

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 3, Juli 2018

www.mieterverband.ch



Was tut Zürich
für die Mietenden?
Seite 10

Liebe Leserinnen und Leser



Der 10. Juni war ein Super-Tag für die Mieterbewegung. Die Baslerinnen und Basler sagten gleich vier mal Ja zu mehr Mieterschutz. Ein sensationelles Ergebnis! Und auch ein Pilotfall für die Deutschschweiz. Denn Basel kann künftig durch eine Bewilligungspflicht sowie Mietzinskontrollen nach Renovationen die Vertreibung von Mietenden durch renditegetriebene Umbauten bremsen. Dieses Modell stammt aus dem Kanton Waadt. Es sollte eigentlich in allen Städten mit Wohnungsnot zur Verfügung stehen.

Dass die Basler Stimmberechtigten dem zugestimmt haben, ist ein klares Signal für ein fälliges Umdenken in der Wohnpolitik. Diese muss höhergestuft werden, Priorität erlangen und griffige Instrumente zur Verfügung haben. Leider passiert beim Bund das genaue Gegenteil. Johann Schneider-Ammann amputiert das Bundesamt für Wohnungswesen und staucht damit den gemeinnützigen Wohnbau, den wir so dringend brauchen, noch mehr zusammen (siehe Seite 6). Das ist die Politik von gestern. Wir aber brauchen eine Politik für die Zukunft, von der die Bevölkerung profitiert. Und nicht bloss die Immobilienwirtschaft. Die MV-Volksinitiative «Mehr bezahlbares Wohnen» liegt da genau richtig. Wenn nächstes Jahr die Abstimmung stattfindet, braucht es ein klares Signal für bezahlbare Mieten. So wie in Basel.

Herzlich

hug@pressebuero-sg.ch

Politik SMV bietet HEV-Angriffen Paroli	3
Kolumne Sommaruga Stoppt falsche News!	4
Untermiete Neue Regeln in Sicht	5
Politik BWO-Fehlentscheid des Bundesrats	6
Basel Sensationssieg am Rheinknie	9
Zürich Was tut die Stadt für Mieter?	10
Hotline Wer zahlt den Handwerker?	17
Miet Tipp Der Fussball und das Mietrecht	18
Letzte Die Mietpreisbremse bremst nicht	24

Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion

Ralph Hug, Pressebüro St.Gallen
T 071 222 54 11

Administration und Adressverwaltung

MieterInnenverband Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40
info@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch
Ständige Mitarbeiter/innen

Fabian Gloor, Zürich
Natalie Imboden, Bern
Balthasar Glättli, Zürich
Beat Leuthardt, Basel
Urs Thrier, Basel

Walter Angst, Zürich
Niklaus Scherr, Zürich

Carlo Sommaruga, Bern
Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout

Hannah Traber, St.Gallen

Titelbild

Reto Schlatter, Zürich

Druck

Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage

125 251 Exemplare

Erscheinen

6 mal pro Jahr

Abonnementspreis

Fr. 40.-/Jahr

Inserate und Beilagen

Judith Joss,

judith.joss@mieterverband.ch

T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz



Collage: Michael Schoch

Paroli bieten!

Hauseigentümerkreise wollen das Mietrecht zu ihren Gunsten aushöhlen. Der MV schaut nicht tatenlos zu.

Höhere Mieten, mehr Rendite, weniger Schutz für die Mietenden: Das ist es, was hinter dem jüngsten Angriff der Vermieterlobby steckt. Diese hat im Parlament in Bern ein ganzes Paket von Initiativen eingereicht (M+W berichtete). Diese müssen nächstens beraten werden. Die Immobilienlobby will von der hauseigentümerfreundlichen Mehrheit profitieren, die derzeit im Nationalrat herrscht. Es bietet sich ihr eine günstige Gelegenheit, das Mietrecht zu ihrem Vorteil umzubauen.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) schaut diesem Treiben nicht tatenlos zu. Weder gibt es einen Volksauftrag zum Abbau der Mieterrechte noch einen sachlichen Grund für deren Schwächung. Im Gegenteil: Unser Recht hat grosse Lücken beim Kündigungsschutz, beim Schutz vor

Stoppt falsche News!



überhöhten Mieten sowie bei der Transparenz von Mieten und Nebenkosten. Es braucht mehr Schutz, nicht weniger. Der SMV hat im April der Bundeskanzlei rund 20 000 Unterschriften aus einer Online-Petition eingereicht. Im Offenen Brief an die Mitglieder der Rechtskommission des Nationalrats heisst es: «Sie haben es in der Hand, einen gravierenden Abbau beim Mieterschutz zu verhindern!» Ohne diesen würden die Mieten noch viel stärker steigen. Und darunter hätten vor allem Familien zu leiden, die keine zahlbare Wohnung mehr finden.

Der SMV bietet der Vermieterlobby auch mit parlamentarischen Mitteln die Stirn. SP-Ständerat Didier Berberat aus La Chaux-de-Fonds hat eine Initiative deponiert, die es erlaubt, missbräuchliche Mieten besser zu bekämpfen. Damit kontert er Vorstösse der Gegenseite, die den Kampf gegen Wucher und Spekulanten durch eine Entfesselung der

Der SMV schaut nicht tatenlos zu.

Marktkräfte erschweren würden. Berberat will, dass Mietende beim Einzug in eine neue Wohnung den neuen Mietzins innert 30 Tagen anfechten können, und zwar ohne einschränkende Voraussetzungen. Heute kann man den Anfangsmietzins nur bei Wohnungsnot, bei einer persönlichen Notlage oder bei einer deutlichen Anhebung gegenüber dem Vormietzins bei der Schlichtungsstelle anfechten. Zu Recht argumentiert Berberat, dass die starken Mietsteigerungen der letzten Jahre trotz Tiefzinsphase einen verstärkten Kampf gegen Missbräuche notwendig machen. Die ärgsten Missbräuche finden stets beim Anfangsmietzins statt: Ohne jede Gegenleistung versuchen gewisse Vermieter, durch höhere Mieten mehr Rendite herauszuholen. Berberat betont aber, dass die Mehrheit der Investoren nach Treu und Glauben und nicht missbräuchlich handle.

Auch SMV-Präsident Carlo Sommaruga schlägt sich mit einem Vorstoss für den Mieterschutz in die Bresche. Er will ältere Menschen besser vor ruchlosen Kündigungen schützen. Es gibt krasse Fälle, wo sogar 90-Jährige brutal auf die Strasse gestellt wurden. Das darf nicht sein! Sommaruga will solche Kündigungen künftig nur noch aus wichtigen Gründen erlauben. Und zudem müsse der Vermieter eine passable Ersatzlösung in der Nähe vorschlagen. Der SP-Nationalrat aus Genf visiert damit ein soziales statt ein boss liberales Mietrecht an.

Immer, wenn eine neue Immobilienstudie publiziert wird, hören wir dieselbe Leier: «Die Mieten sinken!» Doch die Mietenden im Land wissen nur zu gut, dass das einfach nicht stimmt. Die grosse Mehrheit hat keineswegs von einer Mietsenkung profitiert, auch nicht in letzter Zeit, obwohl gesunkene Hypozinsen und die mässige Teuerung zu einer Senkung der Mieten um 15 Prozent hätten führen müssen. Kommt hinzu, dass Umziehen in eine andere Wohnung meist teuer ist, weil die Miete am neuen Ort höher ist. Der Mietindex, den das Bundesamt für Statistik publiziert, sinkt nicht, sondern steigt kontinuierlich an.

Die Banken und Immobilieninstitute beziehen sich immer nur auf das gesunkene Mietniveau bei den Angebotsmieten und eben nicht auf die Mieten, welche die Mietenden effektiv bezahlen. So sind die ausgeschriebenen Angebotsmieten tatsächlich günstiger als im letzten Jahr. Aber es gab deshalb keine allgemeine Reduktion der effektiven Mieten. Und die Angebotsmieten haben immer einen höheren Preis als die konkret bezahlten Mieten. Ganz zu schweigen davon, dass die institutionellen Vermieter in Gebieten mit vielen leerstehenden Wohnungen alles tun, um die Anfangsmieten nicht senken zu müssen. Sie werfen sogar tausende von Franken für Geschenke auf, um Neumieter anzulocken. Selbst bei soeben erstellten Siedlungen. Zudem muss unterstrichen werden, dass der minime Rückgang im Mietniveau von 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr nicht nach Wohnungskategorien differenziert. Wenn der Durchschnitt leicht sinkt, so ist dies vor allem auf die Luxuswohnungen zurückzuführen, die im Moment schwerer vermietbar sind als früher. Sie drücken die Statistik nach unten. Bezahlbare Wohnungen sind und bleiben schwer zu finden, wie alle Wohnungssuchenden wissen. Schockierend ist aber, dass die Medien Informationen von Banken und Immobilienverbänden ohne jede kritische Analyse übernehmen und so irreführende Berichte verbreiten. Sie tragen damit nicht dazu bei, Fake News zu verhindern und die soziale Realität korrekt abzubilden.

Carlo Sommaruga, Präsident SMV

Um- wandlungen verhindern

Vermietungsplattformen werden zum Problem. Sie verdrängen Wohnraum. Die Untermiete braucht neue Regeln.



So komfortabel sieht es in der Zentrale von Airbnb in San Francisco aus.

