

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 4, September 2022

www.mieterverband.ch



Erfolgreicher
Widerstand
am Sihlquai
Seite 5-7

Liebe Leser*innen



Die drohende Energieknappheit und der Anstieg der Energiepreise gehören zu den dominanten Themen in der Öffentlichkeit – und auch in unserem aktuellen Heft.

Der Mieterinnen- und Mieterverband wird sich an der Energiesparkampagne des Bundes beteiligen – hatte er doch im März selber eine solche gefordert – und unter anderem auch Spartipps weitergeben. Aber eigentlich machen wir das auf unseren «Topten»-Seiten ja sowieso schon. In dieser Ausgabe geht es um das Heizen respektive darum, wie man auch mit weniger Heizen auskommt.

In unserem Miettipps geben wir Ihnen ausserdem Tipps, wie Sie kontrollieren können, ob Ihre Nebenkostenabrechnung korrekt ist, denn man sollte sich nicht darauf verlassen, dass diese stimmt. Beim Überprüfen haben schon manche Mietende Fehler gefunden und ein nettes Sümmchen zurückerhalten.

Wir haben ausserdem eine erfreuliche Geschichte aus Zürich im Heft über Mieter*innen, die sich gegen das Geschäft mit Zwischenutzungen gewehrt haben und ganz schön weit damit gekommen sind.

Vom Rechercheprojekt «Spotlight on BlackRock» erzählt unser zweiter längerer Text. Das Kollektiv «wav» machte sich auf die Spuren des weltweit grössten Investors BlackRock und fand unter anderem heraus, dass dieser in den letzten Jahren zum grössten Investor am Schweizer Immobilienmarkt geworden ist.

Aber lesen Sie selber – ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Aktuell Nicht alle können Energie sparen	3
Kommentar Der MV macht bei diesem Trauerspiel nicht mit	4
Zürich Das Geschäft mit Zwischennutzungen	5
BlackRock Wenn die Wohnung zur Ware wird	8
Haushalt Spinnen: Sensible Mitbewohnerinnen	12
Topten Energie sparen mit der optimalen Raumtemperatur	16
Verlosung Gewinnen Sie das neue Buch von Calla Henkel	17
Miettipps So prüfen Sie Ihre Nebenkostenabrechnung	18
Hotline Wie wehre ich mich gegen eine Kündigung?	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion
Andrea Bauer
m+w@mieterverband.ch
www.mietenundwohnen.ch
Administration und Adressverwaltung
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
T 043 243 40 40
info@mieterverband.ch
www.mmieterverband.ch

Mitarbeit
Osama Abdullah, Ernst Feurer, Miriam Frutiger, Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Lorenz Naegeli, Isabel Plana, Patric Sandri, Carlo Sommaruga
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Isabel Plana, Zürich

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
127 679 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Katanja Schwander
katanja.schwander@mieterverband.ch
T 043 243 40 40
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



www.facebook.com/Mieterverband
twitter.com/Mieterverband
www.instagram.com/mieterinnenverband



Gedruckt in der Schweiz



Foto: 133RF

Heizung runter, Socken anziehen – das Energiesparpotenzial ist allerdings nicht für alle gleich gross.

Sparen Sie Energie (wenn Sie können)!

Für Menschen mit kleinem Budget ist das Energiesparen längst Alltag, wie eine Studie des Bundes zeigt. Sie brauchen jetzt finanzielle Unterstützung.

In diesen Tagen startet der Bund seine schweizweite Energiesparkampagne. Der MV hat bereits im März eine solche gefordert und unterstützt die Massnahmen des Bundes (so bedenklich es im Grunde ist, dass es dafür eines Kriegs und einer daraus resultierenden Energieknappheit bedurfte). Tun wir also, was wir schon längst hätten tun sollen: Sparen wir Energie, wo wir können!

Potenzial ausgeschöpft

Doch das mit dem Können ist so eine Sache. Manche Menschen können kaum noch mehr Energie sparen, sie haben das Potenzial schon ausgeschöpft. Wenn man nämlich jeden Franken zweimal umdrehen muss, bevor man ihn ausgibt, und die Heizkosten einen massgeblichen Anteil an den fixen Ausgaben ausmachen, wird das Energiesparen zum Dauerthema im Alltag.

Das zeigt eine Studie der Bundesämter für Wohnungswesen (BWO) und Energie (BFE) aus dem Jahr 2019, die den Zusammenhang zwischen Einkommens- und Energiearmut untersuchte. Die Autor*innen stellten fest, dass Bevölkerungsgruppen mit tiefen Einkommen im Alltag über besondere Praxen verfügen, um die Energiekosten tief zu halten: dass etwa einzelne Zimmer nicht beheizt werden oder der Fernseher auch als Lichtquelle verwendet wird. Insgesamt würden sie aber «nur über beschränkte Handlungsmöglichkeiten [verfügen], ihre Energiekosten effektiv zu reduzieren». Zum Ausgleich wird vor allem beim Grundbedarf gespart, also bei Essen, Kleiderausgaben oder im Bereich der Freizeit und Mobilität.

Ungleiche Voraussetzungen

Die Studie zeigt aber auch, dass bereits die Grundvoraussetzungen ungleich sind: So wohnen Menschen mit tiefen Einkommen meist in günstigen, unsanierten Liegenschaften und profitieren deshalb viel seltener von erneuerbaren Energien und Energiesparmassnahmen als Menschen mit höherem Einkommen. Entsprechend sind sie besonders häufig von ungenügenden Infrastrukturen, nicht beeinflussbaren Energiekosten und deren finanziellen Folgen betroffen.

Aus all den genannten Gründen dürften sich Menschen mit kleinem Budget gegenwärtig wohl eher vor den steigenden Energiekosten fürchten als vor der Energieknappheit. Denn im Gegensatz zu denen, die ihren Energiekonsum jetzt einfach ein wenig hinunterfahren, haben sie diese Möglichkeit schon ausgeschöpft. Was ihnen jetzt helfen würde, ist finanzielle Unterstützung, wie sie der Mieterinnen- und Mieterverband ebenfalls im März und erneut Mitte August gefordert hat. Der Bundesrat macht jedoch bis jetzt keine Anstalten, in dieser Sache etwas zu unternehmen. In seiner Antwort auf zwei Vorstösse, die dasselbe fordern, befand er Mitte August, er sehe «keinen Bedarf für dringende Massnahmen».

Kommentar

So geht das nicht!



Es begann harmlos im Jahr 2020 mit einer Anfrage des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), das uns treffen wollte, um «einen konstruktiven Diskussionsprozess über das gesamte Mietrecht» zu lancieren. Der MV reagierte positiv darauf. Im Juni 2021 organisierte das BWO dann einen runden Tisch. Wir waren dabei. Jedoch waren wir verärgert darüber, dass die Vertretung der Mietenden in einem Schwarm von Vertreter*innen der Immobilienwirtschaft unterging. Wie in der Arbeitswelt kann nur ein paritätischer Ansatz tragfähig sein. Wir waren auch erstaunt, dass die Arbeit auf einer Umfrage basierte, die zeigen sollte, dass das Mietrecht zu kompliziert und eine Vereinfachung gerechtfertigt sei. Kein Wort verlor diese verzerrte Umfrage dagegen über die zu hohen Mieten, die Nichtweitergabe von Hypothekarzinsenkungen an die Mietenden und die Massenkündigungen. Wir hatten gehofft, das BWO und Bundesrat Guy Parmelin würden den «konstruktiven Diskussionsprozess» neu ausrichten, indem sie die wirklichen Anliegen der Mietenden einbeziehen.

Leider ist genau das Gegenteil eingetreten! Vor dem Sommer schlug uns das BWO die Teilnahme an einer «Expertengruppe» vor, deren einziges Ziel es ist, die bereits heute zu hohen Mieten zu legalisieren und die Anwendung der Marktmieten zu verstärken.

Ein inakzeptabler Ansatz, der das geltende Recht aushebeln und zu einem allgemeinen Anstieg der Mieten führen würde. Zudem hätte die Arbeitsweise der Gruppe das Konsensprinzip ausgeschlossen und die Mietenden so von Anfang an in die Minderheit gedrängt.

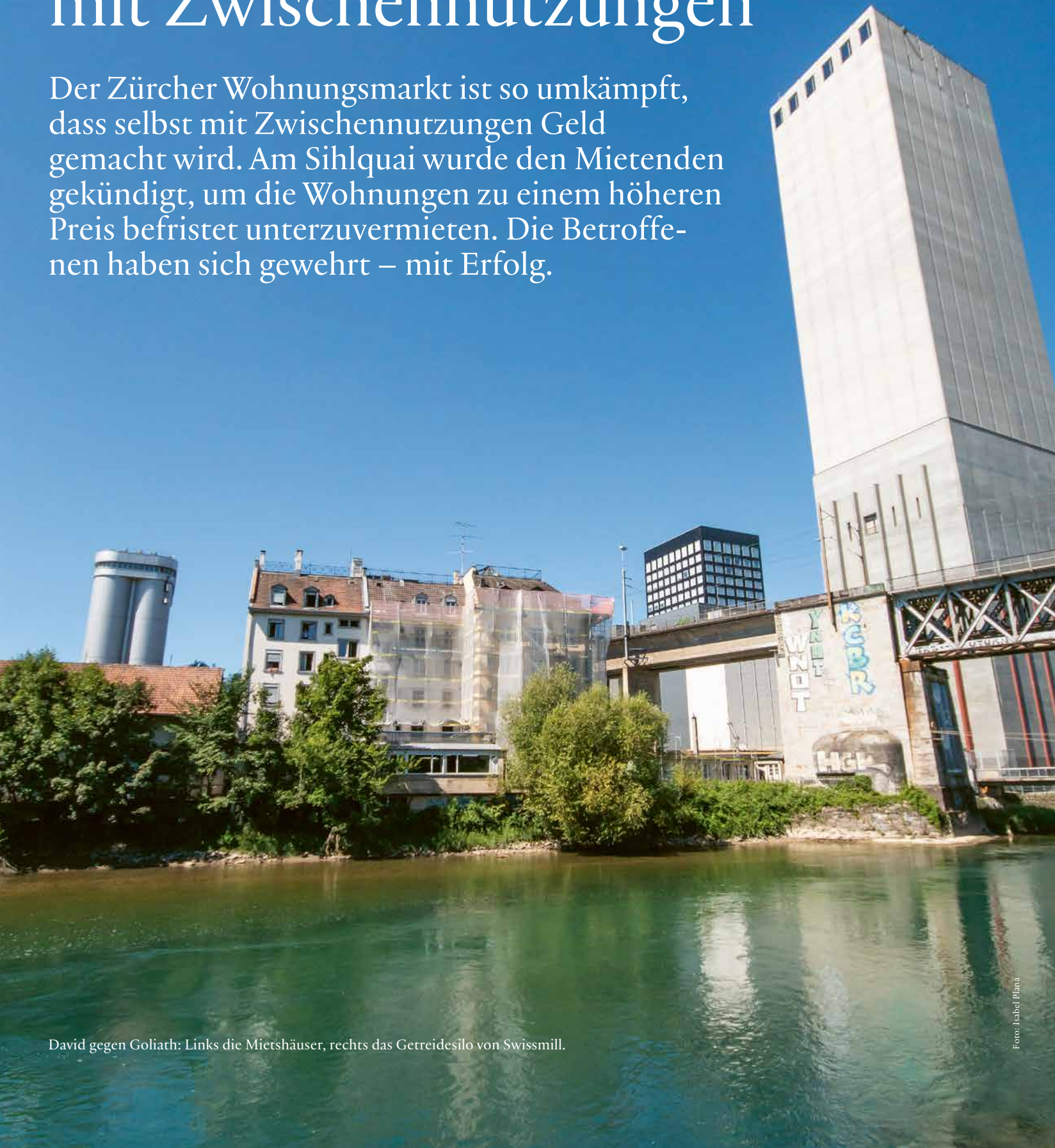
Der MV lehnt dieses Trauerspiel ab und beteiligt sich zurzeit nicht an der Arbeitsgruppe. Die Bundesverfassung zielt auf die Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse ab und nicht auf die allgemeine Erhöhung der Mieten durch das Gesetz des Marktes!

