

Das Beispiel einer unzimmerlichen Zürcher Vermieterin

Tages-Anzeiger vom 25.8.2017
 Artikel von Rafaela Roth
 Online Version

Von 1440 auf 3500 Franken Miete: Wie sich die steigenden Bodenpreise an der Langstrasse auf das Gewerbe auswirken.

Bei jedem Mieterwechsel steigen die Preise: Die Liegenschaft an der Langstrasse. Foto: Doris Fanconi

Martin Furrer weiss nicht, wie lange er noch «Spöitz» hat. 30 Jahre lang hat der Perücken- und Maskenfachmann an der Langstrasse Verkleidungen verkauft. Letzten Dezember musste er seinen Laden verlassen. Am neuen Standort, nur ein paar Hundert Meter weiter ennet der Kornhausbrücke, harzt es. «Ich habe 30 Prozent weniger Einnahmen», sagt der Inhaber von Perücken Haar-M. «Ich denke, die Kunden haben meinen Laden in der Kronenwiese-Siedlung noch nicht wiedergefunden.» Die Laufkundschaft fehle komplett. Furrer weiss nicht, ob er die ersten drei Jahre durchhält.

Furrer hat das Geschäft an der Langstrasse von seinem Vater übernommen, der dort seit 1987 wirtschaftete und damals noch Echthaar-Perücken knüpfte. Seither hat sich die Strasse stark verändert. Heute reihen sich hier Coop to go, Hiltl und Imbissketten aneinander. Kleine Detailhändler sind verschwunden, neue Überbauungen locken zahlungskräftige Mieter an.



Noch in seinem alten Laden an der Langstrasse: Perückenverkäufer Martin Furrer im Jahr 2015. Bild: Urs Jaudas.

Alleine zwischen 2008 und 2010 sowie zwischen 2014 und 2017 stiegen die [Bodenpreise pro Quadratmeter um 89 Prozent](#). Noch stärker war der Anstieg nur im Kreis 1.

Kündigung wegen Handyhüllen

Martin Furrer erhielt die Kündigung im September 2014: Seine Vermieterin machte für das Ladenlokal Eigenbedarf geltend; ihr Sohn, so erläuterte die private Hausbesitzerin in der Kündigung, studiere jetzt an der Universität St. Gallen und wolle einen Laden an der Langstrasse eröffnen – «für Handyhüllen», wie die Vermieterin Furrer erklärte. Die Wohnung oberhalb des Ladens, der keine eigenständige Bedeutung zukomme, kündigte sie ihm ebenfalls. Furrer war geschockt. Für seinen chaotischen Laden war er bekannt und beliebt. Er gelangte erfolgreich an die Schlichtungsstelle. Das Mietverhältnis wurde um drei Jahre erstreckt. Als ihm eine neue Lokalität in der Siedlung Kronenwiese angeboten wurde, zügelte er.

Doch der Handyhüllen-Laden kam nie. Stattdessen sind in sein altes Ladenlokal die Büros der Bioladenkette Bachser Märt eingezogen. Für Furrer ist klar: «Ich wurde unter einem Vorwand rauskatapultiert, um die Miete zu erhöhen.» Besonders stossend ist für ihn: Seine Vermieterin ist FDP-Richterin.

Die Zürcherin sieht keine Problematik in dem Vorgang: «Mein Sohn hatte 2014 Interesse an dem Ladenlokal, in der Zwischenzeit hat er andere Interessen entwickelt», sagt die Richterin auf Anfrage. Es sei alles rechtmässig zu- und hergegangen. Mit dem Bachser Märt sei sie eine Partnerschaft mit einem Projekt eingegangen, das sie unterstützen möchte. «Deshalb vermiete ich ihnen die Räume auch zu einem sehr fairen Preis von 1500 Franken», sagt sie. Martin Furrer hatte 1400 Franken bezahlt.