Airbnb vermittelt heute über 80 000 Betten in der Schweiz. Tendenz steigend. Es geht um viel Geld. Vermietungsplattformen setzen in der Schweiz jährlich schon über 170 Millionen Franken um. Die Zahl der Airbnb-Angebote entspricht mittlerweile der Grösse der Stadt Luzern. Die meisten Angebote in den Plattformen stammen aus Zürich, gefolgt von Basel und Genf. Aber auch Städte wie Lausanne, Luzern oder Bern sind betroffen. Rasant breitet sich das Phänomen Airbnb in den Tourismusregionen von Wallis, Graubünden und Bern aus. Zunehmend steigen auch kommerzielle Anbieter ein. Es gibt bereits solche, die über 100 Wohnungen mit mehr als 500 Zimmern anbieten.

Letztes Jahr hat der MV Zürich aufgrund einer Studie Massnahmen ausgearbeitet. Grundsatz: Es braucht eine klare Trennung zwischen privaten und kommerziellen Angeboten. Die Städte sollen Verhandlungen mit den grossen Plattformen koordiniert angehen und Vereinbarungen treffen, um Verdrängungseffekte zu verhindern. Dabei sind Nutzungseinschränkungen unumgänglich. Zum Beispiel kann festgelegt werden, wie

viele vermittelbare Unterkünfte ein Anbieter an seinem Hauptwohnsitz anbieten darf. Diese Lösung schlägt die Stadt Bern für die Altstadt vor. Möglich wäre auch eine Maximalzahl von Angeboten. Zudem braucht es einen mietrechtlichen Schutz für die befristete Untervermietung von Zimmern.

Der Bundesrat schlägt jetzt in Sachen Untermiete eine Änderung in der Mietrechtsverordnung vor. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) unterstützt sie. Es soll einen neuen Artikel 8a geben, der die

Die Untermiete wird einfacher.

wiederholte kurzzeitige Untermiete vereinfacht. Die Mietenden würden dadurch leichter eine generelle Zustimmung des Vermieters für eine ganze oder teilweise Untervermietung ihrer Wohnung über eine Buchungsplattform erhalten. Sie wären auch besser vor einer Kündigung geschützt, die heute noch denjenigen droht, die ihre Wohnung zum Beispiel über Airbnb untervermieten. Im Zeitalter der Digitalisierung ist die heutige Regelung überholt, die für jede

Untermiete eine neue Genehmigung vorsieht. Gemäss Vorschlag sind im Gesuch an den Vermieter die Höhe des Mietzinses, die betroffenen Räumlichkeiten und die vorgesehene Belegung (jeweils mit den maximalen Werten) anzugeben. Werden diese Angaben eingehalten, beugen solche Obergrenzen einem Missbrauch vor. Und sie schützen die Untermietenden vor übersteuerten Mieten. Der Vermieter kann die Zustimmung nur mit objektiven Argumenten verweigern. Zum Beispiel, wenn für andere Mietparteien wesentliche Nachteile entstehen. Der SMV fordert aber Bundesrat und Kantone auf, Massnahmen gegen den Verlust von erschwinglichen Wohnungen zu treffen. Es braucht raumplanerische Vorgaben wie eine Meldepflicht bei der zuständigen Behörde sowie eine Begrenzung der Beherbergungszeit (Beispiel Genf mit 60 Tagen). Wenn die wiederholte Untervermietung begrenzt wird, würde dies das Problem der Zweckentfremdung von einer Wohn- in eine Hotelnutzung deutlich verringern.

«Das ist ein Schlag ins Gesicht»

Abbau statt Ausbau: das Bundesamt für Wohnungswesen, derzeit noch in Grenchen.



Bild AZ Solothurner Zeitung/Hanspeter Bärtschi

Johann Schneider-Ammann gibt dem Druck der Immolobby nach. Er streicht das Bundesamt für Wohnungswesen zusammen. Dabei empfehlen Experten genau das Gegenteil.

So entstand das BWO

Das Bundesamt für Wohnungswesen ist die Frucht einer Volksinitiative aus dem Jahr 1967 («Recht auf Wohnung»). Diese wurde von Linkskreisen aus der Westschweiz lanciert. Das Anliegen führte später zu einem Bundesgesetz, das es ermöglichte, den genossenschaftlichen Wohnbau mit tragbaren Mietzinsen zu fördern. Zuerst nur ein Büro für Wohnungsbau, wurde die neue Stelle 1974 zum BWO. Als die Spekulation ins Kraut schoss, kamen in den späten 1970er-Jahren die Bekämpfung von missbräuchlichen Mieten sowie die Betreuung des Mietrechts als Aufgabe hinzu. Das BWO hat 35 Stellen und ist in Grenchen zuhause. Erstmals seit Bestehen soll nun das Bundesamt herabgestuft und um ein Viertel auf 25 Stellen reduziert werden.

Wenn jemand von Synergien spricht, ist Vorsicht abgebracht. Meist soll das nur einen Abbau kaschieren. Und bei vollmundigen Beteuerungen ist erst recht Misstrauen am Platz. So auch beim Bundesrat, wenn er schreibt: «Der Bundesrat misst dem Wohnungswesen weiterhin eine hohe Bedeutung zu.» Das ist gleich doppelt falsch. Der Bundesrat misst dem Wohnungswesen keine hohe Bedeutung zu. Und wenn, dann nur dem privaten. So lautet das Fazit der jüngsten Operation im Berner Bundeshaus.

Zügeln und schrumpfen

Die Landesregierung hat Anfang Juni beschlossen, das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Ende 2021 von Grenchen nach Bern zu zügeln und um ein Drittel zu verkleinern. Als Begründung müssen die angeblich unverhältnismässig hohen Betriebskosten in Grenchen herhalten. Wo das BWO in Bern angesiedelt werden soll, ist offen. Zu befürchten ist, dass es unter die Fittiche des Generalsekretariats des Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) gerät. Dort regieren Leute wie Stefan Brupbacher, ein ex-Economiesuisse-Mann und Einflüsterer, der viel Einfluss hat. Er und seine Geistesverwandten dürfen jubeln. Sie haben sich

durchgesetzt. Das BWO ist schon lange auf der Abschlusliste der Rechten. Ihnen ist der genossenschaftliche Wohnbau ein Dorn im Auge. Weil er mit günstigen Mieten den privaten Wohnbau konkurrenziert und dessen Gewinne drückt. Das BWO hat seit Bestehen viel für die Gemeinnützigen getan (siehe Randtext). Wer es amputiert, amputiert die Gemeinnützigen, verschafft den Immobilienfirmen noch mehr Gewinne – und handelt erst noch verfassungswidrig. Denn unsere Bundesverfassung schreibt in Art. 108 vor, dass der Bund die Träger des gemeinnützigen Wohnbaus fördert. Und nicht zurückstufte, wie das jetzt tendenziell der Fall ist.

Verantwortlich dafür ist Bundesrat Johann Schneider-Ammann (FDP). Ein Bundesrat auf Zeit, der sich wenig um Wohnpolitik gekümmert hat. Drückende Preisspiralen in den Agglomerationen hat er so wenig auf dem Radar wie neue gemeinschaftliche Wohnformen oder innovative Siedlungsprojekte. So war es für ihn auch kein Problem, das Amt zu stutzen, das in der Bundesverwaltung für diese Probleme und Perspektiven zuständig ist. In den letzten sechs Jahren wurde das BWO schon systematisch ausgedünnt. Der Stellenetat sank von 48 auf unter 40. Es war ein schleicher Abbau im Gang, wie ihn bürgerliche Poli-

tiker schon lange wünschen. Eine Strategie des Aushungerns.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) hatte schon früh gegen die Abbaupläne beim BWO interveniert. Stattdessen forderte er eine Stärkung des Amtes im Sinne eines Ausbaus zu einem Kompetenzzentrum für Mietrecht und Wohnpolitik. Nun übt der SMV scharfe Kritik: «Der Bundesrat setzt ein völlig falsches Zeichen», sagt Generalsekretärin Natalie Imboden. Der Entscheid wirke auf die Mehrheit der Mietenden wie eine politische Ohrfeige. Es sei heute notwendiger denn je, die sich häufenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt anzugehen. Das schreibe auch die Verfassung vor. «Der Bundesrat steht nicht nur im Widerspruch zu den Bedürfnissen der Mietenden, die auf zahlbare Mieten angewiesen sind, sondern auch zur Meinung von Experten», so Natalie Imboden.

Gutachten fordert Ausbau

Imboden spricht damit auf ein Gutachten der Universität St.Gallen an, welches das Departement im Vorfeld eingeholt hat. Die 60-seitige Expertise des Instituts für Systemisches Management und Public Governance empfiehlt, das BWO neu zu positionieren. Anstelle einer blossen Fortführung wie bisher oder gar einer Herabstufung, wie das jetzt geschieht, fordern die Ökonomen ein Kompetenzzentrum für Wohnungsfragen mit einem Ausbau der Wohnforschung sowie mehr Wissenstransfer und Vernetzung mit den Kantonen und Gemeinden sowie weiteren Akteuren des Wohnungswesens. Dies sei nötig wegen der zunehmenden Bedeutung, die Wohnfragen heute und erst recht in der Zukunft haben würden. Die Fachleute regen sogar an, im neuen BWO die Themen Wohnen, Immobilien und Stadtentwicklung zu konzentrieren. Es gehe nicht mehr nur um die Wohnversorgung, sondern es brauche einen ganzheitlichen Blick, der auch die Quartier- und Stadtentwicklung umfasse und Innovationen im Wohnungswesen ermögliche.