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz

Text von Isabel Plana

Fragwürdige Geschäfte mit Zwischennutzungen

Der Zürcher Wohnungsmarkt ist so umkämpft, dass selbst mit Zwischennutzungen Geld gemacht wird. Am Sihlquai wurde den Mietenden gekündigt, um die Wohnungen zu einem höheren Preis befristet unterzuvermieten. Die Betroffenen haben sich gewehrt – mit Erfolg.



David gegen Goliath: Links die Mietshäuser, rechts das Getreidesilo von Swissmill.

Es ist ein Kampf wie David gegen Goliath, der seit bald zwei Jahren am Zürcher Sihlquai ausgefochten wird: Auf der einen Seite zwei Mietshäuser, die, 1899 für die Fabrikarbeiter erbaut, von der Industriegeschichte Zürichs zeugen. Neben das übermächtige, mit seinen 118 Meter hohen Betonmauern fast schon bedrohlich wirkende Getreidesilo von Swissmill, das seit 2016 das Zürcher Stadtbild prägt. «Dort oben hat alles angefangen.» Seraina Rohner (unser Titelbild) deutet zum Siloturm hoch. Sie steht in der Tür ihrer Schreinerei, die seit den 70er-Jahren im Erdgeschoss der Nummer 280 untergebracht ist. Als sie den Betrieb vor fünf Jahren mit einem Kollegen übernahm, hätte sie nicht gedacht, dass ihnen bald das Aus drohen könnte.

Es war Ende Oktober 2020, als Coop-Immobilien, Eigentümerin und Vermieterin der beiden Häuser, zu einem Info-Treffen in den Turm lud, um den Mieter*innen mitzuteilen, dass die total 15 Wohnungen und die Gewerberäumlichkeiten der Schreinerei demnächst gekündigt würden. Die Nachbarin Swissmill, eine Division der Coop Genossenschaft, brauche Platz für Büros und Labors, hiess es. Knapp einen Monat später folgte die schriftliche Kündigung der Wohnungen, und zwar bereits per Ende März 2021. Eine äusserst kurze Frist für die in bescheidenen Verhältnissen lebenden, teils langjährigen Mieter*innen, die bei den aktuellen Mietpreisen nicht so schnell eine passende Alternative finden würden. In der Zwischenzeit hatten diese sich bereits mobilisiert, um die beiden Wohnhäuser zu retten. Sie schrieben einen Brief an den Stadtrat, gingen an die Medien, organisierten eine Kundgebung. Seraina Rohner war eine der treibenden Kräfte hinter diesem Widerstand. «Wir haben gleich nach der Mieter*innen-Info im Oktober den Kontakt zum Mieterinnen- und Mieterverband gesucht. Von den 15 Parteien haben dann 10 die Kündigung angefochten und eine Erstreckung verlangt.» Mit unterschiedlichem Ausgang. Manche erzielten mit Coop Immobilien aussergerichtlich einen Vergleich, eine Partei zog dafür bis vor Mietgericht. «Die anderen – vor allem ältere Mieter*innen – warteten das Schlichtungsverfahren nicht mehr ab und zogen aus, weil sie Angst hatten, am Schluss ohne Wohnung dazustehen», erinnert



Foto: Roger Meier

Demonstration der Bewohner*innen gegen den Abriss der Wohnhäuser.

sich Rohner. Im April 2021 war gut die Hälfte aller Parteien ausgezogen.

Ein Schlag ins Gesicht

Anfang Mai machte eine Bekannte Rohner auf ein Wohnungsinserat aufmerksam. «Es waren Bilder von den Wohnungen am Sihlquai 280/282, vermietet wurden sie aber nur zimmerweise, befristet bis März 2022.» Und zwar nicht von Coop, der Eigentümerin, sondern von Intermezzo, einer Firma, die sich um die Zwischennutzung leerstehender Immobilien kümmert. «Wie wir später erfahren haben, waren die Zimmer übersteuert im Vergleich zum früheren Mietzins. Und in manchen Wohnungen haben sie sogar eine zusätzliche Wand eingezogen, um noch mehr Zimmer vermieten zu können.» Rohner schüttelt den Kopf. «Das war natürlich ein Schlag ins Gesicht für die alten Mieter*innen, die innerhalb weniger Monate rausgedrängt wurden.»

Kurz darauf zogen die ersten neuen Bewohner*innen ein, mehrheitlich Student*innen und junge Leute, die froh waren, überhaupt etwas Zahlbares in der Stadt gefunden zu haben. So wie Christoph Huber*, der aus seiner alten WG ausziehen musste und auf die Schnelle etwas Neues brauchte. «Die

Wohnung hat mir gut gefallen und die Lage auch, weil einige Freunde in der Nähe wohnen.» Als die Häuser wenige Tage nach der Wohnungsbesichtigung kurzzeitig besetzt wurden und er erfuhr, was dahintersteckte, zögerte Huber. «Im ersten Moment dachte ich, ich suche mir besser etwas anderes. Am Ende bin ich dann aber trotzdem eingezogen, nicht zuletzt deshalb, weil ich den juristischen Kampf der bestehenden Mieter*innen unterstützen wollte. Ich bin der Überzeugung, dass man sich dagegen wehren muss, dass günstiger Wohnraum verloren geht und mit Zwischennutzungen Profit gemacht wird.»

Eigentlich sind Zwischennutzungen ja eine gute Sache, das finden sowohl Seraina Rohner als auch Christoph Huber. Gerade in einer Stadt wie Zürich, wo bezahlbarer Wohnraum ein knappes Gut ist, ist es zu begrüssen, dass Wohnungen nicht über Monate oder Jahre bis zum Baubeginn leer stehen, sondern zu günstigen Konditionen verfügbar bleiben. Problematisch wird es dann, wenn Zwischennutzungen kommerzialisiert werden, wenn profitorientierte Firmen wie Intermezzo daraus ein Business machen – auf Kosten der Mieter*innen mit befristetem Vertrag – und darüber hinaus in Konkurrenz treten mit nicht-gewinnorientierten, gemeinnützigen Institutionen. Es sei wegen der zusätzlichen Akteure im Zwischennutzungsmarkt in den letzten Jahren spürbar schwieriger geworden, Wohnraum zu mieten, sagt etwa Patrik Suter, Geschäftsführer des Jugendwohnnetzes Juwo, das jungen Menschen in Ausbildung günstige Wohnungen bietet.

Mangelnde Planungssicherheit als Grund

Dass das Geschäftsmodell von Firmen wie Intermezzo funktioniert, hat einerseits mit der Wohnungsnot – oder, besser gesagt, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Zürich zu tun. Aber nicht nur. Der andere Grund ist ein juristischer. Hauseigentümer*innen befinden sich vor einem geplanten Bauprojekt in einem Clinch: Einerseits wollen sie ihre Liegenschaft nicht über längere Zeit unbewohnt lassen, wegen finanzieller Einbussen, aber auch weil dadurch, wie im Fall des Sihlquai 280/282, die Gefahr einer Hausbesetzung droht. Andererseits sind sie darauf angewiesen, dass am Tag des Bau-

beginns alle Parteien ausgezogen sind, damit die Arbeiten planmässig starten können. Darauf ist allerdings kein Verlass. «Denn Mieter*innen, auch solche mit befristeten Mietverträgen, haben das Recht, eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen», erklärt Peter Nideröst, Vertrauensanwalt des MV, der die Betroffenen im Fall Sihlquai 280/282 vertritt. Bis ein Erstreckungsgesuch entschieden ist, können die Mieter*innen in der Wohnung bleiben – was ein Bauprojekt verzögert. Um diesem Problem beizukommen, wurde das Mietrecht um eine Bestimmung ergänzt, die eine Erstreckung bei befristeten Mietverträgen im Fall eines bevorstehenden Umbau- oder Abbruchvorhabens ausschliesst. «Allerdings ist diese Bestimmung so unklar und widersprüchlich formuliert, dass sie sich juristisch aushebeln lässt», sagt Nideröst. «Hauseigentümer*innen haben somit im Hinblick auf ihr Bauprojekt keine Planungssicherheit. Und das öffnet Tür und Tor für solche Konstrukte, wie wir sie beim Sihlquai sehen.»

Fragwürdiges Geschäftsmodell

Dieses Konstrukt sieht folgendermassen aus: Intermezzo springt als Hauptmieterin in die Bresche und vermietet die Wohnungen unter – gewinnbringend, versteht sich. Weil die Untermiete gemäss Gesetz nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden kann, garantiert Intermezzo den Eigentümer*innen, dass die Liegenschaft zum Ende des Hauptmietvertrags leer ist und die Bauarbeiten planmässig starten können. Ein guter Deal für beide Seiten. Die Sache hat aber einen Haken. «Wenn eine Untermiete hauptsächlich dazu dient, den Kündigungsschutz zu umgehen – und das ist bei diesem Konstrukt von Intermezzo meiner Meinung nach der Fall –, können Untermieter*innen eine Erstreckung über das Hauptmietverhältnis hinaus verlangen», erklärt Nideröst. Genau das haben Christoph Huber und fünf weitere Untermieter*innen des Sihlquai 280/282 gemacht. Die Sache wurde mit einem Vergleich beigelegt, Coop Immobilien zahlte ihnen eine finanzielle Entschädigung und gewährte eine Mieterstreckung bis Ende Juli. «Wir haben damit erreicht, dass Intermezzo das Versprechen an ihre Kundin – nämlich dass die Liegenschaft zum ver-

einbarten Zeitpunkt leer ist – nicht einhalten konnte. Ihr Image ist damit angekratzt», sagt Huber.

Showdown vor dem Mietgericht

Noch offen ist die Verhandlung des Anfangsmietzinses, den die sechs Untermieter*innen ebenfalls angefochten haben. Intermezzo vermietete praktisch alle Wohnungen zimmerweise unter, für 710 bis 790 Franken pro Zimmer – an Coop zahlte sie für die gesamte Wohnung jedoch nur 850 Franken. So gross sei der administrative Aufwand für die Untermiete nicht, dass sich eine solche Marge rechtfertigen liesse, findet Nideröst. «Zum überzogenen Mietpreis kommen noch formale Fehler im Untermietvertrag dazu, unter anderem hat Intermezzo den früheren Mietzins nicht angegeben.» Die Chancen, dass die sechs Untermieter*innen mit ihrer Anfechtung Erfolg haben, stehen so gut, dass Intermezzo ihnen auch hier ein finanzielles Angebot für einen Vergleich gemacht hat. Drei Untermieter*innen haben das Angebot angenommen, die anderen drei nicht, sie ziehen den Fall weiter vors Mietgericht, so auch Christoph Huber – aus wohnpolitischer Überzeugung, wie er sagt. «Mir geht es nicht um Geld, sondern darum, etwas zu verändern.»

Peter Nideröst rechnet damit, dass Intermezzo ihr finanzielles Angebot erhöhen wird, um einen Vergleich zu erzielen. «Sie wollen um jeden Preis verhindern, dass es zu einem Urteil kommt. Denn dies hätte Signalwirkung und würde de facto das Aus für ihr Geschäftsmodell bedeuten.» Selbst wenn die drei verbleibenden Untermieter*innen am Ende doch noch auf einen Vergleich eingehen und damit auf ein Urteil verzichten sollten, hätten sie mit der Anfechtung einen wichtigen Teilerfolg erzielt, sagt der Anwalt. «Ich bin überzeugt, dass diesem Geschäftsmodell ein Riegel geschoben werden muss. Das gelingt aber nur, wenn sich die Leute auch bei Zwischennutzungen wehren, damit Fälle wie dieser ausgefochten und publik gemacht werden.»

Wie der Kampf zwischen David und Goliath in diesem Fall ausgeht, werden also spätestens die Verhandlungen am Mietgericht Ende Jahr zeigen. Das ultimative Ziel, die Wohnungen am Sihlquai 280/282 zu erhalten, mussten die Bewohner*innen bereits letztes Jahr begraben. Coop hat die Baubewilligung erhalten und diesen April mit den Bauarbeiten begonnen, obwohl drei Wohnungen noch bewohnt waren – zwei bis Ende Juli, eine sogar bis Ende September. Und auch die Schreinerei von Seraina Rohner und Manuel Perriard ist immer noch in Betrieb. Weil die Kündigung unzulässig gewesen wäre – innerhalb der ersten fünf Jahre ist im Geschäftsmietvertrag ein Kündigungsschutz festgeschrieben, und die Option auf Verlängerung wurde ebenfalls missachtet –, zog Coop Immobilien die mündliche Kündigung schnell wieder zurück. Die Schreinerei am Fluss kann noch bis 2027 bleiben. Das erschwert die Bauarbeiten, für die nun extra Verstärkungen und Sicherheitsvorkehrungen nötig sind, damit die Decke der Schreinerei nicht durchbricht. «Das fühlt sich für uns wie ein kleiner Triumph an», meint Seraina Rohner schmunzelnd.

