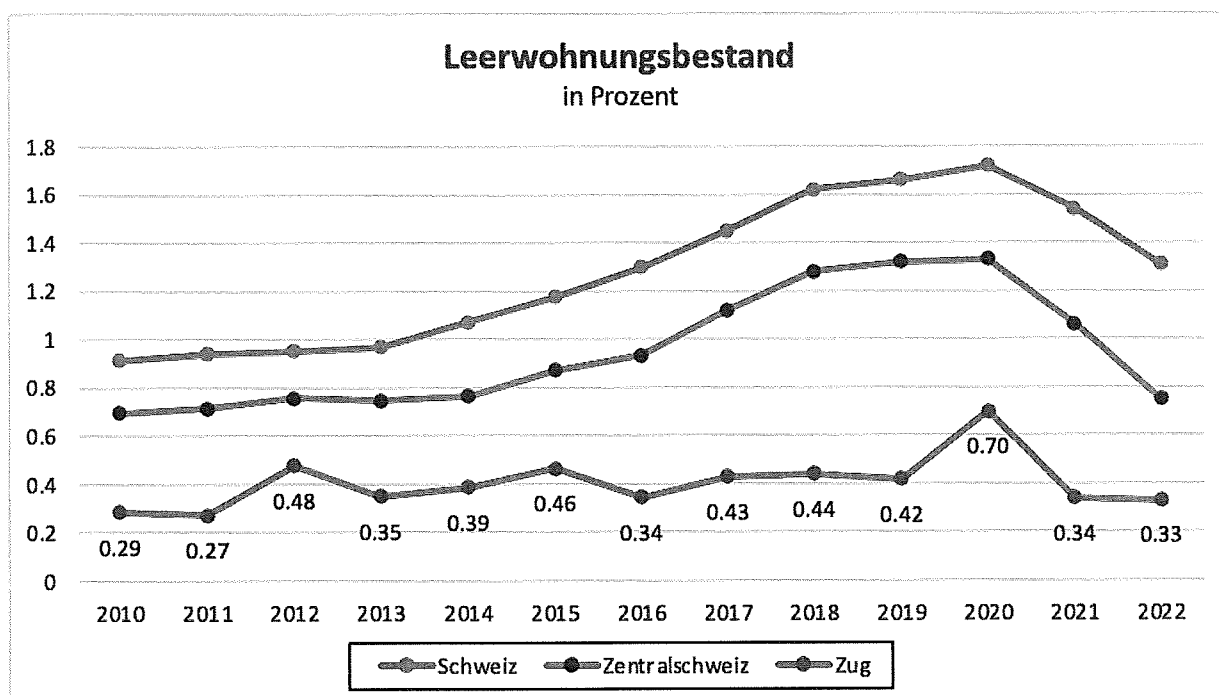
Referenzzinssatz für Hypotheken

Im Laufe des Berichtsjahres blieb der Referenzzinssatz unverändert auf 1.25 Prozent. Die Erhöhung der Leitzinsen im Juni 2022 führte nun aber mit einer Verzögerung von einem Jahr im Juni 2023 zu einer Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1,5 %. Im Falle einer Mietzinserhöhung empfehlen wir allen Mietenden die korrekte Anwendung der Erhöhungsparameter zu prüfen oder überprüfen zu lassen.

Leerwohnungsbestand

Die Suche nach einer Wohnung im Kanton Zug wird immer schwieriger. Die Nachfrage nach Wohnungen im Kanton steigt stetig an, während die Zahl der verfügbaren Wohnungen stagniert. Die Leerwohnungsziffer wurde vom Bundesamt für Statistik für das Jahr 2022 mit 0.33 Prozent berechnet.

Wenn man bedenkt, dass alle möblierten oder unmöblierten, bewohnbaren Wohnungen, inklusive Ferienwohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete wie auch zum Kauf angeboten werden, mitgezählt werden, ist leicht ersichtlich, dass hier Handlungsbedarf besteht. Deshalb hat der Mieterverband Zug die Volksinitiative zur Verpflichtung der Stadt Zug zum Bau von 2000 bezahlbaren Wohnungen mitgetragen.