Dies alles schlug der Bundesrat einfach in den Wind. Daran zeigt sich, dass nicht sachliche, sondern politische und ideologische Aspekte im Vordergrund standen. Schneider-Ammann hat kurz vor Ende seiner Amtszeit dem jahrelangen Druck der Rechten nachgegeben. Es ist bezeichnend, dass die Immobilienlobby zu dieser Entscheidung schweigt: Sie hat kein Sterbenswort dazu verlauten lassen. Sie darf sich die Hände reiben: «Bingo – BWO abgeschossen!» Entsetzt über diese

Kaltschnäuzigkeit zeigt sich die Zürcher SP-Nationalrätin Jacqueline Badran: «Total falsch» sei dieser Abbau beim BWO. Vielmehr sei eine Aufstockung zu einem Amt nötig, das dem riesigen Volksvermögen Immobilien/Boden gerecht werde. Badran: «Alle Funktionen, die mit dem Boden zu tun haben, müssen zusammgelegt werden – Wohnen, Raumplanung, Grundbuchämter, bäuerliches Bodenrecht etc.» Die Immobilien, so Badran, seien das grösste volkswirtschaftliche Gut der Schweiz mit einem Gesamtwert von vier Billionen Franken. «Dagegen ist alles andere Pipifax, selbst Schneider-Ammanns Maschinenindustrie.» Zu diesem Gut müsse man endlich mehr Sorge tragen. Es brauche nicht nur mehr Transparenz, sondern auch schärfere Regeln. Sie weist daraufhin, dass immer mehr Aktiengesellschaften Besitzer von Wohnungen sind: «Das hat grosse Auswirkungen auf die Mieten.» Im Kampf gegen die Geldwäscherei seien die Grundbuchämter überfordert. Sie würden mit Firmen-Schachtelsystemen ausgetrickst, die die Herkunft von Geldern wirksam verschleiern. Auch sei es ein Leichtes, die Lex Koller zu umgehen, die den Kauf von Immobilien durch vermögende Personen im Ausland einschränkt. Badran: «Über Immobilienkäufe werden Millionen von Geldern gewaschen, und niemand kümmert sich darum!»

Gemeinnützige protestieren

Ärger auch bei Louis Schelbert, dem Präsidenten von Wohnbaugenossenschaften Schweiz: «Es geht nicht an, dass das BWO geschwächt wird», kritisiert er Schneider-Ammanns Abbruchübung. Es brauche ein starkes Kompetenzzentrum des Bundes für Wohnfragen. Dieses müsse den künftigen Herausforderungen der Wohnungspolitik begegnen können. Das Amt sei auch für die Kantone und Gemeinden eine wichtige Referenz. Denn es trage mit der Unterstützung von Modellprojekten und der breitgefächerten Wohnforschung massgeblich zur Entwicklung innovativer Lösungen im Wohnungsbau bei.

Das Stimmvolk hat es nun aber in der Hand, der falschen Politik in Bern die richtige Lektion zu erteilen. Auf dem Tisch des Parlaments liegt die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» der Mieterverbände und Genossenschaften. Die Volksinitiative wird voraussichtlich im Jahr 2019 an die Urne kommen. Dann haben wir die Möglichkeit, mit einem Ja zu dokumentieren, dass bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungskreise wichtig und nötig sind.



Bundesrat Johann Schneider-Ammann



Ernst Hauri, Direktor BWO



Generalsekretär Stefan Brupbacher

Basel muss umdenken

Die Basler Stimmberechtigten haben in einem fulminanten Votum den Weg für mehr Mieterschutz frei gemacht.

Es war ein sensationeller Urnengang. Am 10. Juni hiess die Basler Bevölkerung gleich vier Wohn- und Mieterschutzvorlagen gut. Was ändert sich jetzt?

- Die Basler Vermieter müssen die Vormiete auf einem Formular angeben. So können Mietende überrasene Anfangsmieten besser anfechten (72% Ja zu «Mieterschutz beim Einzug»). Basel folgt damit sechs Kantonen, in denen diese Transparenzpflicht bereits gilt, darunter Zürich.
- Vor Gericht fallen die Parteientschädigungen weg, und die Gerichtsgebühren werden beschränkt. Damit sind wichtige finanzielle Hürden für Mietende in Streitigkeiten beseitigt (50,1% Ja zu «Mieterschutz vor Gericht»).
- Die Baslerinnen und Basler haben ein Recht auf bedarfsgerechten Wohnraum mit tragbarem Mietzins. Der Kanton muss diese neue Verfassungsbestimmung mit einer starken Förderung des genossenschaftlichen Wohnbaus umsetzen (57% Ja zu «Recht auf Wohnen»).

- Der Kanton muss Massnahmen gegen renditegetriebene Sanierungen und die Vertreibung von Mietenden aus günstigen Wohnungen ergreifen. Notwendige Instrumente sind eine Bewilligungspflicht und Mietzinskontrollen nach Umbauten (61% Ja zur «Wohnschutzinitiative»).

Drei der erfolgreichen Initiativen stammen vom MV Basel, eine aus engagierten Sozialkreisen. Es war eine Überraschung, dass gleich alle Anliegen gutgeheissen wurden. Das klare Ja des Souveräns offenbart das grosse Missbehagen über die fahrlässige Politik der Behörden und den fehlenden Mieterschutz. Insbesondere das mieterfeindliche Vorgehen der staatlichen Pensionskasse hat viele empört. Eine Demo der Betroffenen im Januar 2017 – darunter viele ältere Menschen – führte einer breiten Öffentlichkeit das Malaise mit dem Wohnen vor Augen. Zum Sieg an der Urne trug aber auch die engagierte und aufwendige Kampagne des MV Basel bei. Sie warb gezielt in den verschiedenen Bevölkerungsgruppen für ihre Anliegen.

Basel muss nun seine Wohnpolitik überdenken. Sie beruhte bisher auf forcierter Neubauten in brachliegenden Arealen sowie auf verstärkten Sanierungen von Altbauten – ohne Rücksicht auf die Folgen für Betroffene und für das Mietzinsniveau der Stadt. Das Volks-Ja ist das Signal für eine politische Neuausrichtung. Bei Neubauten müssen künftig vermehrt Gemeinnützige zum Zug kommen, die Gewähr für bezahlbare Mieten bieten. Und der Staat muss Kontrollmechanismen gegen Sanierungen einführen, die mehr der Gewinn- als der Komfortsteigerung dienen. Im Kanton Waadt hatten die Stimmberechtigten letztes Jahr einen ähnlichen Wohnschutz gutgeheissen. Basel folgt diesem Pionierentscheid und setzt sich damit in der Deutschschweiz an die Spitze.

Der MV fordert jetzt eine rasche Umsetzung des Volksentscheids. «Wir verlangen eine sofortige Abkehr vom bedingungslosen Verdichten in den Quartieren sowie eine soziale Ausrichtung der Pensionskasse», sagt Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi. Sie erwartet, dass die Regierung bis Dezember dem Parlament Vorschläge präsentiert und der MV seine Vorstellungen für Gesetzesreformen einbringen kann.

Die beiden Seniorinnen Margrit Benninger (91) und Eliette Pilonnel (79) haben sich aktiv im Abstimmungskampf für die Wohnschutzinitiativen engagiert.



Bild: Franziska Srier

Mietende geraten in Not, wenn bei Renovationen und Ersatzneubauten günstige Wohnungen verloren gehen. Dagegen gibt es Ideen.

Aber was macht Zürich?

Wichtig ist hier weniger der Hund als der günstige Wohnraum der Dr. Stephan à Porta-Stiftung im Hintergrund.



Bild: Rero Schärer

Monique Gagnebin kann aufatmen. Endlich weiss sie: Nach dem Umbau darf sie zurück in ihre geliebte Einzimmerwohnung in Zürich-Schwamendingen. M+W berichtete über ihr Schicksal: Sie und rund hundert weitere Mietende an der Überlandstrasse erhielten wegen einer Totalsanierung den blauen Brief. Die Besitzerin Siska Heuberger Holding AG renoviert, die günstigen Kleinwohnungen werden spürbar teurer. Gagnebin und zahlreiche Nachbarn wehrten sich mit Hilfe des MV Zürich. Mit Erfolg. Jetzt geht plötzlich, was Genossenschaften schon länger vormachen: eine Sanierung in Etappen und mit Zwischenlösungen für die Betroffenen. Gagnebins Wohnung kostet nach der Renovation 261 Franken mehr. «Das liegt gerade noch drin», sagt sie. Die Vermieterin kommt auch für die Umzugskosten auf.

Doch nicht überall ist so viel Energie und Kampfgeist vorhanden wie in diesem Fall. Die Dynamik von «Aufwertung» und Verdichtung in Zürich, aber auch in anderen Städten, ist sehr gross. Sie produziert unzählige Verliererinnen und Verlierer. Es sind Menschen, die auf günstige Mieten angewiesen sind und solche, die sich eine auch nur leicht steigende Mietbelastung nicht leisten können. Schnell einmal müssen Bedürftige bei der Stadt anklopfen. Daher hat auch sie ein eminentes Interesse daran, dass günstiger Wohnraum erhalten bleibt – nicht zuletzt für die Vielfalt in den Quartieren. Zürich hat in der Abteilung Stadtentwicklung entsprechende Konzepte entwickelt. Sie zeigen auf, was es braucht, damit die Planer an die Menschen denken.

So plädierten Werner Liechtenhan (Stadtentwicklung) und Stefan Roschi (Soziale Dienste) letztes Jahr an einer Tagung dezidiert für eine soziale Stadtentwicklung. Man solle langfristig planen und Erneuerungen von Wohnbauten zeitlich etappieren. Es brauche auch frühzeitig soziale Begleitmassnahmen, zum Beispiel die Einrichtung eines Mieterinnen- und Mieterbüros für Betroffene. Es versteht sich von selbst, dass die Stadt bei der Planung der eigenen Bauten mit dem guten Beispiel vorangehen sollte. Privaten kann sie solche sozialen Begleitmassnahmen nicht vorschreiben. Aber sie kann auf die Liegenschaftsbesitzer zugehen, sie aufklären

und «sensibilisieren», wie Werner Liechtenhan in einer Arbeitshilfe schreibt. Und sie kann Daten zum sozialen Wandel erheben.