* Name von der Redaktion geändert

Foto: Isabel Pfann



Der Untermieter Christoph Huber* zog den Fall aus Überzeugung ans Mietgericht weiter.

Finanzriese auf Shoppingtour

Immer mehr Investoren drängen in den Immobilienmarkt. Der weltweit grösste Vermögensverwalter, BlackRock, hat seine Anteile an Schweizer Immobilienfirmen innerhalb von zehn Jahren verzwanzigfacht.



Foto: dreamstime

Die Immobilienmärkte sind weltweit unter Druck. Anfang August 2022 berichteten Schweizer Medien darüber, dass die Credit Suisse trotz Wohnungsnot in Luzern zahlreiche Wohnungen leer stehen lässt. Die Grossbank begründete den Leerstand mit anstehenden Sanierungsarbeiten. Aufwertung, Verdrängung und Leerstand sind auch in der Schweiz bekannte Phänomene – genauso wie der Anstieg der Mieten. Diese Entwicklung führte zwischen 2006 und 2021 zu einer Umverteilung von der Mieter- zur Vermieterseite von insgesamt 78 Milliarden Franken, wie eine im Februar veröffentlichte Studie des Berner Forschungsinstituts BASS zeigt. Sie weist darauf hin, wie attraktiv der Immobilienmarkt für gewinnsuchende Investor*innen ist. Immobilien werden immer mehr als Investitionsvehikel gesehen und der Markt zieht eine ganze Bandbreite von Investoren an.

BlackRock: Der unbekannte Finanzriese

Im Januar 2022, also etwa zur selben Zeit, wie die genannte Studie erschien, veröffentlichte das Recherchekollektiv WAV in Zusammenarbeit mit der Rechercheorganisation DataCatering und dem Kollektiv BreakFree das Rechercheprojekt «Spotlight on BlackRock» (www.spotlightonblackrock.ch). Das Herzstück des Projekts ist eine Website mit verschiedenen Datensätzen über die Investitionen des Finanzdienstleisters BlackRock in der Schweiz: «BlackRock ist die grösste Vermögensverwalterin der Welt und auch die wichtigste Investorin in der Schweiz. Durchschnittlich rund 5,8% der börsennotierten Schweizer Unternehmen werden von BlackRock gehalten, was sie zur grössten Aktionärin

macht», heisst es in der Einleitung der Seite. Diese will das weitgehend unbekannte Finanzunternehmen und seine hiesigen Investitionen sichtbar machen und der Frage nachgehen, in welchen Sektoren und an welchen Firmen die grösste Investorin der Welt in der Schweiz beteiligt ist. Denn global tätige Investoren sind aufgrund ihrer Grösse und Komplexität im lokalen Kontext oft kaum mehr greifbar – obwohl sie lokale Alltagsrealitäten stark beeinflussen.

Neben Fragen zu Nachhaltigkeit, zum Risikoanalysetool des Unternehmens und BlackRocks Beteiligung an Schweizer Grossinvestoren nahm «Spotlight on BlackRock» auch dessen Investitionen am Schweizer Immobilienmarkt unter die Lupe. Mit einer Beteiligung von 6 Prozent ist sie die grösste Investorin in börsennotierten Schweizer Immobilienunternehmen, welche insbesondere in Städten die Entwicklung des Wohnungsmarkts massgeblich beeinflussen. Die zweit-

BlackRock hält 12,2 % aller Aktien am Immobilien-Branchenprimus Swiss Prime Site.

grösste Beteiligung an einem Schweizer Unternehmen hält BlackRock am Immobilien-Branchenprimus Swiss Prime Site mit 12,2% aller Aktien des Unternehmens. Das investigative Researchteam von «Reflekt», das sich 2021 an der europaweiten Immobilien-Recherche «Cities for sale» beteiligte, stellte zudem fest, dass BlackRock innerhalb von lediglich zehn Jahren seine Anteile an Schweizer Immobilienfirmen verzwan- zigfacht hat.

Finanzialisierung des Immobilienmarktes

Es sind Unternehmen wie BlackRock, Credit Suisse, UBS oder Blackstone und ihr enormer Investitionsbedarf, die als Treiber einer Entwicklung gelten, die unter dem Begriff «Finanzialisierung des Wohnungs- und Immobilienmarktes» zusammengefasst wird. Die in Deutschland ansässige Nichtregierungsorganisation «Finanzwende» beschreibt Finanzialisierung als Prozesse der Deregulierung und Privatisierung des Immobilienmarktes in Kombination mit spekulativen Kapitalanlagen, die auf den Immobilienmarkt drängen. «Durch finanzielle Anreize wird die Wohnungswirtschaft auf Profitorientierung ausgerichtet, und steuerrechtliche Änderungen bevorzugen institutionelle Anleger», heisst es in einem Artikel zum Thema auf der Seite der Organisation. Das ist untrennbar verbunden mit Renditeerwartungen von Investoren, die letztendlich von den Mietenden befriedigt werden müssen. Das Ziel institutioneller Investoren ist Profit für sich und ihre Aktionär*innen. Die Qualität der Nachbarschaften und das Wohlergehen von Quartierbewohner*innen haben für sie keine Priorität. Im Wohnungs- wie auch im Gewerbesektor führt das zu sozialen Spannungen und Verdrängung. Zudem vergrössert es die Fluktuation der Mietenden und es entstehen Anreize zu vermehrten Renovierungen und Neubauten, da diese Mieterhöhungen ermöglichen.

Was bedeutet es, wenn ein die Lebensumstände beeinflussender Sektor wie jener des Wohnens zunehmend von Investitionsinteressen geprägt ist? Im Rahmen ihrer Tätigkeit als UN-Sonderberichterstatterin für das Recht auf angemessenen Wohnraum setzte sich

Leilani Farha intensiv mit dieser Frage auseinander. Die Kanadierin war von 2014 bis 2020 im Amt und setzt sich in unterschiedlicher Form für das Recht auf angemessenes Wohnen ein – sie unternahm verschiedenste Reisen und ist Autorin zahlreicher Berichte. Farha beschreibt die Finanzialisierung als Zustand, in dem «Wohnraum als Ware – als Vehikel für Wohlstand und Investitionen – und nicht als soziales Gut behandelt wird». Die Dimensionen, die die frühere UN-Sonderberichterstatterin in einem 2017 erschienenen Bericht dabei zeichnet, sind atemberaubend: 60 Prozent des Wertes aller globalen Vermögenswerte stecken im Immobilienmarkt. Das ist eine Summe von 218 Billionen

Wenn Wohnraum als Ware behandelt wird statt als soziales Gut.

Dollar, wovon 163 Billionen Dollar direkt dem Wohnungsmarkt zugeschrieben werden. Farha kritisiert, der Finanzialisierung der Immobilienmärkte sei lange zu passiv begegnet worden.

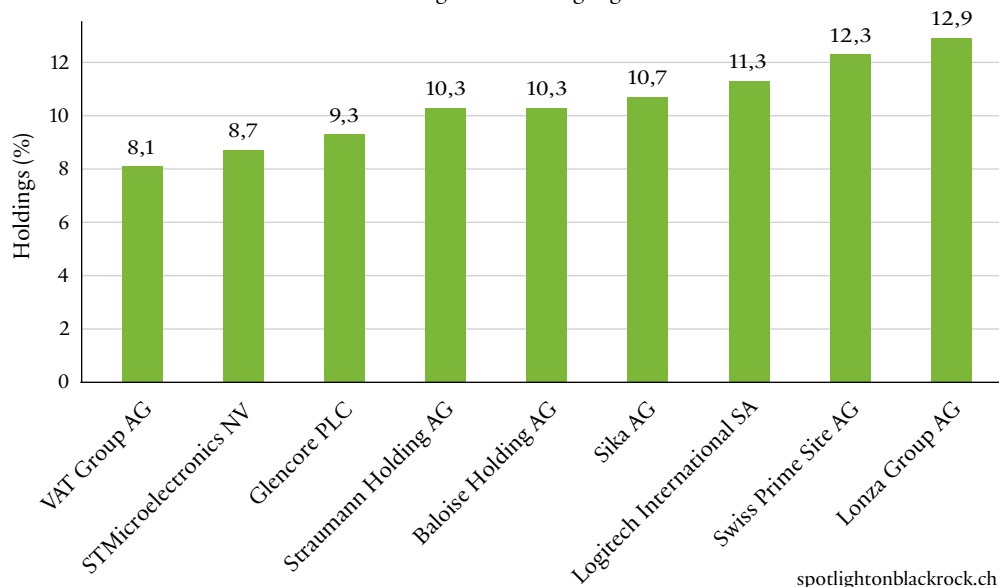
Wohnen ist Menschenrecht

Heute leitet Farha die Nichtregierungsorganisation «The Shift», die sich weltweit für das Recht auf angemessenen Wohnraum und gegen den Ausverkauf des Immobilienmarktes einsetzt. Im Juni 2022 hat die Organisation eigene Richtlinien zum Thema herausgegeben. Sie umfassen zehn Leitprinzipien, etwa die Forderung nach einem wirksamen Schutz für Mieter*innen und ihre Beteiligung an Gesetzgebungsprozessen.

Im Gespräch mit M+W sagt Mitverfasser Sam Freeman von «The Shift»: «Die Richtlinien sollen helfen, einen menschenrechtlichen Rahmen für das Recht auf angemessenes Wohnen zu schaffen. Jede Regierung hat die Verpflichtung, dieses Recht zu garantieren.» Dabei hat der Prozess der Finanzialisierung an unterschiedlichen Orten unterschiedliche Auswirkungen – die Voraussetzungen und entsprechend auch die Anforderungen an Regierungen sind in Zürich oder Bogotá nicht die gleichen. «Es ist ein diffuses Phänomen», sagt Freeman. Die Richtlinien sollen sowohl Regierungen als

Die grössten Investitionen von BlackRock in der Schweiz

Die Swiss Prime Site AG ist die zweitgrösste Beteiligung



auch zivilgesellschaftlichen Akteur*innen rund um den Globus dabei helfen, gerechtere Wohnverhältnisse zu schaffen: «Wenn Regierungen, aber auch Private den Empfehlungen aus den Richtlinien folgen, dann streben sie in eine Richtung, die gerechtere und fairere Lebensbedingungen auf dem Wohnungsmarkt für alle schafft und nicht von Profit getrieben ist.» Dass es die Richtlinien gibt, sei ein wichtiger erster Schritt, doch jetzt sei es entscheidend, dass die Regierungen danach handeln, so Freeman weiter.

Doch die Richtlinien alleine reichen nicht. Was es braucht, ist eine stärkere Organisation der Betroffenen gegen das Phänomen der Finanzialisierung

Es braucht eine stärkere Organisation der Betroffenen.

und seine Folgen. Ein gutes Beispiel für eine schlagkräftige Mieter*innenorganisation liefert derzeit Berlin, wo mit der Kampagne «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» 2021 Historisches erreicht wurde: Die Stimmberechtigten sagten Ja zu einem Referendum, das grosse private Immobiliengesellschaften enteignen und deren Wohnungen in die öffentliche Hand überführen will. Das Referendum ist zwar nicht bindend, weshalb auch ein Jahr nach dem Entscheid unklar ist, ob und in welcher Form der Vorschlag umgesetzt wird. Entscheidend auf lange Frist

in Berlin sei aber die gute Mieter*innenorganisation, sagt Sam Freeman. Er erwähnt als Beispiel die Berliner Vernetzung gegen das schwedische Immobilienunternehmen Akelius, das im Bereich Vermietung, Entwicklung und Betrieb tätig ist – und berüchtigt für seine schlechte Behandlung von Mietenden: «Die Mieter*innen haben unglaublichen Druck ausgeübt, so dass Akelius nicht mehr in Berlin tätig ist. Aber das Unternehmen zieht nun einfach an andere Orte mit schwächerer Mieter*innenorganisation. Gerade deshalb brauchen wir eine globale Mobilisierung rund um das Recht auf angemessenes Wohnen.» Freeman skizziert dabei eine Plattform, die Mieter*innen unterschiedlicher Vermietender und Regionen zusammenbringt, damit sie sich organisieren, treffen, austauschen und mobilisieren können.

