

Das Leiden der Mietnomaden

Dank wachsender Leerbestände begeistern sich Hauseigentümer für Zwischennutzungen. Doch für einkommensschwache Familien und Sozialhilfebezügler wird sie oft zur Falle, wie eine neue Studie zeigt.

Michael Soukup

Zwischennutzungen gelten als kreativ und trendy. Das trifft insbesondere auf Yuppies zu, wie es Gabriela Debrunner, Doktorandin und Assistentin in der Abteilung Raumentwicklung und -planung des Geografischen Instituts der Universität Bern, ausdrückt. Diesen einkommensstarken jungen Berufstätigen kommen temporäre Nutzungen entgegen, um ihr Bedürfnis nach Individualität, Freiraum und Urbanität zu befriedigen.

Doch seit einigen Jahren zählen auch immer mehr Auszubildende, einkommensschwache Familien oder Sozialhilfebezügler zu den Zwischennutzern. «Sie wählen aufgrund der teuren Wohnungspreise das Leben in der Zwischennutzung», sagt Debrunner. Ihre bisher unveröffentlichte wissenschaftliche Arbeit kommt zum Schluss, dass Zwischennutzungen ein Anzeichen für die zunehmende Prekarisierung des Wohnens im Kanton Zürich sind - hier gibt es laut der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner mit Abstand die meisten Objekte für eine zeitlich begrenzte Nutzung.

Eine Belastung für die Kinder

Gabriela Debrunner hat für ihre Studie mehrere Fälle im Kanton Zürich untersucht, wobei sich die Ergebnisse auch auf andere Schweizer Grossstädte wie Genf oder Basel übertragen lassen.

Als Beispiel erwähnt Debrunner eine einkommensschwache Familie, die vor zwei Jahren für eine einjährige Zwischennutzung vom Kanton St. Gallen extra in die Stadt Zürich zog. Die Eltern nahmen die beiden Kinder in der Ostschweiz aus der Schule und schulten sie in Zürich wieder ein.

Ein anderer Fall ist eine alleinerziehende Mutter mit zwei Kindern im Alter von sieben und zwölf Jahren. Die 42-jährige Frau ist auf Sozialhilfe angewiesen und arbeitet nachts als Reinigungsgestellte in Zürich. Weil dann kein Tram und Bus fährt, war sie darauf angewiesen, in der Nähe ihres Arbeitgebers im

Zentrum zu wohnen. Sie fand zwar im Kreis 6 eine 3,5-Zimmer-Wohnung für 1230 Franken monatlich. Der Haken: Die Mietdauer war auf ein Jahr befristet. Für die Kinder bedeutet das ständige Umziehen eine Belastung, weil sie sich immer wieder auf eine neue Schule einstellen und neue Freunde suchen müssen.

Ein drittes Beispiel ist eine junge Zürcher Familie, die für 740 Franken pro Monat eine 4,5-Zimmer-Wohnung für ein Jahr bewohnen konnte. Die Eltern mussten diese Wohnform wählen, weil der Vater als Koch und die Mutter als Beiretreuerin in einem Kinderhort keine preisgünstige und langfristige mietbare Wohnung fanden.

Temporär genutzte Wohnräume werden oft nicht unter dem strengen Mietrecht, sondern nur mit einem Leihvertrag vermietet.

«Unsere Studie entstand aufgrund von Beobachtungen in den letzten beiden Jahren», sagt Debrunner. Im Zusammenhang mit der städtischen Wohnungsknappheit im preisgünstigen Segment und der zunehmenden baulichen Verdichtung der Innenstädte sei das Zwischennutzen von Wohnräumen erstmals auch kommerziell praktiziert worden. «Prioritiorientierte Zwischennutzungen von Gewerbe- und Büroräumen sind schon seit längerem bekannt», so Debrunner. Doch das kommerzielle Zwischennutzen von Wohnräumen sei erst seit 2010 aufgekommen. Dabei ist das Hauptproblem, dass oft temporär genutzte Wohnräume nicht unter dem strengen Mietrecht, sondern nur mit einem Leihvertrag vermietet werden. «Beim Mietrecht wird das Wohnen als

schützenswertes Gut betrachtet», sagt Debrunner. Bei der Gebrauchsleihe würden die Rechte der Bewohner aber auf gleicher Ebene behandelt wie auf Gewerbe- und Bürozwischennutzungen - «also als Ware und nicht als Grundbedürfnis». Die Bewohner können jederzeit aus der Wohnung gezwungen werden und hätten keinen Anspruch auf Erstreckung, wie dies unter dem Mietrecht möglich sei. Auch sei es bei der Gebrauchsleihe nicht möglich, Instandhaltungsleistungen beim Entleiher einzufordern. «Dies führt dazu, dass die Zwischennutzer häufig in heruntergekommenen Liegenschaften leben, welche kurz vor dem Abruch stehen.»