Bundesamt für Statistik

Leerkündigung St. Johannes-Strasse 23 – Hilfe durch den MV Zug

Gegen Anfang Mai 2022 kam dem MV Zug zu Ohren, dass die Pensionskasse der Stadt Zug (PK) allen 30 Mietparteien des Hochhauses St. Johannes-Strasse 23 in Zug am 5. April 2022 per 31 März 2023 gekündigt hatte. Die PK begründete das Leerkündigen dieser 30 günstigen Mietwohnungen mit einer Totalsanierung der Liegenschaft. Erstaunlicherweise wurde über dieses Vorhaben nie in den Medien berichtet.

Der MV Zug reagierte sofort und legte allen Mietenden am 4. Mai 2022 ein dringliches Schreiben in den Briefkasten. Darin empfahlen wir allen Mietenden, die Kündigung anzufechten, da die Frist dazu in zwei Tagen ablief. Gleichzeitig bot der MV Zug den Mietparteien rechtliche Unterstützung an.

Unserem Aufruf zur Anfechtung folgten rund 20 Mietparteien. Die PK und die Stadt Zug zeigten sich darob wenig erfreut, liess sich die Sache nun nicht mehr unter der Decke halten. Das anschliessende Medienecho war sehr gross. Die PK musste plötzlich erklären, weshalb sie ein Vorgehen gewählt hat, welches das Leerkündigen eines ganzen Wohnblocks zur Folge hat und zu einer annähernden Verdoppelung der bisherigen Mietpreise nach der Sanierung führen wird. Der rückkehrenden Mietparteien eingeräumte Mietrabatt von CHF 400.00 auf den neuen, regulären Mietzins, reicht nicht aus, um allen Rückkehrwilligen in finanzieller Hinsicht die Rückkehr zu ermöglichen.

In der Folge trat der MV Zug mit der PK und der Verwaltung in Kontakt und suchte insbesondere für ältere Menschen und soziale Härtefälle nach gangbaren Lösungen. Von den 20 Mietparteien, die die Kündigung angefochten hatten, fanden einzelne entweder eine eigene Lösung, bezogen eine Alterswohnung oder zogen aus dem Kanton Zug weg. Diese zogen das Anfechtungsgesuch vorzeitig zurück.

11 Mietparteien hielten am Anfechtungsbegehren fest. Für diese konnte der MV Zug mit der PK gute und sozialverträgliche Lösungen aushandeln. Diese bestanden darin, dass die Mietenden zu Sonderkonditionen nach Abschluss der Sanierung per 1. Januar 2024 in ihre alte Wohnung zurückkehren können und dass ihnen eine zahlbare Überbrückungswohnung zur Verfügung gestellt wird. Weiter profitieren diese Mietenden von Umzugsentschädigungen.

Diese Intervention des MV Zug beanspruchte letztlich viele interne Ressourcen und wurde mitunter aus dem Hilfsfonds finanziert. Das Vorhaben der PK mit der Totalsanierung konnte dadurch zwar nicht verhindert werden, doch konnte für die sozial schwächeren unter den bisherigen Mietenden immerhin gute und weiterhin zahlbare Lösungen gefunden werden.

Wohnungsabnahmen

Im Berichtsjahr wurden von unseren Wohnungsabnehmern Roland Nussbaumer und Marike Egli insgesamt 82 Wohnungsabnahmen und Mängelberatungen durchgeführt.

Melanie Gut hat uns während des Berichtsjahrs aufgrund einer neuen beruflichen Herausforderung verlassen. Bei Engpässen in der Wohnungsabnahme wurden wir von Herrn Armin Aklin, der per GV 2021 als Wohnungsabnehmer offiziell zwar zurücktrat, gelegentlich wieder unterstützt. Wir danken ihm dafür sehr herzlich.

Die Koordination der Wohnungsabnahmen erfolgt weiterhin durch das Sekretariat. Wir bitten Sie deshalb, die Anmeldungen für Wohnungsabnahmen direkt beim Sekretariat (Tel. 041710 00 88) vorzunehmen. Im Übrigen verweisen wir auf das in unserem Merkblatt zur Wohnungsabnahme beschriebene Verfahren.

Schlichtungsbehörde

Schweizweit gab es im Berichtsjahr 2022 rund 6 Prozent mehr Schlichtungsverfahren im Miet- und Pachtrecht als im Vorjahr. Im Kanton Zug gab es im Berichtsjahr 176 Verhandlungen. In 149 Fällen konnte eine Einigung herbeigeführt werden, was einer beachtlichen Vergleichsrate von 84 Prozent entspricht.