Entwicklungen in der Schweiz

Wie unter anderem die ausführlichen Recherchen von «Reflekt» im Rahmen des europaweiten Rechercheprojektes «Cities for Sale» aufzeigen, ist die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes auch in der Schweiz in den letzten Jahren vorangeschritten. Pensionskassen, Banken und Versicherungen, Anlagestiftungen, Immobilien-Fonds, aber auch reine Immobilien-Unternehmen sowie Family Offices investieren in den Immobilienmarkt und mit ihm verbundene Finanzprodukte. Was auffällt: Der Anteil ausländischer Investor*innen bei Wohnliegenschaften

ist im Vergleich zu benachbarten Märkten eher gering. Der Grund dafür liegt in der sogenannten Lex Koller, die ausländischen Investor*innen den Kauf von Grundstücken verbietet. 1997 wurden Geschäftsliegenschaften von diesem Verbot ausgenommen. Es ist also in der Schweiz eher inländisches Kapital, das die Finanzialisierung des Wohnungsmarkts vorantreibt. Jedoch haben auch Geschäftsliegenschaften einen erheblichen Anteil an der Stadtentwicklung: Entstehen in

Die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes ist auch in der Schweiz fortgeschritten.

bestimmten Gegenden bevorzugt Geschäftsräumlichkeiten, wird dadurch auch die Wohnumgebung aufgewertet, wie aktuelle Medienberichte aus Zürich aufzeigen. Und auch wenn Städte wie Zürich der Entwicklung durch aktives Fördern von gemeinnützigem Wohnungsbau etwas entgegenzusetzen versuchen, geht dies nur schleppend voran, weil die kapitalstarken Investor*innen die öffentliche Hand oft überbieten.

Mit Blick auf die Zusammensetzung des Schweizer Wohnungsmarktes sind die Folgen der Finanzialisierung fatal, wie Jacob Geuder vom Verein «Stadt für alle» erklärt: «Der Anteil der Mieter*innen ist in der Schweiz herausragend hoch – bei knapp 60 % schweizweit und in den grossen Städten noch wesentlich höher. Beispielsweise wohnen über 80 % der Menschen in Basel zur Miete. Wenn Häuser und Wohnraum aufgrund von Finanzialisierung als Investments und nicht als Wohnorte angesehen werden, laufen Mieter*innen schnell Gefahr, ihr Zuhause zu verlieren.» Parallel dazu nimmt der Anteil der Privatbesitzer*innen bei Wohnungen seit Jahrzehnten ab, während institutionelle Investoren ihren Anteil am Wohnungsmarkt immer weiter vergrössern, wie Geuder erläutert. Um die Auswirkungen zu veranschaulichen, verweist er auf die Entwicklungen an der Mülhausenstrasse 26 in Basel, wo die Pensionskasse Basel-Stadt teilweise ihre eigenen – vorwiegend älteren – Pensionär*innen wegen Sanierungsplänen auf die Strasse stellen wollte. Nach anhaltenden Protesten und der Unterstützung durch den

Mieterinnen- und Mieterverband kam es zu einem Teilerfolg: Einige langjährige Mieter*innen konnten weiterhin in den Wohnungen bleiben. Für Geuder zeigt das Beispiel exemplarisch: «Aufwertungsprozesse treffen bestimmte Gruppen besonders häufig: ältere Menschen, Ausländer*innen und Leute mit niedrigen Einkommen.» Eine Erklärung dafür ist der sogenannte Rent Gap: Je niedriger der Wohn- und Immobilienpreis in einer Region oder bei einem Objekt ist, desto höher fällt der Investitionsgewinn bei einem Neubau oder einer Luxussanierung aus. «Deshalb sind oft Gegenden mit niedrigem Immobilienwert im Fokus von Investor*innen», erklärt Geuder weiter.

Ähnlich wie The Shift setzt auch «Stadt für alle» auf die Mobilisierung der Mieter*innen. Der Verein setzt sich seit 2016 in Basel für eine sozial bewohnbare Stadt ein. Seine Mitglieder intervenieren direkt im städtischen Kontext, indem sie Hausgruppen, Quartiervereine oder Mieter*innen unterstützen, durch Informationsvermittlung die gegenwärtige Stadtentwicklung kritisch verfolgen und sich im Kollektiv für eine Stadtentwicklung von unten einsetzen. Neben Mobilisierungen sieht Geuder jedoch auch noch ein anderes Instrument als Standbein gegen die Finanzialisierung: «Es gibt einen krassen Mangel an Transparenz. Das Grundbuchamt hat alle Daten über Besitzverhältnisse, bereitet diese aber nicht auf, wodurch der Wandel der Eigentumsverhältnisse in Basel schwerer nachvollziehbar gemacht wird. Doch Transparenz bräuchte es, um mehr präventivere Massnahmen zu ergreifen und Informationsdefizite zu beheben. Denn wenn Leute merken, dass etwas schiefläuft, dann ist es oft schon zu spät», meint der Aktivist von «Stadt für alle». Existierende Schutzinstrumente wie die Lex Koller seien zwar gut, würden die Probleme von heute aber nicht mehr unbedingt auffangen: «Die Lex Koller hat einen gewissen Schutz geboten, ist aber mittlerweile eher zahnlos, wenn Grossinvestoren sich durch Beteiligung an lokalen Unternehmen Zugang zum Wohnungsmarkt verschaffen können.»

Der Einfluss von BlackRock

In Basel ist BlackRock ein solcher Grossinvestor: Die Vermögensverwalterin ist laut «Spotlight on BlackRock» mit

einem Anteil von 7,2 Prozent eine Grossaktionärin von Swiss Life. Diese wiederum ist Grossinvestorin bei der Neugestaltung des Klybeckareals in Basel, das von Kritiker*innen als Paradebeispiel für urbane Gentrifizierung bezeichnet wird. Auch an anderen beteiligten Firmen wie der Credit Suisse oder der Baloise hält BlackRock zudem relevante Anteile. BlackRock kann zwar nicht direkt in den Wohnungsmarkt investieren, aber durch Beteiligungen gleichwohl Investitionsmittel in diesen fliessen lassen. Die Auswirkungen werden unter anderem durch den massiven Preisanstieg von Wohnfläche spürbar: Der Kaufpreis von 1,2 Milliarden Franken für das Klybeckareal gilt als ausserordentlich hoch und als Beispiel für die Folgen der Finanzialisierung in der Schweiz, wie die Initiative «Basel baut Zukunft» argumentiert.

BlackRock kann durch Beteiligungen in den Schweizer Wohnungsmarkt investieren.

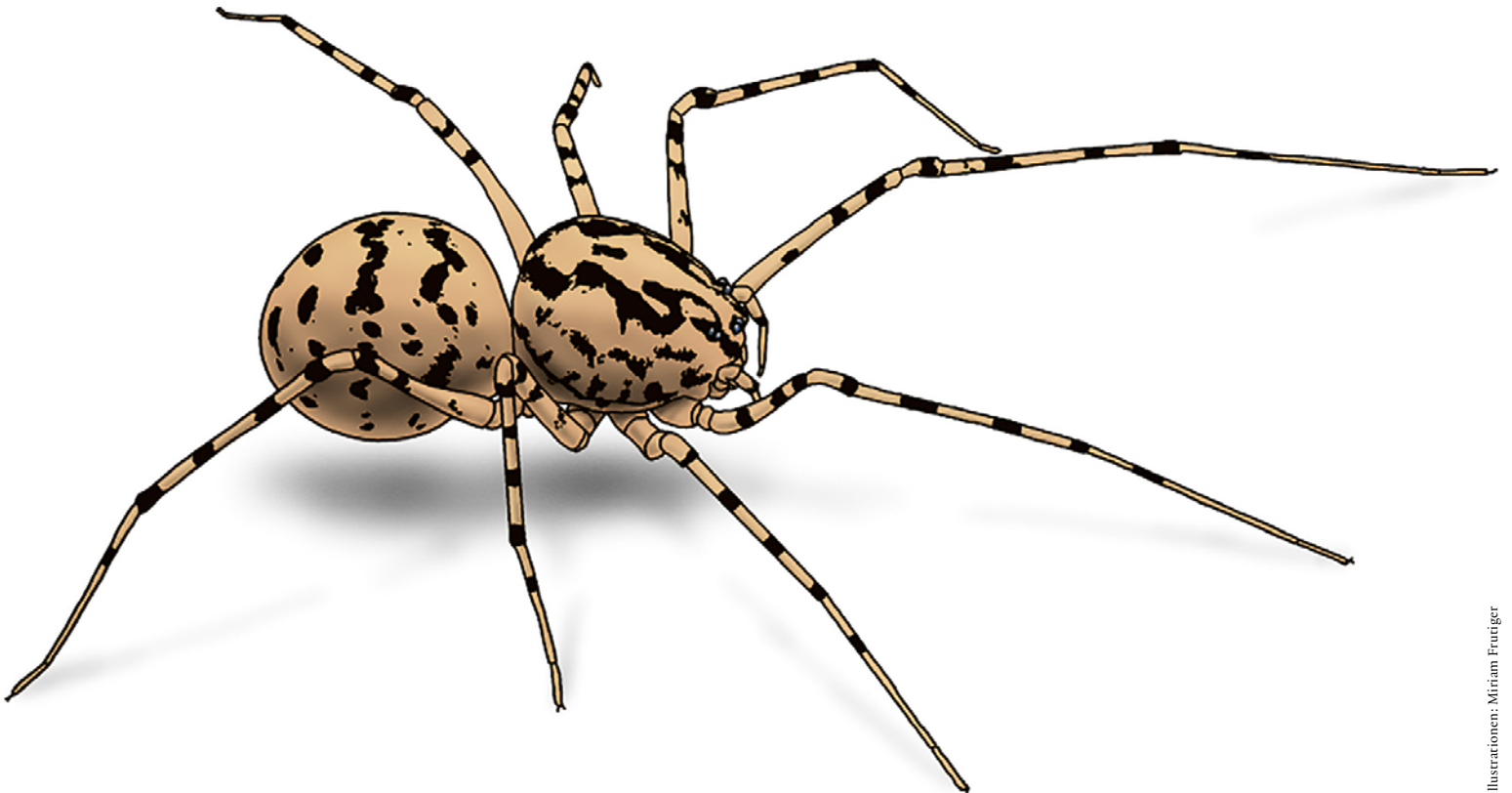
Auch Leilani Farha wies darauf hin, dass BlackRock als weltgrösster Investor und gleichzeitige Beraterin von Regierungen eine Doppelrolle hat und damit die Bedingungen, zu denen sie investieren kann, massgeblich mitbestimmt, während jene, die von den Entwicklungen betroffen sind, kaum Einfluss haben. Ein Blick auf die Verhältnisse in der Schweiz zeigt, dass die Lex Koller lange eine wichtige Hürde für ausländische Investor*innen setzte. Doch genügt das? Der Anstieg der BlackRock-Anteile am Schweizer Immobilienmarkt lässt daran zweifeln. Wie «Reflekt» vorrechnet, besass die Vermögensverwalterin 2010 noch Anteile an sechs verschiedenen Firmen im Wert von knapp 100 Millionen Schweizer Franken: «In den Jahren 2019 bis 2021 waren es rund 2 Milliarden auf 17 Firmen verteilt. Klar ist: Mit der massiven Zunahme haben sich auch die Gewinne vervielfacht, welche aus dem Schweizer Immobilienmarkt an den US-amerikanischen Vermögensverwalter geflossen sind. Und: BlackRock ist nur einer von vielen Investoren im Ausland, die direkt oder indirekt Anteile an Schweizer Immobilien besitzen.»

Verfressene Seiltänzerinnen



In der Schweiz leben etwa tausend Spinnenarten. Das trockene Klima unserer Wohnungen mögen aber nur die wenigsten von ihnen. Ein Überblick.