Diese Entwicklung erstaunt Walter Angst, Sprecher beim Zürcher Mieterverband: «Ich bin bis jetzt davon ausgegangen, dass von allen Leute aus der Kreativwirtschaft Zwischennutzer sind.» Er hält die gewinnorientierte Wohnzwecknutzung für «eine absolute Katastrophe». Es werde so getan, als ob die Nutzer gar keine Rechte seien - «damit werden ihnen alle Rechte als Mieter entzogen». Angst stört sich zudem daran, dass die kommerziellen Vermittler «exorbitante Gebühren» verlangen würden, obwohl der Leihvertrag nur eine Abgeltung für die Nebenkosten vorsehe. «Die rechtliche Klärung, ob dieses Konstrukt nicht als normaler Mietvertrag zu betrachten ist und die Zwischennutzer deshalb auch alle Rechte als Mieter wahrnehmen können, ist unseres Wissens noch nicht erfolgt.»

Ganz anders tönt es beim Schweizerischen Hauseigentümerverband: «Wir haben keine diesbezüglichen Erfahrungen gemacht - uns wurden weder von Eigentümerseite noch von Benutzern Fälle hierzu zugetragen», sagt die stellvertretende Direktorin Monika Sommer. Abgesehen davon, könne man nicht im Rahmen einer Gebrauchsleihe «vermieten». «Bei dieser gibt es zwar keinen Mieterschutz, aber dafür wird die Wohnung dem Benutzer auch unentgeltlich zur Verfügung gestellt.» Das Einzige, was Benutzer zahlen müssten, seien die mit

dem Gebrauch zusammenhängenden Kosten für Wasser oder Strom.

Doch genau hier liegt laut dem Mieterverband das Problem: Die Vermittler verlangen viel zu hohe, als Nebenkosten getarnte Mieten.

Für flexible Menschen

Die Zürcher Projekt Interim GmbH ist ein Pionier bei der Vermittlung von zeitlich befristeten Nutzungen; sie ist schweizweit tätig. Geschäftsleitungsmittglied Lukas Amacher sieht keine Nachteile bei den von seiner Firma vermittelten Zwischennutzungen: «Sie bieten Zugang zu günstigerem temporärem Raum, der ohne Zwischennutzung ungenutzt leer stehen würde.» Damit würde folglich zusätzlicher Raum für Menschen mit flexiblen Bedürfnissen geschaffen. Auch könne nicht von einer «Prekarisierung des Wohnens» die Rede sein, weil viele Zwischennutzer Studenten, Jungunternehmer oder Kreativschaffende seien, die zwar zumindest vorübergehend zu einer einkommensschwachen Demografie zählen. Aber sie würden diese Wohnform bewusst wählen, um ihre finanziellen Mittel widerwillig einzusetzen.

Auf die von Walter Angst kritisierten «exorbitanten Gebühren» angesprochen, kontert Amacher mit einem Preisbeispiel: Eine 4-Zimmer-Wohnung in einer aktuellen Zwischennutzung in der Stadt Zürich kostete brutto 500 Franken monatlich, eine 1-Zimmer-Wohnung 180 Franken.

Zwischennutzungen boomen

Die zeitlich befristete Nutzung leer stehender Bauten wird in der Schweiz immer populärer. Das ist die Erkenntnis einer Studie der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner, die der «Bund» kürzlich öffentlich machte. In den vergangenen zwei Jahren waren mehr als 1000 Objekte zur temporären Nutzung auf Inseratplattformen ausgeschrieben. Davon fanden sich allein in Zürich 417, gefolgt von Basel mit 61, Luzern mit 40 und Bern mit 37 Zwischennutzungen. (msa)