Hauptthemen der Schlichtungsverfahren waren ordentliche Wohnungskündigungen (darunter einige Leerkündigungen wegen bevorstehender Sanierung), Forderung auf Zahlung, Anfechtung Anfangsmietzinse, Erstreckungsgesuche und Mietzinserhöhungen und Mietzinserabsetzungsgesuche.

Als Mietervertreter sind weiterhin Nicole Beranek Zanon, Simone Bisig Fässler, Matthias Camenzind, Roland Frei und Bea von Rotz tätig. Unsere Schlichterinnen und Schlichter setzen sich für mieterfreundliche Einigungsvorschläge ein.

Rechtsberatung

Die Nachfrage nach Rechtsberatungen war im 2022 erneut leicht rückläufig gegenüber dem Vorjahr. In den Beratungsgesprächen war umso mehr deutlich spürbar, dass vielen Mietern die sehr angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt bewusst und die Angst vor Wohnungsverlust noch stärker geworden ist. Man erkundigte sich nach seinen Rechten, war dann aber nicht oder nur sehr zögerlich bereit, eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter zu riskieren.

Themen der Beratung waren hauptsächlich Kündigung und Erstreckung, sowie Mängel an der Wohnung, Nebenkosten, Nachmietersuche und Abklärung zur Anfechtung des Anfangsmietzinses.

Für die telefonische Rechtsberatung war Christian Eichenberger und Bea von Rotz zuständig. Die persönliche Rechtsberatung wurde von Bea von Rotz und gelegentlich von Urs Bertschi angeboten.

Termine für eine persönliche Rechtsberatung können mit unserem Sekretariat unter der Telefonnummer 041 710 00 88 vereinbart werden.

Telefonische Rechtsberatung erhalten Sie wie bis anhin am Montag zwischen 17.30 – 19.30 Uhr, ebenfalls unter der Nummer 041 710 00 88.

Revisoren

Josef Lang und Alex von Rotz haben die Jahresrechnung 2022 revidiert. Sie bestätigen, dass die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt wurde. Die Revisoren stellen sich erneut zur Wahl.

Rechtsschutz

Über den Umfang, die Dauer und die Geltendmachung des Rechtsschutzes informieren unsere Rechtsberaterinnen und Rechtsberater und verweisen unsere Mitglieder nötigenfalls an unsere Vertrauensanwälte.

Zur Entwicklung des Verbandes

Verbandsstatistik 1975 – 2022

Jahr	Mitgliederzahl	Einnahmen	Ausgaben	Vermögen per 31.12.	Wohnungsabnahmen u. Mängelberat. Anzahl	Rechtsberatungen Anzahl
1975	92	2'606	1'338	1'268	-	
1980	380	7'485	8'438	2'256	30	
1990	1'157	55'847	64'672	6'958	56	
1995	1'448	87'334	79'504	224	88	
1996	1'297	69'464	77'155	-7'467	69	
1997	1'361	77'064	71'664	-2'066	Angaben fehlen	
1998	1'463	78'456	73'193	3'196	50	
1999	1'405	81'253	76'050	8'398	80	
2000	1'514	89'809	85'411	12'796	56	
2001	1'530	93'401	91'683	14'604	41	
2002	1'488	111'259	102'977	22'885	57	
2003	1'568	112'842	110'583	25'145	48	
2004	1'761	123'997	136'312	12'830	50	388
2005	1'702	129'323	127'269	14'884	33	297
2006	1'707	124'816	126'950	12'751	43	342
2007	1'806	131'932	135'381	9'302	58	368
2008	1'954	146'127	135'743	19'686	62	398
2009	1'939	168'962	152'390	36'258	71	436
2010	1'982	160'095	154'172	42'181	76	408
2011	2'056	170'932	185'391	27'722	78	469
2012	2'097	172'727	170'564	29'885	80	448
2013	2'147	185'673	171'377	44'181	74	469
2014	2'182	190'251	182'354	52'079	84	462
2015	2'264	196'654	183'506	65'226	77	493
2016	2'291	198'583	180'310	83'499	89	478
2017	2'351	204'434	189'632	98'301	84	468
2018	2'359	197'576	181'272	114'606	75	394
2019	2'373	207'332	170'699	151'238	89	363
2020	2'458	204'826	156'439	199'626	56	414
2021	2521	218'764	174'273	204'117	75	389
2022	2571	222'572	190'890	275'799	82	325