Eine grosse Mehrheit der Zürcher Stimmberechtigten wünscht solche Massnahmen. Das zeigen die erfolgreichen Wohn-Abstimmungen in Stadt und Kanton in jüngerer Zeit klar. Die steigenden Mietpreise machen Angst. Deshalb ist die Förderung bezahlbarer Wohnungen in der Bevölkerung so breit abgestützt. Die Stadt Zürich hat dazu

Das Volk will klar mehr Mieterschutz.

das «Programm Wohnen» entwickelt. Darin bekennt sie sich zum Ziel einer guten sozialen Durchmischung und definiert Stossrichtungen und konkrete Massnahmen. Zur Sensibilisierung von Privaten steht in diesem Papier aber nicht viel drin. Man strebe einen «engen Dialog» und eine «vertiefte Zusammenarbeit» an, ist zu lesen. Das Stadtparlament will jedoch mehr. Es verlangt konkret, dass das Amt für Städtebau Lösungen suchen soll bei Bauvorhaben, die den bisherigen Bestand an günstigen Wohnungen gefährden. Allerdings meinte Stadtrat André Odermatt, Chef des Hochbaudepartements, anlässlich der Diskussion im Rat, das Geforderte sei bereits erfüllt. Doch das stimmt so nicht: Auch in der überarbeiteten Version des Programms Wohnen sind keine konkreten Massnahmen enthalten, wie man Private fürs Wohnproblem sensibilisieren könnte.

Was genau tut die Stadt nun also, um beispielsweise grosse Player im Wohnungsmarkt wie Pensionskassen und Versicherungen für soziale und sozialräumliche Fragen zu gewinnen? Nat Bächtold, Sprecher von Stadtpräsidentin Corine Mauch, verweist auf den Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten». Dieses Dokument richtet sich explizit an Private. Das vierseitige Papier ist toll. Es klärt über Vieles auf: was eine bezahlbare Wohnung ist, was Suffizienz bedeutet, warum ein vielfältiger Wohnungsmix gut und wichtig ist, was die soziale Durchmischung in den Quartieren bedeutet. Und es lobt auch eine vorausschauende Kommunikation, welche die Betroffenen frühzeitig informiert.

Die Wirklichkeit sieht etwas anders aus. Nehmen wir die Dr. Stephan à Porta-Stiftung. Diese hat einen sozialen Zweck und besitzt auf dem Stadtgebiet rund 1350 günstige Wohnungen. Im fünfköpfigen Stiftungsrat sitzen Stadtrat Daniel Leupi, die Vizedirektorin des Amts für Hochbauten, Ursula Müller, die beiden reformierten Pfarrer Christoph Sigrist und Andreas Peter sowie Corinna à Porta. Die Stiftung überraschte im letzten Februar alle Mietenden in der Siedlung Egli-/Hohlstrasse mit der Kündigung auf Ende September 2019. Es soll Ersatzneubauten geben. Rund 200 Wohnungen sind betroffen. Geschäftsführer Armin Isler räumt auf Anfrage ein, dass möglicherweise nicht alle Mietenden über das Vorhaben informiert wurden. Aber er verweist auf ein Schreiben aus dem Jahr 2013, in dem man auf den umfassenden Erneuerungsbedarf bereits hingewiesen habe. Das scheint freilich nicht die Kommunikation zu sein, wie sie die schönen Grundsätze im erwähnten Leitfaden postulieren. Isler betont immerhin, dass man alle frei werdenden Wohnungen der Stiftung den Betroffenen zur Miete anbieten werde. Auf die Frage, wie teuer die neuen Wohnungen dereinst sein werden, gibt er sich mit Hinweis auf die laufende Detailplanung bedeckt. Doch Walter Angst vom MV Zürich weiss mehr: «Anstelle der 30 Familien- und 170 Kleinwohnungen

Was nützen schöne Worte in den Leitfäden?

mit Mietzinsen im ganz tiefen Preissegment werden 35 Kleinwohnungen mit Mieten zwischen 1300 und 1750 Franken und 115 Familienwohnungen mit Mieten zwischen 2000 und 2450 Franken gebaut.» Es kommt also gegenüber heute zu einer massiven Verteuerung.

Was nützen schöne Vorsätze in einem Leitfaden, wenn diese nicht einmal in einer sozialen Stiftung voll zum Zug kommen, in der die Stadt selber gut vertreten ist? Konkretisieren sich die guten Ideen und Ansätze halt anderswo? Nat Bächtold erwähnt die regelmässig stattfindende Veranstaltung «Echoraum». Da seien sozial nachhaltige Wohnbauprojekte auch schon Thema gewesen. Der Echoraum, präzisiert Bächtold, sei aber keine Lobbyveranstaltung der Stadt: «Es ist ein Dialog und ein Erfahrungsaus-

Tachles reden!



Soziale Fragen bei der Stadtentwicklung ins Zentrum stellen: Nichts weniger haben sich Stefan Roschi und Werner Liechtenhan zum Ziel genommen. Der Chef des Sozialzentrums Aussersihl und der Stadtentwickler wollen Themen in der Verwaltung der Stadt Zürich verankern, die für Mieterinnen und Mieter existenziell sind. Wenn Portfolio-Entwickler grosser Immobilienfirmen die Zukunft einer in die Jahre gekommenen Siedlung planen, sollen sie als Erstes schauen, wer in diesen Siedlungen lebt. Wenn Projekte erarbeitet werden, soll auf Wohnungsgrössen und Preise geachtet werden. Und wenn die Planung konkretisiert wird, sollen die Bauprojekte etappiert und Mieterbüros eingerichtet werden, damit möglichst viele Mieterinnen und Mieter in ihrer Siedlung oder in ihrem Quartier bleiben können.

Doch was hilft dieses Engagement, wenn die wichtigen Player in der Stadtverwaltung von all dem keine Notiz nehmen? Wenn die Heerscharen von Planerinnen und Planern im Amt für Städtebau es tunlichst vermeiden, im Gespräch mit den Investoren die sozialen Fragen der Stadtentwicklung anzusprechen? Wenn die Chefin der Stadtentwicklung nicht von Menschen mit tiefem Einkommen reden will, die aus der Stadt Zürich wegziehen müssen? Und wenn die Gemeinwesenarbeiter der Sozialen Dienste nicht vor Ort sind, wenn an der Überlandstrasse in Schwamendingen Siedlungen leergekündigt werden?

Zürich will eine prosperierende Stadt und eine Stadt für alle sein. Wer diesem Anspruch gerecht werden will, muss Tachles reden mit den Investoren. Die Stadt hat die Mittel dafür. Sie muss es nur tun wollen.

*Walter Angst, Leiter Kommunikation
MV Zürich*

tausch zwischen der Stadt, Privaten und Genossenschaften mit rund vierzig bis fünfzig Teilnehmenden.» Wer genau dabei ist, gibt die Stadt nicht bekannt. Doch einen Teilnehmer kennen wir: den MV Zürich. Geschäftsleiterin Pia Schneider war zweimal dabei. Sie fand die Veranstaltungen spannend, schränkt aber ein: «Der Echoraum dient meiner Meinung nach eher dem Networking und der Information als der Klärung wichtiger wohnpolitischer Themen.»

Der letzte Versuch, einen Fall zu finden, wo die Stadt möglicherweise positiven Einfluss genommen hat, ist das Projekt Gartensiedlung Frohburg der Helvetia Versicherung. 300 günstige Wohnungen werden ersetzt, es entstehen 660 neue Wohnungen. Die Versicherung plant in Etappen, auch das eine gute Nachricht im Sinne der nachhaltigen sozialen Stadtentwicklung. Geht das auf einen Vorschlag der Stadt zurück und hat sich diese zwecks Sensibilisierung an die Besitzerin gewandt? «Diesbezüglich gab es keine Vorgaben», sagt Helvetia-Mediensprecher Hansjörg Ryser. Dasselbe sagt auch die mit der Planung beauftragte Britta Bökenkamp von Planzeit: «Es gab viele Abklärungen mit dem Amt für Städtebau. Auch die Auswirkungen aufs Quartier waren ein Thema. Aber auf

die jetzige Mieterschaft bezogene Fragestellungen sind uns vonseiten der Stadt nicht untergekommen.»

Entgegen den internen Empfehlungen wurden in den Sozialen Diensten auch keine statistischen Erhebungen ange stellt, wie viele Menschen von Ersatzneubauprojekten und Sanierungen mit Leerkündigungen betroffen sind und was das für diese im Einzelfall bedeutet. Sprecherin Beatrice Henes räumt ein, dass es so genannte Working Poor gibt, die in sehr günstigen Wohnungen leben und die sich bereits eine etwas teurere Wohnung nicht mehr leisten können. Diese Personen müssen dann allenfalls ergänzend Sozialhilfe beantragen. «Wir erheben das aber nicht systematisch», sagt sie.