Auch wenn viele von uns den achtbeinigen Seiltänzerinnen mit Ekel oder Abscheu begegnen – Spinnen sind ein wichtiger Teil unseres Ökosystems. Zusammen mit den Skorpionen, den Milben und den Weberknechten bilden sie die Klasse der Spinnentiere. Sie haben sich an fast jeden Lebensraum der Erde angepasst – den Urwald, die Wüste oder die Berge. Ja, sogar unter Wasser hat sich eine Art angesiedelt: die **Wasserspinne** (*Argyroneta aquatica*). Da erstaunt es nicht, dass sich einige Arten



auch in unseren Häusern wohl fühlen. Die Spinne im Haus verringert die Anzahl der unliebsamen Fliegen und Mücken, denn wo immer sie sich niederlässt, tut sie dies, um zu fressen. Pro Jahr vertilgen die kleinen Tierchen weltweit über 400 Millionen Tonnen Insekten.

Nur wenige leben drinnen

Von den rund tausend in der Schweiz heimischen Spinnenarten gibt es allerdings nur sehr wenige, die langfristig im trockenen Klima von geheizten Wohnungen überleben können. Die **Kugelspinne** (*Steatoda bipunctata*) ist eine Ausnahme: Sie quartiert sich oft direkt unter Heizkörpern ein.

Viele der in Häusern lebenden Spinnen stammen ursprünglich aus wärmeren Regionen. Ihnen ist es draussen im Winter schlicht zu kalt. Ein klassisches Beispiel ist die **Grosse Zitterspinne** (*Pholcus phalangioides*, rechte Seite).

Ursprünglich aus den asiatischen Subtropen eingewandert, hat diese langbeinige Spinne ganz Europa erobert. Mit ihren langen, dünnen Gliedmassen und dem kleinen Körper wird sie oft mit Weberknechten verwechselt. Die Zitterspinne ist trotz ihrer Zierlichkeit eine gefürchtete Jägerin und macht sogar Jagd auf viel grössere Spinnen, wie zum Beispiel die **Hauswinkelspinne**, oft auch einfach als Hausspinne bezeichnet. Von ihr gibt es zwei Arten: die grössere *Eratigena atrica* und die kleinere *Tegenaria domestica*. Sie kommen bei uns auch im Freien vor. Da sie gerne kühle Nischen und Höhlen haben, bieten ihnen insbesondere unsere Keller ein ideales Umfeld. Die Hausspinnen gehören zu den Trichterspinnen. Sie bauen grosse, dichte Netzteppiche in Zimmerwinkeln. Diese Netzteppiche haben immer irgendwo einen Ausgang in Form eines Trichters, daher der Name. Bei den dunkelbraunen, haarigen Spinnen, die wir häufig im Spülbecken oder in der Badewanne finden, handelt es sich meist um Hausspinnenmännchen, die auf der Suche nach einer Partnerin abgerutscht sind.

Spucken als Waffe

Spannend, aber oft übersehen ist die **Speispinne** (*Scytodes thoracica*, linke Seite unten), die ursprünglich aus dem Mittelmeerraum stammt. Diese kleine, nachtaktive Spinne schleicht durch un-

sere Häuser und jagt ihre Beute auf wunderliche Weise: Sie pirscht sich an eine Fliege heran, spuckt dann klebrige Fäden auf das Insekt und fesselt es so an den Boden. Dieses Schauspiel lässt sich beobachten, wenn man eine Speispinne zusammen mit einer Fliege in ein Glas sperrt.

Die **Kräuseljagdspinne** (*Zoropsis spinnimana*, linke Seite oben) ist erst vor kurzem ebenfalls aus dem Mittelmeerraum eingewandert. Sie baut kein Netz, sondern versteckt sich tagsüber in einer dunklen Spalte, einem Ersatz für das Baumrindenversteck, welches sie in freier Natur bevorzugt. Nachts geht sie auf die Jagd. Die Kräuseljagdspinne ist eine der wenigen Spinnen in der Schweiz, deren Biss stark genug ist, um die menschliche Haut zu durchdringen. Das Gift ist für den Menschen nicht lebensbedrohlich, kann aber Irritationen und Schwellungen verursachen, vergleichbar mit einem Wespenstich. Zu solchen Bissen kommt es aber nur, wenn wir die Spinne in die Enge drängen. Das kann beispielsweise beim Anziehen von Schuhen oder Kleidern der Fall sein, die sich die Kräuseljagdspinne als Versteck ausgesucht hat. Wie alle bei uns vorkommenden Spinnen geht sie uns aber möglichst aus dem Weg.

Lärmender Albtraum Mensch

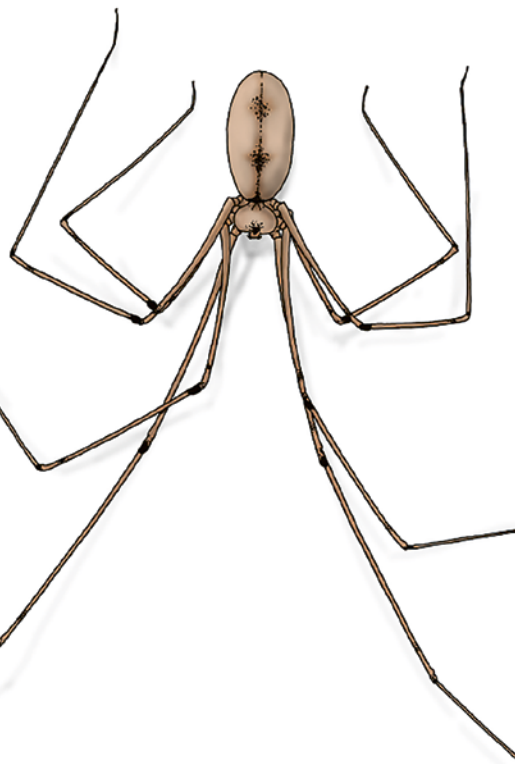
Das am meisten ausgeprägte Sinnesorgan der Spinne sind die mit Nerven versetzten Haare, mit denen ihre Beine überzogen sind. Damit kann sie die kleinsten Vibrationen, Druck- und Temperaturveränderungen wahrnehmen. Der Mensch mit seinem ständig schlagenden Herzen und seiner Atmung ist darum sogar schlafend noch ein lärmender Albtraum für jede Spinne – womit hier auch der Mythos, dass Spinnen in der Nacht in unsere Münder krabbeln, entkräftet wäre.

Neben den ganzjährig anwesenden achtbeinigen Mitbewohnerinnen gibt es einige, die nur saisonal zu Gast sind. Gerade im Sommer, wenn die Fenster geöffnet sind, schlüpfen **Springspinnen**, die an der Aussenwand jagen, gerne in die kühle Stube. Auch wenn das Licht am Abend Insekten anzieht, sind die Spinnen oft nicht weit. Jedoch verlassen sie unser Haus schnell wieder. Im Herbst sind viele Spinnenmännchen auf Brautschau und lassen auf ihrer Suche nach einer Part-

nerin keinen Winkel aus, auch nicht unsere Häuser. Auch sie ziehen aber weiter, sofern sie den Weg nach draussen wieder finden.

Lavendel und Minze mögen sie nicht

Wer keine Spinnen im Haus möchte, sollte sie in erster Linie am Eindringen hindern. Fliegengitter vor den Fenstern und kurzes Stosslüften statt des Kippenfensters können hilfreich sein. Hat sich eine Spinne angesiedelt, fängt man sie am besten mit einem Glas ein, indem man ein Stück Karton unter Glas und Spinne schiebt, sie so nach draussen befördert und mit genügend Distanz zum Haus wieder freilässt. Auch wenn man ihr Netz wiederholt zerstört, verleidet es der Weberin oft nach einer Weile, und sie sucht sich ein neues Plätzchen. Der Einsatz des Staubsaugers ist dagegen zu vermeiden, da die Spinne durch das Einsaugen oft stark verletzt wird und dann langsam und qualvoll verendet. Auch von den meisten Spinnensprays ist abzuraten. Die chemischen Inhaltsstoffe können nicht nur für Spinnen schädlich sein, sondern auch für uns und unsere Haustiere. Alternativ kann man sich mit Duftstoffen wie Minze oder Lavendel und Wasser einen eigenen Spray herstellen. Spinnen können nämlich auch riechen, und offenbar mögen sie nicht dieselben Gerüche wie wir.



Briefe/Mails

Reaktionen auf den Leserbrief im M+W 3/22

*Der Leserbrief in der letzten Ausgabe hat bei unseren Leser*innen viele Reaktionen ausgelöst – wir bedanken uns herzlich für all die Zuschriften! Aus Platzgründen können wir hier leider nur eine Auswahl abdrucken.*

Sie schreiben es ja selber: die kleinen Neubau-Wohnungen sind «teuer – teurer meistens als die alten 4+5-Zimmer-Wohnungen. Warum sollten wir Alten auch noch die Zügelkosten auf uns nehmen, nur um die wenigen Jahre bis zum Alters-/Pflegeheim noch teurer zu wohnen? Die EL-Zuschläge für die Mietkosten sind begrenzt auf ca. 1300 Franken. Viele von uns würden schon der Putzarbeiten wegen nur zu gerne in kleinere Wohnungen zügel. Andere wollen eine grosse Wohnung mit Balkon als Kompensation für den im Alter eingeschränkten Bewegungsraum – unsere Ansprüche sind nicht überrissen.

Ich persönlich bewohne eine 2½-Zimmer-Mietwohnung – ohne Balkon, unterm Dach, ohne Lift, ohne Geschirrspüler, und dazu putze ich mit 72 Jahren noch das 3-stöckige Treppenhaus (mit Spönle und Wichse!) – trotzdem muss ich auf Auto, TV, Radio, Internet und Zeitungen verzichten, um mir das GA zu leisten – auf den öffentlichen Verkehr bin ich nur schon zum Einkaufen angewiesen. Ohne Internet kann ich die Angebote des ÖV ohnehin nicht nutzen.

Die «digitale Welt» ist eben auch teuer – und kompliziert. Wer denkt dabei schon an uns Alte?

Ohne das gute Zusammenleben im Haus und ohne die günstige Miete wäre ich schon längst auf EL angewiesen, wobei die Miete mit Fr. 635.–/Monat immer noch höher als ⅓ meiner AHV-Rente ist.

Und zum Schluss noch dies: Ein «gutbetuchtes» Rentnerpaar pflegt die grosse Wohnung besser als Studenten in einer WG.

Elisabeth Balzotto, Staad

Ihre Darstellung ist aus der Sicht von jungen Menschen absolut richtig. Nur möchte ich zu bedenken geben: Menschen über 65 Jahre würden oft gerne in eine kleinere Wohnung ziehen. Nur sind diese oft teurer als ihre angestammte Grosswohnung. Sie liegen verkehrstechnisch schlechter, bieten dazu weniger Komfort, z. B. keinen Lift etc. Deshalb bleiben sie, wo sie sind. In meiner Gemeinde z. B. sind die Alterswohnungen (die Gemeinde nennt diese Alters-Genossenschaft-Wohnungen) teurer als was die Ergänzungsleistung deckt. Sie sind klein, direkt beim Autobahnzubringer und in einer Gegend 1,5 km weg vom Bahnhof. Abends ab 20 Uhr fährt dahin kein Bus mehr. Dies ist bei weitem nicht «genossenschaftlich» gedacht. Gerade lese ich in der Zeitung, dass scheinbar durch ein neues Angebot in meiner Gemeinde bereits Ängste der sogenannten Genossenschaft aufkommen vor einem Überangebot an Alterswohnungen, weil ein Spitalverbund den Markt entdeckt hat und Alterswohnungen baut.

In den 60er-Jahren haben wir demonstriert für mehr Freiheit. Heute müssten wir gegen die Machenschaften von Immobilieninvestoren demonstrieren. Die da sind: Versicherungen, Banken, Grosskonzerne und Altersbaugenossenschaften, Gemeinden etc. Die Flickenteppich-Politik in unserem Parlament, wo die obgenannten Vertreter sich tummeln, müsste einer Generalüberholung unterzogen werden. Dies geht jedoch nur, wenn junge und alte Menschen ihre Sichtweisen austauschen und sich politisch gemeinsam engagieren, statt zu polarisieren.

Es wäre doch eine Idee, eine Plattform zu gründen für Wohnungstausch. Junge bieten ihre Kleinwohnung im Tausch gegen 4-Zimmer-Wohnungen (quasi in Nachmiete, so kann auch keine stille Erhöhung erfolgen).