Von 1440 auf 3500 Franken

Weniger grosszügig ist die Hausbesitzerin mit dem direkten Nachbarn des Bachser Märt: Nadarjaah Balchandran hat den da angesiedelten Kiosk 2005 zu einer Miete von 1440 Franken pro Monat übernommen. Nach zehn Jahren wollte die Vermieterin die Miete mit Verweis auf die Entwicklung an der Langstrasse auf 3500 pro Monat hochschrauben – zu viel für Balchandran. Die beiden einigten sich auf einen Zins von 2500 Franken für die nächsten drei Jahre, dann sollte der Vertrag enden und neu verhandelt werden. Nach Ablauf dieser Frist verlangte die Richterin wiederum bezugnehmend auf die ortsüblichen Verhältnisse ganze 5000 Franken Miete. Balchandran ist geschockt: «Das kann ich nicht bezahlen.» Er leidet bereits unter den verlängerten Öffnungszeiten des Denner vis-a-vis und des Coop to go gleich nebenan. Bei der Übernahme des Ladens hat er sein gesamtes Erspartes investiert: 125'000 Franken für die Schlüsselübergabe, 38'000 für die

Warenübernahme, 40'000 für neues Mobiliar. Das Schlüsselgeld wäre verloren. Balchandran steht vor dem Nichts.

Die Richterin will sich nicht zu diesem Fall äussern: «Die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen. Die Miete ist ortsüblich.»

730 Franken Mieterhöhung

Auch bei einer dritten Mieterin in derselben Liegenschaft wollte sie die Miete an ortsübliche Preise anpassen. Ohne weitere Investitionen sollte die Privatwohnung statt 1170 neu 1900 Franken kosten. Auch diesmal schritt die Schlichtungsbehörde ein. Man einigte sich auf einen Mietzins von 1350 Franken. Für die Wohnungen darüber kündigte die Besitzerin die Zusammenarbeit mit dem Jugendwohnnetz Juwo. Sie werden jetzt zu rund 2000 Franken an Studenten vermietet.

Für Walter Angst vom Zürcher Mieterverband haben die Fälle «mehr als einen Beigeschmack». «Hier wird mit ziemlich hemsärligen Methoden versucht, die Rendite zu steigern», sagt er. Die Tatsache, dass die Besitzerin zwei Mal von der Schlichtungsbehörde ziemlich deutlich zurückgepfiffen wurde, unterstreiche diesen Eindruck. Angst fügt an: «Natürlich zeigt das Beispiel auch, wie unzimmerlich in der aktuellen Boomsituation mit Mietern an der Langstrasse umgegangen wird.»

In diesen Kreisen und Quartieren nahm der Preis pro Quadratmeter am meisten zu

Vergleich der Medianpreise in Sfr. der Jahre 2008-2010 und 2014-2017

QUARTIER/KREIS	2008-2010	2014-2017	VERÄNDERUNG
1 Kreis 1	27'744	66'528	140%
2 Langstrasse	14'486	27'385	89%
3 Enge	7'649	14'252	86%
4 Altstetten	2'752	5'029	83%
5 Unterstrass	4'931	8'370	70%
6 Wiedikon	5'528	9'136	65%
7 Hirslanden	5'490	8'912	62%
8 Friesenberg	4'121	6'526	58%
9 Witikon	2'567	3'995	56%
10 Affoltern	2'020	3'144	56%
11 Oberstrass	5'647	8'468	50%
12 Wollishofen	3'254	4'755	46%
13 Gewerbeschule	10'070	14'602	45%
14 Oerlikon	3'174	4'607	45%
15 Sihlfeld	10'113	14'382	42%
16 Wipkingen	4'582	6'213	36%
17 Seebach	2'351	3'191	36%
18 Albisrieden	2'874	3'814	33%
19 Höngg	2'998	3'980	33%
20 Leimbach	2'090	2'694	29%
21 Escher Wyss	6'667	8'552	28%
22 Hottingen	6'383	7'685	20%
23 Kreis 12	2'330	2'780	19%
24 Weinegg	4'880	5'497	13%
25 Fluntern	5'640	5'897	5%
26 Werd	17'553	18'182	4%
27 Hard	13'301	13'474	1%
28 Seefeld	19'824	18'088	-9%