Menschen, die sich eine nur etwas teurere Miete gerade nicht mehr leisten können, gibt es jedoch zunehmend – und Möglichkeiten, in eine andere günstige Wohnung auszuweichen, immer weniger. Es ist Zeit, dass die Stadt die Ideen ihrer eigenen Mitarbeiter ernst nimmt. Walter Angst, Kommunikationschef beim MV Zürich, fordert eine offensive Politik gegenüber privaten Bauherren, zum Schutz der Interessen von betroffenen Mieterinnen und Mietern. Angst: «Die Stadt muss intervenieren und nicht nur moderieren.» (Siehe Gastkommentar)

Die Helvetia-Versicherung will die Gartensiedlung Frohburg in Etappen neu erstellen.



Bild Reto Schärer

Sozialverträgliche Rendite

Seit Jahren lese ich mit Interesse Ihre Zeitschrift und die vielfältigen Informationen. Ein grosses Kompliment, wie hier Denkarbeit geleistet wird. Ich möchte Ihnen hier einige Denkanstösse für die politische Ebene geben. Vor kurzem haben wir über die neue AHV-Reform abgestimmt, die vom Stimmvolk bachab geschickt wurde. Was hat nun das Mietrecht mit der AHV zu tun? Sehen Sie, Menschen der Jahrgänge 1950 bis 1960 mit einem jahrelangen mittleren Einkommen haben teilweise nur eine kleine Pension. Sobald diese Personen ins Rentenalter kommen, benötigen viele von ihnen Ergänzungsleistungen. In der Berechnung der Ergänzungsleistung kann eine Einzelperson eine Miete von bis zu 1000 Franken oder mehr, je nach Kanton, beanspruchen.

Doch gibt es Angebote von Zweizimmerwohnungen von ca. 45 bis 50 Quadratmetern für monatlich 1000 Franken in der Schweiz? Nein. Die meisten Menschen in Pension zahlen bereits mehr für eine Wohnung «im Alter», als ihr Budget eigentlich erlauben würde. Das heisst, mit dieser verteuerten Wohnpolitik gibt es eine Umlagerung auf die Sozialinstitutionen und dadurch eine extreme Belastung für die AHV, für die Sozialdienste der Gemeinden etc. Hier werden dann früher oder später Sparmassnahmen beschlossen. Dies führt wiederum zu einer Armut «im Stillen». Wenn ältere Menschen länger arbeiten müssen (teilweise aus der Not heraus), finden die Jungen, die wiederum AHV

einzahlen, keine anständig bezahlten Stellen mehr.

Einfach gesagt: Wenn Berechnungen von Sozialbudgets und die Realität auf dem Wohnungsmarkt nicht übereinstimmen, zahlt das Sozialwesen der Gemeinden resp. die AHV so manchen Immobilienhaien die Rendite. Es darf aber nicht sein, dass diese die Sozialinstitutionen indirekt ausnützen können. Es wäre daher dringend nötig, das genossenschaftliche Wohnen zu fördern und das Rendite-Wohnen (damit meine ich auch das «Wohnen im Alter») eher zu beschränken. Was Sie ja auch anstreben. Es sollte so etwas wie eine sozialverträgliche Rendite geben.

Irene Thoma, per Email

Recht auf Wohnen – auch tagsüber

Ein altes Anliegen von Pfarrer Ernst Sieber könnte nach seinem Tod umgesetzt werden. Ich denke an seine Forderung, dass Bewohner von Notschlafstellen auch tagsüber zu Hause bleiben können, wie wir auch. Wir müssen auch nicht morgens unser Bündel packen und unsere Behausung verlassen. Das sollte doch in einem Land, in dem es über 500 000 Zweizimmerwohnungen gibt, möglich sein. Auch der «Pfuusbus» beim Albisgütli müsste durch ein Haus ersetzt werden. 1968 konnten die Bewohner des unterirdischen Bunkers am Helvetiaplatz, den

Sieber damals betrieb, auch tagsüber «zu Hause» bleiben. Damals arbeiteten die meisten Bewohner des Bunkers auf dem Bau, als Eisenleger, Kabelzieher und Zügelmänner oder auch als Verlader beim Güterbahnhof usw. Einem zeitweiligen Bewohner des Bunkers verschaffte Sieber später eine Wohnung. Ohne die Hilfe von Sieber hätte er mit seiner Frau nie eine Wohnung gefunden. Auf dem Sozialamt bin ich damals sehr barsch abgewiesen worden, als ich mich bemühte, meinem Kollegen mit seiner Frau eine Wohnung zu verschaffen. Ernst Sieber gelang es dann, dass dieser Mann, der mit seiner Frau in Hausgängen, Abbruchliegenschaften, Scheunen usw. übernachtete, in Zürich-Altstetten eine Wohnung mieten konnte. Das Paar wohnte dann jahrelang problemlos in dieser Wohnung.

Später stellte die Stadt Zürich Pfarrer Ernst Sieber beim Selnau ein Haus zur Verfügung. Die Bewohner des Bunkers konnten umziehen. Geleitet wurde die Notschlafstelle im Bunker am Helvetia von Robert Widmer, der dann auch bis zu seiner Pensionierung diese oberirdische Wohnstätte führte.

Heinrich Frei, Zürich, per Email

Mietende sollen nicht wegen hohen Wohnkosten aufs Sozialamt müssen.



Bild forolia

Haben Sie Mietprobleme?



HOTLINE
0900 900800
(CHF 4.40/Min.)



Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben.

Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre mietrechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 h, montags bis 15 h

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

Cooler Tipps gegen die Sommerhitze

Wenn es ganz heiss wird, sind zwei Ventilatoren besser als einer.

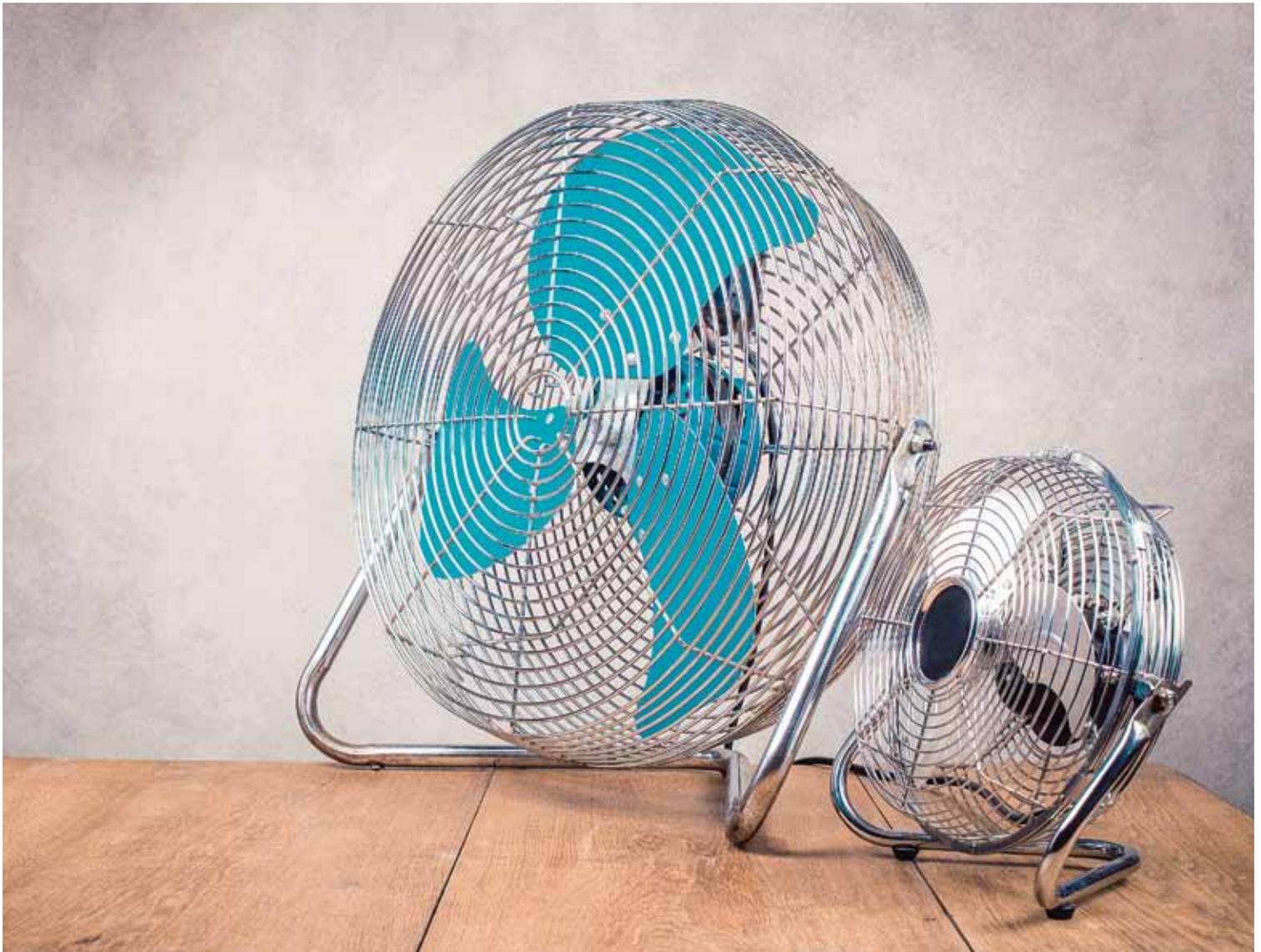


Bild forolia

Der Wetterbericht hat 28 Grad angekündigt. Wer trotzdem einen klaren Kopf behalten will, muss rechtzeitig für Kühle sorgen.