Irene Thoma

Der in Nr. 3, Juni 2022 abgedruckte Brief des jungen Mannes fordert mich als ältere Person zu einer Antwort heraus.

Ich kann die Frustration sehr wohl nachvollziehen, aber einige Fragen kommen auf: Wie intensiv nutzt er wohl die Wohnung, das WG-Zimmer? Wie viele Stunden (Lebenszeit) verbringt er dort? Wie viele Stunden pro Tag ist er auf der Arbeit, im Studium, im Ausgang? Wie häufig verweist er kürzer oder länger?

Ich bin 81, alleinstehend und lebe in einer geräumigen Wohnung. Wegen gesundheitlicher Einschränkungen beginnt sich mein Radius zu reduzieren. Kulturelle und sportliche Aktivitäten sind kaum mehr möglich, ebenso Ferien und längere Reisen. Das Leben spielt sich mehrheitlich in den vier Wänden ab. Inmitten geliebter Möbel und Gegenstände fühle ich mich psychisch wohl und gesund, die Decke fällt mir nicht auf den Kopf. Ich muss noch nicht in eine Einrichtung, an deren Kosten u.U. die öffentliche Hand beisteuern müsste. – Ich bin zudem eine von mehreren: In meiner Überbauung «leben» die Älteren und nutzen die lokalen Geschäfte und Infrastruktur. Die Jüngeren kommen zum Schlafen hierher.

Annagret Märki, Zürich

Ich bin selber mittlerweile im AHV-Alter und, da seit 16 Jahren in derselben Wohnung, profitiere ich von einem relativ tiefen Mietzins. Das Problem mit den unsolidarischen Alten, die grosse, günstige Wohnungen belegen, ist mit sehr wohl bewusst.

Wie der Herr schreibt, bräuchte es Hilfe bei der Suche nach einer kleineren Wohnung, die dann aber nicht doppelt so viel kostet wie das zu gross gewordene Logis. Zudem sind wohl betagte Menschen nicht mehr bereit, in ein anderes Quartier oder gar an einen anderen Ort zu ziehen – sie verlören ja alle bekannten Nachbarn, Einkaufsmöglichkeiten etc.

Eine Leserin aus Luzern

Neue Ombudsfrauen

Auf den 1. Juli hat der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD) seine Ombudsstelle neu besetzt. Künftig wird dieses Amt von Catherine Berger und Raquel Pais ausgeübt.



Catherine Berger



Raquel Pais

Catherine Berger ist seit rund zwanzig Jahren als selbstständige Anwältin tätig. Sie habe früh festgestellt, dass gute und vor allem dauerhafte Lösungen eines Konflikts in der Regel nur möglich seien, wenn die Streitparteien gemeinsam eine Lösung finden, sagt sie. Bald nach ihrer Ausbildung zur Rechtsanwältin absolvierte sie deshalb eine Weiterbildung als Mediatorin. Heute besteht rund die Hälfte ihrer Arbeit aus Mediationen oder mediativer Beratung. Auch wenn sich Catherine Berger hauptsächlich mit dem

Familienrecht befasst, kommt sie doch immer wieder mit dem Mietrecht in Berührung, da Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen abdeckt und gerade auch in familienrechtlichen Konflikten die Mietsituation wesentlich ist.

Raquel Pais ist seit gut zehn Jahren als Rechtsanwältin tätig. Zunächst bei einer grossen Rechtsschutzversicherung, wo sie das erste Mal mit der Mediation in Verbindung kam. Dabei habe sie festgestellt, dass die Mediation zu nachhaltigen und annehmbaren Lösungen zwischen den Streitparteien führten, und beschloss, sich auf diesem Gebiet weiterzubilden. Seit rund vier Jahren ist Raquel Pais als Rechtsanwältin und Mediatorin in einer Anwaltskanzlei in Zürich tätig und insbesondere auf vertragliche Auseinandersetzungen (wie im Arbeits- und Mietrecht) und strafrechtliche Angelegenheiten spezialisiert. Darüber hinaus führt sie in diesen Bereichen, aber auch im Familienrecht – auf welches sie sich in der Mediationsausbildung spezialisiert hat – regelmässige Mediationen durch.

Die Ombudsstelle des MVD wurde 2014 neu geschaffen und wird jeweils für die Dauer von zwei Jahren besetzt. Ihre Aufgabe ist es, bei Konflikten zwischen einem Mitglied und dessen Sektion zu vermitteln, wenn der interne Beschwerdeweg ausgeschöpft ist. Die Ombudsstelle kann auch von Nichtmitgliedern angerufen werden, die Dienstleistungen einer Sektion in Anspruch genommen haben.

Reicht eine Person beim MVD oder direkt bei der Ombudsstelle mündlich, brieflich oder per Mail eine Beschwerde ein, wird die Ombudsstelle tätig. Sie prüft, ob sich die betreffende Sektion der beschwerdeführenden Person gegenüber rechtmässig, korrekt und fair verhalten hat. Nach Abschluss der Prüfung informiert die Ombudsstelle die Parteien über das Ergebnis und legt nach Möglichkeit einen Vermittlungsvorschlag vor.

Achtung QR-Rechnung!

Auf Ende September gibt es im Schweizer Zahlungsverkehr eine Umstellung: Ab dem 1. Oktober können nur noch Zahlungen mit einem QR-Code ausgeführt werden. Die herkömmlichen orangen und roten Einzahlungsscheine werden ab diesem Zeitpunkt nicht mehr verarbeitet.

Achtung: Die neue Praxis hat insbesondere auch einen Einfluss auf Daueraufträge, die auf Einzahlungsscheinen basieren. Wer die Miete also per Dauerauftrag bezahlt, muss diesen unter Umständen anpassen – dann nämlich, wenn nur eine Kontonummer angegeben ist. Ist jedoch eine IBAN oder eine QR-IBAN hinterlegt, muss nichts geändert werden, der Dauerauftrag wird auch nach der Umstellung auf QR-Rechnung verarbeitet.

Die neuen QR-Rechnungen für die Zahlung der Miete müssen von der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden. Wer bis jetzt keine QR-Rechnung erhalten hat, sollte deshalb unbedingt nachfragen. Sollte keine Reaktion erfolgen, lohnt sich eine zweite Nachfrage per eingeschriebenem Brief.

Ab dem 1. Oktober werden Mietzinse, die mit herkömmlichem Einzahlungsschein eingezahlt werden, laut der Post nicht mehr überwiesen. Rechtlich gesehen befinden sich Mieter*innen in Zahlungsrückstand, wenn sie die Miete nicht bezahlen. Kein Zahlungsrückstand liegt jedoch vor, wenn er von der Vermieterschaft selber verschuldet ist, weil sie auch auf Nachfrage keine neuen Einzahlungsscheine geliefert hat.

Lass die Sonne rein!

Mieter*innen haben meist keinen Einfluss auf die Art ihrer Heizung. Mit den richtigen Tricks können sie aber trotzdem Energie sparen.

Etwa 80 Prozent unserer Zeit verbringen wir in geschlossenen Räumen. Abgesehen von allfälligen Schadstoffen (Milben, Allergene oder Sauerstoffgehalt der Raumluft), auf die hier nicht weiter eingegangen werden soll, sind es vor allem drei Faktoren, die bestimmen, ob wir uns im Raumklima wohlfühlen: die Temperatur, die Luftfeuchtigkeit und die Luftzirkulation.

Ein grosses Thema wird diesen Herbst und Winter die Raumtemperatur sein: Was können wir selber tun, um den Energiekostenschub in Schach zu halten? Zunächst einmal können wir die natürliche Wärme nutzen, nämlich jene der Sonne. Ihre Einstrahlung wird stark unterschätzt; sie hilft beim Heizen

Die Sonne wird als Wärmequelle stark unterschätzt. Storen sollten tagsüber hochgezogen sein.



Foto: 123RF

kräftig mit. Lassen Sie darum die Sonnenstrahlen herein und öffnen Sie tagsüber unbedingt die Vorhänge und Rollläden. Gerade in modernen Wohnungen mit grossen Fensterflächen gibt das einen ordentlichen Wärmeeintrag, was die Heizung entlastet.

Besser im Pullover statt im T-Shirt

Energie sparen heisst die Raumtemperatur senken. Pro Grad können zwischen 5 und 7 Prozent der Energiekosten gespart werden. Tragen Sie darum besser einen Pullover, statt bei 25 Grad Zimmertemperatur im T-Shirt in der überheizten Wohnung zu sitzen. Dabei gilt auch: Nicht alle Räume müssen gleich warm sein. Im Schlafzimmer kann es durchaus deutlich kühler sein als im Wohnzimmer. Wenn tagsüber niemand zu Hause ist, kann die Temperatur ebenfalls abgesenkt werden, ebenso in der Nacht. Die «richtige» Raumtemperatur liegt zwischen 18 und 21 Grad, wobei die Empfehlung des Bundesamtes für Energie im Moment bei 19 bis maximal 20 Grad liegt.

Die Temperatur lässt sich am Thermostatventil regulieren. Smarte Heizkörperthermostaten können heute aus der Ferne per Handy bedient werden. Gewisse Modelle beziehen sogar die Wettervorhersagen bei der Regulierung der Raumtemperatur mit ein.

Unsere Tipps zu unterschiedlichen Temperaturen innerhalb von 24 Stunden: in der Nacht die Wohnungstemperatur auf 16 bis 17 Grad senken; morgens 19 Grad; während der Abwesenheit (Arbeits-/Schulzeit) 16 Grad, am späten Nachmittag und Abend 19 bis maximal 21 Grad. Bei längerer Abwesenheit kann man die Temperatur bis auf 8 Grad (Frostschutz) absenken.

Luftfeuchtigkeit regulieren

Die Luftfeuchtigkeit ist im Winter ein wichtiges Thema. Die Wohnung sollte nicht zu trocken sein, denn das reizt die Schleimhäute, aber auch nicht zu feucht: Das kann zu Schimmel führen. Die optimale Feuchtigkeit liegt zwischen 35 und 50 Prozent. Sollte es bei Ihnen zu trocken sein, scheuen Sie sich nicht, die Wäsche im Zimmer zu trocknen oder nach dem Duschen die Badezimmertür zu öffnen. Auf diese Weise kann man sich den Luftbefeuchter sparen. Geht es doch nicht ohne, finden Sie die effizientesten Modelle auf [Topten www.topten.ch/luftbefeuchter](http://www.topten.ch/luftbefeuchter).

Bei zu grosser Feuchtigkeit ist kurzes Stosslüften angesagt, besonders nach Feuchtigkeit produzierenden Tätigkeiten wie Kochen oder Duschen.

Kein Kipfenster!

Apropos richtig lüften: Am besten regelmässig morgens und abends wenige Minuten querlüften. Dabei sollten alle Fenster gleichzeitig geöffnet werden. Was man niemals tun sollte, ist, das Kipfenster offen zu lassen, etwa im Badezimmer oder in der Küche. Der Wärmeverlust ist enorm. Man heizt praktisch zum Fenster hinaus. Ausnahme: Nachts im Schlafzimmer kann man lüften, um den vom Menschen produzierten Wasserdampf abzuführen und das Raumklima angenehm zu halten. Dabei sollte aber die Türe zu den anderen Räumen geschlossen sein. Weitere Tipps unter www.topten.ch/heizen.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei druckfrische Exemplare des Romans «Ruhm für eine Nacht» von Calla Henkel.

Schreiben Sie uns bis zum 30. September 2022 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Calla Henkel: *Ruhm für eine Nacht*. Hardcover, 400 Seiten, CHF 31.–

Eigentlich kehren die ungleichen Freundinnen Zoe und Hailey New York den Rücken, um im Berlin der Nullerjahre Kunst zu studieren. Hailey auf der Suche nach Erfolg; Zoe, um über den Tod ihrer besten Freundin hinwegzukommen, die ermordet wurde. Immer tiefer tauchen sie ins Berliner Nachtleben ein und versuchen, sich in der Szene einen Namen zu machen. Schliesslich eröffnen sie einen illegalen Club in ihrer Wohnung, die ihnen die bekannte Krimi-Autorin Beatrice Becks überlassen hat, und veranstalten immer wildere Partys. Schon bald verschwimmen die Grenzen zwischen Wirklichkeit und Fiktion, denn sie fühlen sich beobachtet: Benutzt Beatrice sie als Vorlage für ihren neuen Roman? Die beiden jungen Frauen beschliessen, ihre Geschichte selbst zu inszenieren – mit einer blutigen Wendung.

Calla Henkel, geboren 1988 in Minneapolis, ist eine amerikanische Autorin, Regisseurin, Künstlerin und Dramatikerin. Henkel lebt derzeit in Berlin, wo sie eine Bar namens «TV» betreibt. «Ruhm für eine Nacht» (im Original «Other People's Clothes») ist ihr Debüt.

Calla Henkel ist dieses Jahr Gast am Literaturfestival «Zürich liest». 29. Oktober 2022, 20.30 Uhr, «Karl der Grosse», Moderation: Nina Kunz. www.zuerich-liest.ch

Wegen der hohen Energiepreise müssen viele bereits in diesem Jahr bei den Nebenkosten drauflegen. Nächstes Jahr dürften die Aufschläge noch grösser sein. Es lohnt sich darum, die Abrechnung genau zu prüfen.

«Sämtliche Nebenkosten» müssen nicht bezahlt werden

Noch geniesst Peter Grütter die warmen Sommertage. Die Heizung steht still und die kalten Tage liegen in weiter Ferne. Doch was er aus den Medien vernimmt, verunsichert ihn. Infolge des Kriegs in der Ukraine sind die Grosshandelspreise für Heizöl, Erdgas und Strom regelrecht explodiert. Experten zufolge wirken sich die gestiegenen Preise für fossile Heizenergieträger bereits in diesem Jahr auf die Nebenkosten aus.

Das muss auch Grütter feststellen, als er die Nebenkosten-Abrechnung für seine knapp 100 Quadratmeter grosse Wohnung in den Händen hält: Die Nebenkosten für die Periode vom 30.6.2021 bis zum 1.7.2022 sind um 530 Franken auf rund 1900 Franken gestiegen. Während er letztes Jahr noch Geld für zu viel bezahlte Akonto-Beiträge zurückerhalten hat, muss er dieses Jahr einen happigen Betrag nachzahlen.

Hohe Nachforderungen sind zulässig

Sind solch hohe Nachforderungen überhaupt zulässig? – Nach aktueller Rechtsprechung leider schon. Sogar dann, wenn sie die Akontozahlungen massiv überschreiten. Gemäss Bundes-

gericht ist die Vermieterschaft nicht einmal verpflichtet, die Mietenden über die abschätzbare Höhe der Nebenkosten aufzuklären. Diese mieterfeindliche Praxis ist sehr fragwürdig – insbesondere jetzt, wo die Energiepreise so hoch sind. Schliesslich ist die Höhe der Nebenkosten für viele Mietende ein zentrales Kriterium bei der Wahl der Wohnung, und Transparenz ist ein wichtiges Element im Missbrauchsschutz.

Leider sind die diesjährigen Aufschläge nur die Vorboten eines noch grösseren Preishammers, der vielen Mietenden bei der Abrechnung 2023 droht. Für grössere Wohnungen rechnen Expert*innen mit einer Erhöhung um bis zu 1200 Franken. Grütter sollte deshalb seine Abrechnung besonders gut kontrollieren. Immer wieder schleichen sich Fehler ein, die sich mit geringem Aufwand finden lassen.

Mietvertrag kontrollieren

Erste Patzer können schon zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses passieren. Mieter*innen müssen nur jene Nebenkosten bezahlen, die im Mietvertrag besonders vereinbart wurden. Vermie-

ter*innen müssen dementsprechend alle Nebenkostenpositionen einzeln auflisten und genau bezeichnen. Formulierungen, wonach die Mieterschaft «sämtliche Nebenkosten» oder «alle Nebenkosten ohne Strom» bezahlen muss, sind zu ungenau und deshalb nichtig. Sie haben zur Folge, dass mit dem Nettomietzins alle Leistungen des Vermieters als bezahlt gelten. Grütter ist also erst einmal zu raten, die Nebenkostenabrechnung mit seinem Mietvertrag abzugleichen.

Tatsächlich entdeckt er in seiner Abrechnung die Rechnungsposition «Kaminfeger». Sein Mietvertrag erwähnt aber nur die Kosten fürs Heizen, solche für den Kaminfeger sucht Grütter vergeblich. Sind sie also nicht geschuldet? – Leider doch, bei den Heiz- und Warmwasserkosten gibt es nämlich eine Ausnahme: Sind diese im Mietvertrag aufgeführt, so dürfen gemäss Art. 5 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ohne besondere Erwähnung nebst den Energiekosten auch die Heiznebenkosten wie Brenner- und Boilerservice, Pumpenstrom, Tankrevision, die Messung des Wärmeverbrauchs und eben auch die Kosten für

den Kaminfeger in Rechnung gestellt werden.

Nur Betriebskosten sind Nebenkosten

Als Nächstes sollte Grütter prüfen, ob es sich bei den einzelnen Rechnungspositionen tatsächlich um «nebenkostenfähige» Leistungen handelt. Nebenkostenfähig sind nämlich nur sogenannte Betriebskosten, die gemäss Artikel 257b OR «mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen». Typische Beispiele sind neben den Heiz- und Warmwasserkosten Kosten für die Hauswartung (inkl. Sozialleistungen und Versicherungen), die Gartenpflege, die jährliche Gebühr für Kehricht oder der Allgemeinstrom. Unterhaltskosten dagegen dürfen nicht als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, ungeachtet dessen, ob sie im Mietvertrag erwähnt sind oder nicht. Ebenfalls unzulässig sind Kosten für jegliche Form von Steuern, Gebäudeversicherungsprämien, Anschlussgebühren für die Kanalisation, die Gebühr für Regenwasser (Meteorwasser) und insbesondere Reparaturkosten und Erneuerungskosten.

Was tun gegen den drohenden Preishammer?

In einem Begleitbrief zur Nebenkostenabrechnung weist die Verwaltung Grütter auf die steigenden Energiepreise hin. Sie empfiehlt ihm, die monatlichen Akontozahlungen zu erhöhen, natürlich auf freiwilliger Basis. Soll er darauf eingehen? – Sofern es sein Portemonnaie zulässt, sollte er dies in Anbetracht der aktuellen Situation tun. Denn bei Akontozahlungen handelt es sich nur um Anzahlungen an die tatsächlich anfallenden Kosten. Der erwartete Preisschock vom kommenden Jahr liesse sich damit übers

ganze Jahr verteilen und so ein wenig «abfedern». Alternativ kann Grütter natürlich auch selber Rücklagen bilden, um so besser für die drohenden Nachforderungen gewappnet zu sein.

Erhöhung nur mit Begründung

Es gibt auch Mietverhältnisse, bei denen die Nebenkosten pauschal abgerechnet werden. In diesen Fällen werden die Nebenkosten im Voraus ziffernmässig festgesetzt. Mit der Bezahlung der Pauschale gelten sämtliche Nebenkosten als abgegolten, unabhängig davon, ob die effektiven Aufwendungen der Vermieterschaft höher oder tiefer sind. Eine Nebenkostenabrechnung gibt es folglich nicht. Dürfen Vermieter*innen den Pauschalbetrag in Anbetracht der höheren Energiekosten erhöhen? – Ja, das dürfen sie, allerdings nicht beliebig. Die Vermieterschaft muss die Erhöhung anhand des Durchschnitts der letzten drei Jahre nachweisen. Bis sich die aktuell höheren Energiepreise in der Pauschale niederschlagen, dauert es also. Zudem muss die Änderung mit Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist auf einen im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungstermin hin erfolgen und auf dem amtlichen Formular angekündigt und begründet werden. Das Formular muss mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft eintreffen. Diese kann die Erhöhung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Das sollte sie insbesondere dann tun, wenn die Erhöhung nicht dem Durchschnitt der letzten drei Jahre entspricht. Um dies zu überprüfen, hat die Mieterschaft das Recht, in die Belege der Vermieterschaft Einblick zu nehmen.

Fragen und warm anziehen

Dem Preishammer wird Grütter kaum entkommen. Das geltende Mietrecht bietet dafür wenig Handhabe. Ein Recht auf eine bessere Wärmedämmung oder gar eine Wärmepumpe haben Mieter*innen leider nicht. Doch vielleicht lässt sich die Vermieterschaft ja in einem konstruktiven Gespräch von einem energieeffizienteren und nachhaltigeren Heizungssystem überzeugen. Fragen ist ja nicht verboten.

So schnell geht das mit der neuen Heizung aber sowieso nicht. Für die kommende Heizsaison sollten sich Mieter*innen deshalb warm anziehen. Dies im wahrsten Sinne des Worts: Der Energieverbrauch lässt sich nämlich um rund 6 Prozent senken, wenn die Heizung um nur ein Grad zurückgedreht wird. Die Raumtemperatur und den Wasserverbrauch zu senken, ist schon mal ein sehr guter Ansatz. Bei Wohnungen, in denen die Nebenkosten nach dem individuellen Verbrauch abgerechnet werden, kann man so sein Portemonnaie und gleichzeitig die Umwelt schonen. Allerdings gibt es gerade für ältere Liegenschaften immer noch keine allgemeine Pflicht zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung – obwohl dies der Mieterinnen- und Mieterverband wiederholt gefordert hat.

Bei Nichtbezahlung droht Kündigung

Gemäss Art. 257d OR kann die Vermieterschaft bei Zahlungsverzug von Mietzins und Nebenkosten das Mietverhältnis kurzfristig kündigen. Vor einer Zahlungsverzugskündigung ist die Mieterschaft allerdings geschützt, wenn sie die Nebenkostenzahlung «in guten Treuen» verweigert, wenn sie also berechtigte Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung hegt.

Aber Achtung: Der unbestrittene Teil der Nebenkosten muss unbedingt bezahlt werden, andernfalls droht der Rauswurf aus der Wohnung. Der bestrittene und der unbestrittene Anteil lassen sich allerdings oft nicht genau auseinanderhalten. Deshalb ist es wichtig, dass sich Mieter*innen vom MV beraten lassen – spätestens dann, wenn sie von der Vermieterschaft eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung erhalten.

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkraftige Arbeitshilfen**

für Unterstützung im Haushalt,
Wohnungsreinigung, -räumung, -wechsel,
Entsorgungen, Gartenarbeiten, Versand,
Lagerarbeiten usw.

www.etcetera-zh.ch

Dietikon 044 774 54 86 Thalwil 044 721 01 22
Glattbrugg 044 403 35 10 Zürich 044 271 49 00

Ein Angebot des SAH ZÜRICH





Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Wie kann ich mich gegen die Kündigung wehren?

Meine Vermieterin hat mir gekündigt, weil sie meine Wohnung umbauen möchte. Kann ich mich gegen diese Kündigung wehren?

Überprüfen Sie als Erstes, ob die Vermieterin Ihnen die Kündigung auf einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt hat. Andernfalls ist sie nichtig und das Mietverhältnis läuft einfach weiter. Auch eine formell korrekte Kündigung kann allerdings missbräuchlich sein. Nämlich dann, wenn sie besonders krass ist und damit gegen Treu und Glauben verstösst. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn die Vermieterschaft Ihnen aus Rache kündigt, weil Sie beispielsweise die Nebenkostenabrechnung beanstandet haben. Kündigungen im Hinblick auf Umbau- und Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenützung der Wohnung erheblich einschränken, sind grundsätzlich nicht missbräuchlich. Werden die geplanten Arbeiten durch Ihren weiteren Verbleib in der Wohnung aber überhaupt nicht oder nur leicht erschwert oder verzögert, dann hat die Vermieterin keinen schützenswerten Grund, Ihnen zu kündigen. Eine solche Kündigung wäre missbräuchlich. Auch eine «Kündigung auf Vorrat», die die Vermieterschaft ausspricht,

bevor das betreffende Bauvorhaben überhaupt ausgereift ist, gilt als missbräuchlich. Darauf können Sie sich berufen, wenn zum Beispiel die Finanzierung des Bauvorhabens noch nicht gesichert ist, die Erteilung der erforderlichen Baubewilligungen fraglich ist oder noch keine detaillierten Pläne vorliegen. Fechten Sie die Kündigung unbedingt innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde an. Die Schlichtungsbehörde nimmt dann das Bauprojekt des Vermieters genauer unter die Lupe. Sollte sich die Kündigung als berechtigt erweisen, gewähren Schlichtungsbehörden oder Gerichte meistens eine Erstreckung des Mietverhältnisses. So können Sie ein bisschen länger in der Wohnung bleiben. Voraussetzung ist, dass die Kündigung für Sie eine Härte darstellt. Eine solche liegt in der Regel bei einem knappen Wohnungsangebot vor. Um Ihre Chancen auf eine Erstreckung zu erhöhen, sollten Sie bereits anlässlich der Schlichtungsverhandlung belegen können, dass Sie aktiv nach einer neuen Wohnung gesucht haben, zum Beispiel anhand von Kopien von Bewerbungsschreiben oder Internetanfragen.