Wie kann man in der Wohnung die Sommerhitze draussen halten? «Auf keinen Fall sollte man ein billiges Klein-Klimagerät kaufen!», rät Eric Bush von Topten, dem Online-Portal für Best-Geräte (Energieeffizienz, Umweltaspekte, Qualität). «Manche dieser mobilen Geräte sind trotz stolzer Angaben zur Kühlleistung fast wirkungslos.» Denn ihre Abwärme muss mit einem Abluftschlauch nach aussen geleitet werden. Dafür muss das Fenster einen Spalt breit geöffnet sein. Und schon wieder strömt Hitze von draussen ins Zimmer.

Ventilatoren brauchen weniger Energie

Bessere Abhilfe an heissen Tagen schaffen ein kleiner Tischventilator oder ein Ventilator in Ständer-Ausführung mit Stufenschaltung und Schwenkfunktion. Auch hier sollte man nicht das billigste Gerät kaufen, da ein lärmiges Gerät ziemlich nerven kann. Auf www.topten.ch findet man Rat. Mobile Ventilatoren verbrauchen viel weniger Strom als ein Klimagerät – gerade mal 30 Watt, während es beim Klimagerät 2500 Watt sind. Und sie sind auch bedeutend günstiger im Kauf. Bei hohen Räumen ist ein Decken-Ventilator mit grossen Flügeln eine valable Option. Er dreht sich langsam und macht wenig Lärm. Das Erstaunliche: Solche raumfüllenden Ventilatoren kosten mit rund 50 Franken in etwa gleich viel wie Tischgeräte. Aller-

dings muss man sie noch montieren. Doch das ist keine Hexerei und funktioniert ähnlich wie bei einer Deckenleuchte.

Im Sommer gehört das Öffnen der Fenster am Morgen zu den ersten Handlungen, noch bevor die ersten Sonnenstrahlen an die Fassade strahlen. So lässt sich viel Morgenkühle in den Tag retten. Die wirksamste Methode gegen Hitze ist der aussenseitige Schutz der Fenster mit Storen. Optimalerweise verfügen die Sonnenstoren über verstellbare Lamellen, die je nach Stellung viel oder weniger Licht einlassen. So kann man auf unnötige Leuchtkörper, die Wärme verbreiten, verzichten. Wichtig ist es, den Sonnenschutz möglichst früh herunterzulassen.

Zu den empfohlenen «Mikromassnahmen» gegen Hitze zählen auch Grünpflanzen. Sie sind gut fürs Raumklima, da sie nicht nur Kohlendioxid abbauen, sondern auch Sauerstoff produzieren und die Luftfeuchtigkeit erhöhen. Einige Pflanzen filtern sogar Schadstoffe aus der Luft und schaffen eine gute Ambiance. Für Zürcherinnen und Zürcher gibt es eine gute Gelegenheit: Noch bis zum 31. August läuft ein Förderprogramm für Netzkunden der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ). Sie erhalten beim Kauf von Ventilatoren (Auswahl siehe www.topten.ch) einen Rabatt von 30 Prozent oder maximal 100 Franken bei Einsendung der Quittung. Es sind höchstens drei Produkte pro Kunde möglich.

Gute Tipps gegen hohe Temperaturen

- Nachts oder frühmorgens die Fenster für die kühle Luft öffnen
- Aussenstoren herunterlassen
- Nicht benötigte Geräte und Leuchtkörper gar nicht erst einschalten
- Beim Ventilator-Kauf vorher die effizienten Geräte auf www.topten.ch checken
- Grünpflanzen sind immer gut für ein angenehmes Innenraumklima.

Die tote Kapitale

Was passiert, wenn
Milliardäre den Wohnmarkt
beherrschen? London
zeigt es.

Superteure Wohnungen in Londons City



Bild: M. W.

Im Stadtteil Chelsea wohnen Londons Reiche. Darunter viele Russen, Saudis, Amerikaner und Chinesen – Oligarchen aus aller Welt. Sie parkieren ihr Kapital in Villen und mondänen Anwesen. Doch diese stehen meistens leer, weil ihre Besitzer noch weitere Wohnsitze irgendwo auf der Welt haben. Jetzt zeigt eine Studie der Universität Newcastle, dass vermögende Eigentümer gerne in den Untergrund gehen. Weil oben kein Platz mehr ist, lassen sie unterirdische Fitnessanlagen, Swimming Pools, Saunen und Garagen für ihre Rolls-Royce und Sportwagen bauen. Geld spielt ja keine Rolle. Laut der Studie haben die Stadtbehörden in Londons gutsituierten Bezirken insgesamt 4650 Kellerausbauten bewilligt. Ein beträchtlicher Teil davon geht zwei Stockwerke in die Tiefe.

Wasserfall auf drei Stockwerken

Laut dem Nachrichtenmagazin «Spiegel» findet man dort künstliche Strände, dreistöckige Wasserfälle, marmorne Partyhallen und ganze Poollandschaften.

Der Luxus in solchen «Eisberg»-Häusern, die sich erst in der Tiefe entfalten, kennt anscheinend keine Grenzen. Fachleute nennen solche Ausbauten «tote Architektur» («necrotecture» statt «architecture»), weil sie kaum belebt sind und eher Geldtresoren als Wohnhäusern gleichen. Diese toten Villen sowie die teuren Appartements verbreiten sich in London wie Krebsgeschwüre. Im Umfeld des London City Airports werden an der Themse reihenweise Wohntürme mit Appartements hochgezogen, von denen jedes mehrere Millionen kostet. Nur Vermögende kommen hier zum Zug.

Londons Wohnpolitik ohne Wohnschutz funktioniert nach dem Motto «Reiche rein, Arme raus». Für Normalverdienende wird die Hauptstadt mit ihrem notorischen Wohnproblem zunehmend unerschwinglich. Sie müssen ausziehen, an den Stadtrand ziehen und pendeln. Die Finanzmetropole mutiert so langsam zur toten, nur noch von Touristen belebten Stadt, wenn es so weitergeht. Unheimlich, aber wahr.

Anzeige

MIETEN, FAHREN, SPAREN!

Freuen Sie sich als Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbandes in der Schweiz über:

20 % auf Nutzfahrzeuge*

10 % auf Personenfahrzeuge*

*auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten

Geniessen Sie auch im Ausland attraktive Sonderkonditionen auf Ihren Mietwagen!



Jetzt
buchen auf
avis.ch
AWD-Nummer
D935700

www.avis.ch

AVIS®



Fabian Gloor
beantwortet Ihre Fragen

Wer zahlt den Handwerker?

Frage

Infolge eines Wasserschadens in der oberen Wohnung muss die Decke meines Wohnzimmers komplett neu verputzt und gestrichen werden. Damit die Malerarbeiten verrichtet werden können, forderte mich mein Vermieter auf, das Wohnzimmer zu räumen. In meinem Wohnzimmer steht ein Bücherregal, das vom Schreiner hergestellt und montiert wurde. Obwohl ich handwerklich nicht völlig unbegabt bin, muss ich dieses Regal fachmännisch, z.B. von einer Umzugsfirma demontieren und wiederaufbauen lassen. Muss mir der Vermieter die Kosten ersetzen?

Hotline

Eine knifflige Frage. Werden in einer Mietwohnung Unterhaltsarbeiten oder Erneuerungen ausgeführt, haben Mietende grundsätzlich eine Mietzinsreduktion zugute. Wie viel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Sie muss entsprechend höher ausfallen, wenn den Mietenden Kosten oder Umtriebe zur Demontage von Einrichtungen entstehen. Dies ist natürlich eine etwas gar theoretische Aussage. Denn in der Praxis werden die Mietzinsreduktionen wegen Unterhaltsarbeiten meistens sehr pauschal – etwas salopp gesagt: «über den Daumen gepeilt» – festgelegt. Ich empfehle Ihnen deshalb, bei der Diskussion über die Höhe der Mietzinsreduktion auf allfällige Demontagen oder Umtriebe hinzuweisen.

Sollten Ihnen jedoch Kosten entstehen, die über die Mietzinsreduktion hinausgehen, kommt allenfalls Schadenersatz in Frage. Diesen schuldet der Vermieter jedoch nicht, wenn er nachweist, dass ihn kein Verschulden trifft. Rechtlich ist das eine Knacknuss. Solche Fälle, in denen sich die Frage nach Schadenersatz stellt, sind in der Praxis aber sehr selten.

Den Nachmieter ablehnen?

Frage

Da ich vorzeitig ausziehe, habe ich meinem Vermieter einen Nachmieter gemeldet. Laut meinem Mietvertrag muss der Mieter drei Monatsmieten als Mietkaution zahlen. Ich habe das Depot damals bei einer Bank auf ein Sperrkonto einbezahlt. Mein Nachmieter – der einzige, den ich bisher habe – kann das Depot aber nicht bar bezahlen, sondern will bei einer Mietkautionsversicherung eine Bürgschaft dafür errichten. Kann der Vermieter den Nachmieter deswegen ablehnen?

Hotline

Ja. Denn gemäss Art. 264 OR muss der Nachmieter nicht nur zahlungsfähig und zumutbar sein, sondern auch bereit sein, den Mietvertrag zu den «gleichen Bedingungen» zu übernehmen. Neben dem Mietzins, der Mietdauer und weiteren besonderen vertraglichen Abmachungen

gehört auch die Einzahlung einer allfälligen Mietkaution zu den Bedingungen, die der Ersatzmieter eingehen muss. Will der Nachmieter die Mietkaution nicht in der bisherigen Höhe oder Art leisten, wie z.B. in Ihrem Fall – eine Mietkautionsversicherung abschliessen, statt die drei Monatsmieten auf ein Sperrkonto einzuzahlen – ist er nicht bereit, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Der Vermieter könnte diesen Nachmieter deshalb zu Recht ablehnen. Unvorteilhaftere Bedingungen darf er dagegen nicht stellen und z.B. gerade auf dem Abschluss einer Mietkautionsversicherung beharren, wohingegen der Vormieter die Kautionsversicherung auf ein Sperrkonto eingezahlt hat. In einem solchen Fall müsste die Verwaltung Sie aus dem Mietvertrag entlassen.