Nicht bezugsbereit

Ich habe einen Mietvertrag für eine Neubauwohnung unterschrieben. Bei der Unterzeichnung befand sich die Wohnung noch im Bau. Morgen ist Mietbeginn, die Bauarbeiten sind jedoch nicht vollständig abgeschlossen und die Wohnung nicht bezugsbereit. Was kann ich tun?

Ist Ihre Wohnung bei Mietbeginn nicht bezugsbereit, müssen Sie die Vermieterschaft mahnen und ihr eine Frist von ein bis zwei Tagen ansetzen, um die Wohnung in Ordnung zu bringen. Geschieht dies nicht, befindet sich die Vermieterschaft im Schuldnerverzug. Nun stehen Ihnen zwei Möglichkeiten offen: Sie können vom Mietvertrag zurücktreten oder darauf bestehen und auf einem baldigen Einzug beharren. In beiden Fällen muss die Vermieterschaft für einen allfälligen finanziellen Schaden aufkommen, etwa für Hotelübernachtungen oder das Einlagern von Möbeln. Sowohl das Ansetzen einer Nachfrist als auch einen allfälligen Rücktritt vom Vertrag sollten sie unbedingt mit eingeschriebenem Brief erklären. Da die Fristansetzung eilt, können Sie eine Mail schicken und diese nachträglich mit eingeschriebenem Brief bestätigen. Aber Achtung: Die Möglichkeit des Vertragsrücktritts haben Sie nur, wenn das Wohnen in der Wohnung unmöglich oder unzumutbar ist. Ist lediglich der Wohnkomfort eingeschränkt, haben Sie nur das Recht auf Mietzinsreduktion und Schadenersatz. In Ihrem Fall müsste man also genau untersuchen, in welchem Zustand sich die Wohnung befindet. Aus Beweisgründen sollten Sie die angetroffene Situation fotografieren und schriftlich dokumentieren. In Grenzfällen sollten Mieter*innen vorsichtig sein und nicht ohne vorgängige Beratung vom Mietvertrag zurücktreten.

Haben Sie Mietprobleme?

MV **HOTLINE 0900 900 800**
(CHF 4.40/Min.)

Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben.
Auf der Hotline beantworten Fachjurist*innen Ihre mierechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

Legen Sie vor dem Anruf allfällige Unterlagen (Mietvertrag, Kündigung usw.) bereit.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
Postfach, 5600 Lenzburg 1
T 062 888 10 38
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Telefonische Rechtsberatung:
Für Mitglieder kostenlos, für Nichtmitglieder Unkostenbeitrag
Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,
Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr
Sekretariat: Mo–Fr 8–12 Uhr

Basel

MV Basel
Am Claraplatz, Clarastrasse 2,
Postfach 396, 4005 Basel
T 061 666 60 90
Fax 061 666 60 98
www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Sprechstunde: Mo–Do 17–19 Uhr
(Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,
ohne Voranmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
(Ortstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, Postfach 396, 4005 Basel
oder info@mvbasel.ch
Gruppenberatungen, Sammelklagen:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein
Pfluggässlein 1, 4001 Basel
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
www.mieterverband.ch/baselland
info@mv-baselland.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,
Poststrasse 2 (Palazzo)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern
Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg
Postfach 41, 3185 Schmitten,
T 0848 023 023
keine telefonischen Rechtsauskünfte
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
Telefon oder E-Mail
Diädigen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 18.30–19.30 Uhr
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, jeden 1. und
3. Mo im Monat, 19–20 Uhr
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: T 081 534 05 95
www.mieterverband.ch/graubuenden
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern NW OW UR
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
www.mieterverband.ch/luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22
Mo–Fr 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
Di/Do 17–18 Uhr
(ohne Voranmeldung)
Persönliche Termine nach
telefonischer Vereinbarung: Mo–Fr

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

MV Ostschweiz
Webergasse 21, 9000 St. Gallen
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
www.mieterverband.ch/ostschweiz
ostschweiz@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung:
St. Gallen: Di 17–18.30 Uhr
Frauenfeld: Di 18–19.30 Uhr
Kreuzlingen: Di 18–19.30 Uhr
Rapperswil-Jona: Fr 17–18.30 Uhr
Buchs und Wattwil: erster Montag
im Monat 17–18 Uhr
Heiden: nach Bedarf

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung
T 052 624 13 87 (Präsident)
Rechtsberatung und Geschäftsstelle:
c/o Kant. Arbeitersekretariat,
Walter-Bringolf-Platz 7,
Postfach 146, 8201 Schaffhausen
T 052 630 09 01
Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr
www.mieterverband.ch/mv-sh

Schwyz

MV Kanton Schwyz
Postfach 527, 6440 Brunnen
mvsz@bluewin.ch
*Wohnungsabnahmen und Fachberatung
bei Mängeln:* Mo–Fr, T 0848 053 053
Rechtsberatung:
Mo–Fr, Erstanmeldung über
T 0848 053 053
Telefonische Direktwahl des zuständigen
Beraters (s. Begrüssungsschreiben per
Mail oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr, T 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn
Geschäftsstelle, Postfach 701,
2540 Grenchen
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,
telefonische Terminvereinbarung:*
Mo–Fr, 8.30–11.30 und 14–17 Uhr
T 032 652 01 71

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-
meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn

MV Regionalverband Olten

Postfach 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Zurzeit keine persönliche Rechtsbera-
tung. Alternativ wird Mitgliedern die tele-
fonische Beratung angeboten. Anfragen
vorab per E-Mail oder per Post. Der Rück-
ruf erfolgt durch einen Rechtsberater.

MV Regionalverband Grenchen

Postfach 701, 2540 Grenchen
T 0848 062 032
täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
nur auf telefonische Voranmeldung
T 032 652 01 71

Wallis

MV Wallis
ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, Postfach 15, 1951
Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
zweimal monatlich jeweils Mittwoch
Nachmittag, mit Voranmeldung
T 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
Mo 18.30–20.30 Uhr
T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion
T 027 322 92 49
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestrasse 22,
Postfach 7721, 6302 Zug
T 041 710 00 88
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr
mvzug@bluewin.ch
*Telefonische Rechtsberatung
nur für Mitglieder:*
Mo 17.30–19.30 Uhr
T 041 710 00 88
*Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung:*
T 041 710 00 88
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig

Zürich

MV Zürich
Zürich: Tellstrasse 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonengasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
T 044 296 90 20
Mo–Fr 9–12 und 13.30–17 Uhr
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35
Mo–Do 9–11.30 Uhr

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Sie wissen nicht genug über das Mietrecht? Das lässt sich ändern! Mit unserem Klassiker der Mietrechtskommentare «Mietrecht für die Praxis» spielen Sie in der obersten Liga mit. Seit vielen Jahren hat es sich als verlässliches Standardwerk zum Mietrecht etabliert. Für alle, die mit dem Mietrecht in irgendeiner Form professionell zu tun haben, ist es ein unverzichtbares Arbeitsinstrument. Aber auch Mieter*innen und interessierten Lai*innen bietet es einen umfassenden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Mietrecht. Auf rund 1200 Seiten handeln 14 Mietrechtsexpert*innen alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, inklusive aller wichtigen Neuerungen und Urteile der letzten Jahre. Kein anderes Werk bietet einen solch profunden und doch verständlichen Einblick ins schweizerische Mietrecht.

Mitglieder Fr. 153.-, Nichtmitglieder Fr. 247.- (zzgl. Versandkosten)



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Alles Wichtige zum Mietrecht in kompakter Form? Unser Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin liefert Ihnen übersichtlich alles, was Sie zu Ihrem Mietverhältnis wissen müssen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen und Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

Mitglieder Fr. 34.-, Nichtmitglieder Fr. 39.- (zzgl. Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf www.mieterverband.ch

Mängelliste/Wohnungsabnahmeprotokoll – dreiteilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 6.– (zzgl. Versandkosten).

Mietvertrag – dreiteilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).

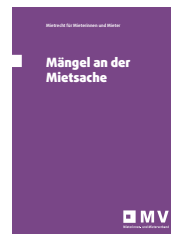


Mietrechtspraxis-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 8.-; Nichtmitglieder: Fr. 10.- (zzgl. Versandkosten)

Paritätische Lebensdauertabelle Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen; 80 Seiten

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 6.-; Nichtmitglieder: Fr. 8.- (zzgl. Versandkosten)

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes – Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses, 28 Seiten.

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

Heiz- und Nebenkosten – Damit Sie nur das bezahlen, was Sie wirklich müssen, 36 Seiten.

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

Abschluss eines Mietvertrages – Worauf man achten muss, 28 Seiten.

Mängel an der Mietsache – Wie Sie die Behebung von Schäden und Mängeln durchsetzen und zu einer Mietzinsreduktion kommen, 36 Seiten.

Der ausserterminliche Auszug – Musterbriefe, Beilage: Formular für MietinteressentInnen, 20 Seiten.

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

Untermietvertrag – dreiteiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40
 E-Mail info@mieterverband.ch
 Webseite www.mieterverband.ch
 unter «Drucksachen bestellen»
 Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband
 Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,
 8004 Zürich



Efeu zum Thema Nebenkosten

AZB
CH-8004 Zürich
pp/Journal

News

Eigenmietwert: Nächste Runde

In der kommenden Session debattiert der Nationalrat einmal mehr über die Zukunft des Eigenmietwerts. Die vorberatende Kommission will eine Maximalvariante zugunsten der Wohneigentümer*innen: die Abschaffung des Eigenmietwerts bei gleichzeitiger Beibehaltung der Steuerabzüge für Unterhalt und Schuldzinsen. Der Ständerat hatte zuvor noch für einen Kompromiss votiert, der nur noch sehr wenige Abzugsmöglichkeiten erlaubt hätte. Für den Bund hätte die Variante der Nationalratskommission Mindereinnahmen von rund vier Milliarden zur Folge. Falls der Nationalrat das Geschäft so annimmt, dürfte es zu einem Referendum kommen. Das letzte Wort dürften also die Stimmberechtigten haben.

Grosse Nachbarschaftsstudie

Die meisten Bewohner*innen der Schweiz haben zwar ein eher distanzierendes Verhältnis zu ihren Nachbar*innen. Sie bringen ihnen aber dennoch einen grossen Vertrauensvorsprung entgegen. Das zeigt eine repräsentative Umfrage des Gott-

lieb-Duttweiler-Instituts GDI. Obwohl die meisten Befragten ihre Nachbar*innen nach eigener Einschätzung nicht gut kennen, fühlen sich drei Viertel in ihrer Nachbarschaft sicher, und es geben fast 90 % an, den Nachbar*innen zu vertrauen. Die Studie «Hallo Nachbar*in. Die grosse Schweizer Nachbarschaftsstudie» existiert in Deutsch, Französisch und Italienisch und kann kostenlos heruntergeladen werden unter gdi.ch/nachbarschaft2022.

Rekordzuwachs bei Photovoltaik

Gemäss der Mitte Juli vom Bundesamt für Energie veröffentlichten «Statistik Sonnenenergie» für das Jahr 2021 ist der Photovoltaik-Zubau in der Schweiz gegenüber dem Vorjahr um 43 Prozent auf einen neuen Rekordwert angestiegen. In der ersten Hälfte des Jahres 2022 lieferten Photovoltaik-Anlagen 6,5% des benötigten Stroms in der Schweiz. Damit konnten sie einen massgeblichen Beitrag zur Versorgungssicherheit leisten, insbesondere während der aufgrund leerer Stauseen besonders kritischen Monate März und April.