Der Maler kommt, das Regal muss weg. Aber wer bezahlt die Umtriebe?



Bild M+W



Bild forolia

So ein Mist, das ging daneben! Wenigstens macht ein Fehlschuss weniger Lärm als ein Volltreffer.

Im Fussball geht's wieder um die Wurst. Das kann Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. M+W sagt, was WM und Mietrecht miteinander zu tun haben.

Vertragen sich Fussball und Mietrecht?

Noch bis zum 15. Juli herrscht in vielen Haushalten Fussball-Fieber. Gehören auch Sie zu jenen, welche die Weltmeisterschaft am liebsten auf der eigenen Couch oder dem Balkon verfolgen? Daher sind nützliche Tipps für ein sorgenfreies Fussball-Vergnügen in den eigenen vier Wänden angebracht. Im Grundsatz gilt: Auch wenn vorübergehend König Fussball regiert und sich fast alles nur noch ums runde Leder zu drehen scheint, so gilt das Mietrecht weiterhin. Deshalb sollten Sie auch im WM-Fieber einige Regeln beachten.

Gehören Sie zu jenen, die nicht nach Russland gereist sind und die Public Viewings meiden? Organisieren Sie lieber die ultimative Fussball-Party im haus-eigenen Innenhof, auf der Wiese hinter dem Haus oder auf der Gemeinschaftsterrasse mit Leinwand und Barbecue? Dann wir raten wir Ihnen, dieses Vorhaben vorgängig mit dem Vermieter abzuklären. Denn dieser könnte Ihnen einen Strich durch die Rechnung machen und das Fussballfest verbieten. Sowohl der Innenhof wie auch die Wiese hinter dem Haus und die Dachterrasse gehören zu den gemeinschaftlichen Bereichen der

Liegenschaft. Diese stehen nicht einer bestimmten Person zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Wie solche Areale genutzt werden dürfen, kann der Vermieter selber festlegen. Und er darf die Einwilligung nur erteilen, wenn diese die Bedürfnisse aller Mieterinnen und Mieter berücksichtigt. Ein Recht auf eine WM-Party mit hauseigenem Public Viewing gibt es nicht. Das gilt grundsätzlich für jegliche Festivitäten im gemeinschaftlichen Bereich einer Siedlung, auch jenseits des Fussballs.

Erlaubt Ihnen die Verwaltung Ihr Vorhaben, dann können Sie sich nun ans Werk machen. Um echtes WM-Feeling zu erzeugen, darf natürlich die passende Deko nicht fehlen. Landesfahnen eignen sich hierzu besonders gut. Doch obacht bei der Platzierung der Flagge: Am Fenster und innerhalb des eigenen Balkons geniessen Sie als Mieterin oder Mieter volle Freiheit. Diese dürfen Sie nach Lust und Laune mit Fahnen dekorieren. Auch Sonnenschirme in den schrillsten Farben sind zulässig. Sollte Ihr Mietvertrag die Balkonnutzung stark reglementieren und Ihnen das Aufhängen von Fahnen verbieten, so wäre eine solche

Vertragsklausel nur ausnahmsweise verbindlich. Denn ein Mietvertrag darf die Freiheit der Mieterinnen und Mieter grundsätzlich nur einschränken, wenn es einen sachlichen Grund dafür gibt. Zudem müssen die Einschränkungen verhältnismässig sein. Bei Liegenschaften, die das Ortsbild prägen, könnte dies der

Torjubel ist ok, aber es braucht auch Rücksichtnahme.

Fall sein. Wer sich beispielsweise in einer Wohnung im berühmten Einstein-Haus mitten in der Berner Altstadt einmietet, muss ein Fahnenverbot auf dem Balkon unter Umständen akzeptieren. Im normalen Wohnblock lässt sich ein Fahnenverbot nicht rechtfertigen. Verbote nur um des Verbots willen sind nicht statthaft.

Fussballfans hängen ihre Fahne gerne aussen ans Balkongeländer. Gewisse Vermieter goutieren dies überhaupt nicht, da das Recht des Mieters an der Balkonbrüstung endet. Dies ist eine etwas gar enge Sicht. Es gehört zu den Persönlichkeitsrechten, aussen am Balkongeländer ein Bekenntnis zu seiner Lieblings-

Fussballmannschaft abzulegen. Die persönliche Freiheit endet dagegen dort, wo jene eines anderen beginnt. Zum Beispiel die persönliche Freiheit ihrer Nachbarn. Das tönt jetzt ein wenig abstrakt. In Bezug auf die Fahnen lässt sich dieser Grundsatz aber einfach illustrieren: Ihre Fahne darf dem Nachbarn im unteren Stock nicht die Sicht verdecken. Andernfalls würden Sie sein gutes Recht auf eine ungestörte Sicht aus dem Fenster verletzen.

Ein spannender Match ist eine emotionale und nervenaufreibende Angelegenheit. Die Lieblingsmannschaft wird angefeuert, die einzelnen Aktionen werden lautstark kommentiert. Bei einem Tor erreicht der Lautstärkepegel jeweils den Höhepunkt. Wie die Fussballprofis auf dem Rasen müssen auch Sie einige Spielregeln einhalten. So sind Sie trotz WM-Rausch Ihren Nachbarn gegenüber zur angemessenen Rücksichtnahme verpflichtet. Doch was bedeutet dies im Einzelfall? Als Masstab gilt grundsätzlich der gesunde Menschenverstand. Sie dürfen in Ihrer Wohnung ein normales Leben führen. Dazu gehört auch Feste zu feiern. Dass während eines Fussballmatches ab und zu ein Torjubel erklingt, ist normal. Aber selbst-

verständlich alles mit Augenmass. Ab 22 Uhr gilt in der Regel Nachtruhe, und es ist nur noch sogenannte Zimmerlautstärke erlaubt. In Wirklichkeit wird der Torjubel meistens geduldet. Begeisterung wirkt bekanntlich ansteckend.

Zuzuschauen, wie 22 Athleten einem Ball hinterherjagen, kann ganz schön hungrig machen. Eine deftige Wurst oder knackiges Grillgemüse schaffen Abhilfe gegen das Loch im Bauch. Grillieren auf dem Balkon ist grundsätzlich erlaubt. Die Verwaltung kann es Ihnen nicht ein-

Kommunizieren Sie nicht mittels Rauchzeichen!

fach in der Hausordnung oder im Mietvertrag verbieten. Solche Verbote müssen – wie bereits erwähnt – einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sein. Ein generelles Grillverbot auf dem Balkon wäre dies nicht. Doch auch beim Grillieren sind Sie wegen der Rauch- und Geruchsemissionen zur Rücksichtnahme ihren Nachbarn gegenüber verpflichtet. Verstossen Sie dagegen, kann und muss der Vermieter – wie der Schiedsrichter im Fussballspiel – Ihnen die gelbe Karte zeigen resp. Sie warnen. Denn Störungen über dem Mass

des Akzeptablen stellen rechtlich einen Mangel dar. Nützen alle Ermahnungen nichts, kann der Vermieter Ihnen im schlimmsten Fall sogar kündigen – im Extremfall sogar ausserordentlich. Dies allerdings nur, wenn selbst eine schriftliche Abmahnung nichts nützt, und unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats. Mietende, die sich durch Lärm- und Geruchsimmissionen gestört fühlen, können unter Umständen sogar Druck auf die Verwaltung ausüben, indem sie den Mietzins amtlich hinterlegen, wenn diese nichts unternimmt. Ob er gegen übermässige Rauch- und Geruchsbelästigungen einschreitet, liegt folglich nicht gänzlich im Belieben des Vermieters.

Kommunizieren Sie deshalb nicht mittels Rauchzeichen mit Ihren Nachbarn. Suchen Sie stattdessen das persönliche Gespräch, wenn sich diese durch Ihren Lärm und Rauch gestört fühlen sollten. Unter Umständen sind Abmachungen sinnvoll: Zum Beispiel nach 22 Uhr den Ton der Liveübertragung abzuschalten und nur einmal wöchentlich zu grillieren. Toleranz und gegenseitiger Respekt sind nicht nur der Schlüssel für einen fairen Match, sondern auch für eine friedliche Nachbarschaft.

Bier, Wurst und Fussball machen gute Laune. Solange das Heimteam gewinnt.



Verbot von baulichen Massnahmen nach Kündigung

Der Vermieter kann eine Erneuerung oder Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Beim erstreckten Mietverhältnis kann der Vermieter während der Erstreckungsdauer Umbauarbeiten nur durchsetzen, wenn diese Arbeiten zumutbar sind. Dabei ist grosse Zurückhaltung angebracht.

Art. 260 OR



Bild M+W

F. ist Mieter von Geschäftsräumlichkeiten mit zwei Aussenabstellplätzen und betreibt eine Arztpraxis. Im selben Stockwerk führt der Mieter V. eine andere Arztpraxis. Zu seinem Mietobjekt gehört ein Aussenparkplatz. Im Jahr 2014 erhielt der Vermieter eine Baubewilligung. Damit der geplante Umbau durchgeführt werden kann, kündigte der Vermieter F. das Mietverhältnis rechtskräftig per 29. Februar 2020. Das Mietverhältnis mit V. wurde per 31. März 2016 gekündigt. Vor Mietgericht einigten sich die Parteien auf eine einmalige Erstreckung bis am 31. März 2020.

Am 10. Januar 2017 erhielt der Vermieter eine neue Baubewilligung. Diese umfasste Arbeiten im Inneren und Äusseren von zwei Gebäuden sowie einen neuen Anbau zwischen den bestehenden Gebäuden. Am 21. März 2017 riefen die Mieter das Mietgericht an und beantragten im Rahmen von vorsorglichen Massnahmen, dem Vermieter die geplanten Bauarbeiten zu verbieten. Das Mietgericht verbot dem Vermieter die Umbau- und Erneuerungsarbeiten in den beiden Mietobjekten inkl. der Balkone und Fenster sowie den Entzug der Parkplätze. Der Vermieter gelangte an das Kantonsgericht.

Der Vermieter kann eine Erneuerung und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Beim Mieter F. ist bereits die Voraussetzung des ungekündigten Mietverhältnisses nicht erfüllt. Beim erstreckten Mietverhältnis von V. hielt das Kantonsgericht fest, dass der Vermieter während der Erstreckungsdauer Umbauarbeiten nur durchsetzen kann, wenn diese für den Mieter zu-

zumutbar sind. Dabei ist grosse Zurückhaltung angebracht, insbesondere in den Fällen, in denen die Erstreckung trotz des Umbauvorhabens gewährt wurde. Vorbehalten bleiben höchstens ganz spezielle Fälle wie z.B. dringende Arbeiten, die für die gesamte Liegenschaft ausgeführt werden müssen. Vorliegend würden die Mietobjekte im Rahmen der geplanten Arbeiten teilweise verändert. Die Balkone werden verkleinert, weil Mauern für den neuen Anbau erstellt werden müssen. Bezogen auf den Zweck der Mietverträge sei der Entzug von Balkonfläche zwar vernachlässigbar, aber die Bauarbeiten bringen erheblichen Lärm für V. mit sich. Gestützt auf die Erstreckung des Mietverhältnisses durfte sich V. im guten Glauben darauf verlassen, dass bis zu seinem Auszug keine Umbauarbeiten ausgeführt werden. Der Entzug der Aussenparkplätze begründet einen Mangel am Mietobjekt.

Die Mieter wollten dem Vermieter das gesamte Bauvorhaben bis zum Auszug verbieten lassen. Das Kantonsgericht folgte den Mietern nicht. Art. 260 OR hat nicht den Zweck, den Mieter vor Immissionen aller Arbeiten zu schützen. Der Mieter kann sich Umbauten nicht widersetzen, die ausschliesslich ausserhalb des Mietobjekts oder der gemeinsamen Flächen durchgeführt werden. Hier ist die Lösung über eine Mietzinsreduktion und Schadenersatz zu finden.

Kantonsgericht Waadt vom 6. Oktober 2017, CACI Nr. 454, Original französisch

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

PF, 5600 Lenzburg 2
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Rechtsberatung:
T 062 888 10 38
Telefonische Rechtsberatung:
Nur für Mitglieder: Di 13–17h,
Allgemein: Mo und Di 8–12h,
Do 14–19h, Sa 9–12h
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

Basel

MV Basel

www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz
(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)
T 061 666 60 90,
F 061 666 60 98
Mo–Fr 9–12h, Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung: Kostenlose
Rechtsberatung für MV-Mitglieder.
Für Nicht-Mitglieder Unkostenbeitrag
Sprechstunde: Mo–Do 17–19h
(Einlass 16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne
Vorankündigung
Termine: Mo–Sa, auf Vorankündigung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,
Mo–Do 13–16h (Ortstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, PF 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
www.mieterverband.ch/baselland
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
F 061 555 56 58
Mo–Fr 9–12, Mo–Do 13–16h
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56 Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlistrasse 8
(Advokaturbüro)
Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30h,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern

Monbijoustrasse 61, 2. Stock,
3007 Bern
T 0848 844 844
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Münsingen, Urtenen-Schön-
bühl, Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Vorankündigung bei der Geschäftsstelle:
T 0848 844 844.
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitthen,
T 0848 023 023
(keine telefonische Rechtsauskünfte),
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung:
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
Spielgruppe) Alfons-Aeby-Strasse 15,
jeden 2. und 4. Mi im Monat, 19.30–
20.30h)
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, Murten, jeden
1. und 3. Mo im Monat, 19–20h
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19h

Glarus

MV Glarus

8867 Niederurnen
T 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für Mitglie-
der. Für Nicht-Mitglieder Unkosten-
beitrag.
Do 14.00–17.00 Uhr
T 0848 051 051
*Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):*
T 055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

Graubünden

MV Graubünden

Postfach 361, 7004 Chur,
T 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung:
T 081 253 60 62, Mo 12.30–14h,
Mi 15–18h und Fr 12.30–14h
Wohnungsabnahmen:
T 0848 064 064,
T 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern

Der MV Luzern ist auch für Nid-,
Obwalden und Uri zuständig
www.mieterverband.ch/luzern
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22, Di–Fr 9–13h
Rechtsberatung Luzern:
ohne Vorankündigung: Di/Do 17.30–18.30h
Persönliche Termine,
nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St.Gallen/Thurgau/Appenzell

MV Ostschweiz

St.Gallen: Webergasse 21, 9000 St.Gallen
T 071 222 50 29
Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h
(ohne Vorankündigung),
Do 14–19h (nur nach telefonischer Voran-
meldung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)
Buchs: Schingasse 6,
jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h
Wattwil: Gemeindehaus,
jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h
(nur nach Vorankündigung)
Rüti ZH: nach tel. Vereinbarung,
T 055 240 93 83
Kreuzlingen: Hauptstrasse 23
1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia
Do 18–19.30h, Vorankündigung möglich
Keine Beratung in den Schulferien
Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9 (Büros des
Gewerkschaftsbundes Thurgau),
Di 18–19.30h,
Keine Beratung in den Schulferien.
Telefonische Kurzauskünfte:
St.Gallen:
T 071 222 50 29, Mo–Fr 9–12h, 13–15h
Region See und Gaster:
T 055 240 93 83, Mo–Fr 8–11.30h

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung

PF 2128, 8201 Schaffhausen
T 052 624 13 87
Rechtsberatung: Arbeitersekretariat des
Kantons SH, Platz 7, 8201 Schaffhausen,
T 052 630 09 01

Schwyz

MV Kanton Schwyz

Postfach 527, 6440 Brunnen
www.mieterverband.ch/schwyz
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 p. Mail
oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr Tel. 0848 053 053

Solothurn

MV Solothurn, MV Grenchen, MV Olten

Geschäftsstelle
T 0848 062 032, Mo–Fr 14–17h

MV Solothurn

Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,
4502 Solothurn,
T 0848 06 20 32
Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstrasse 1,
4502 Solothurn (MV Baselland und
Dorneck-Thierstein s. Baselland)
Voranzeige
Ab 1. Oktober 2018:
Neue Adresse der Rechtsberatung:
Untere Steingrubenstrasse 11, Solothurn

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,

2540 Grenchen
Rechtsberatung: Nur nach Vorankündigung:
Sekretariat Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

MV Olten und Umgebung:

PF 722, 4603 Olten,
T 0848 062 032, täglich von 14–17h
Rechtsberatung:
Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part. links

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
2× monatlich jeweils Mi Nachmittag,
mit Vorankündigung
T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3,
Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h,
T 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion,

T 027 322 92 49, Mo 9–11h und
14–17.30h, Vorankündigung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30h,
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug

Sekretariat: Industriestr. 22, PF 7721,
6302 Zug,
T 041 710 00 88,
F 041 710 00 89
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h
mvzug@bluewin.ch
Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:
Mo 17.30–19.30h,
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 13.30–17h
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35, Mo–Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot

Sommeraktion
Bei Bestellungen bis
15. August Versand gratis!

NEU



Die neue «Mieter-Bibel» von Ruedi Spöndlin

Umfassend, gut verständlich

«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» ist das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & 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.

Die 8., vollständig neu überarbeitete Auflage von «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» ist jetzt erhältlich. Sichern Sie sich ein Exemplar und bestellen Sie das Werk online über:

www.mieterverband.ch/mv/mietrechtsbuch oder unter Tel. 043 243 40 40

Ruedi Spöndlin, «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», 185 Seiten
Preis CHF 39.–, für Mitglieder CHF 34.– (zzgl. Versandkosten)



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses. 24 Seiten

Mietzinsserhöhung Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

Nebenkosten und Heizungsabrechnung Mit Muster von korrekten Abrechnungen. Beilage: Heizölpreise. 35 Seiten

Problemlos Zügeln Umzug ohne Stress. 28 Seiten

Abschluss eines Mietvertrages Worauf man achten muss. 28 Seiten

Mängel an der Mietsache Schimmel, undichte Fenster, defekte Heizung etc. 28 Seiten

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

Kündigung Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

Wohnungsordner Mit Register, Tipps, Lebensdauertabelle und Gesetz und Verordnung; Fr. 20.– (zuzüglich Versandkosten)

Untermietvertrag 3-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt; Fr. 5.– (zuzüglich 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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten
Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf
www.mieterverband.ch

Mängelliste/ Wohnungsabnahmeprotokoll
3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle;
Fr. 6.– (zuzüglich Versandkosten)

Mietvertrag 3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen; Fr. 5.– (zuzüglich Versandkosten)



Efeu zum Thema Fussball-WM.

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

2,1 Mio. Haushalte in Miete

Gemäss dem Bundesamt für Statistik lebten Ende 2015 in der Schweiz 2,1 Millionen Haushalte in Miete. Das sind 59 Prozent der Bevölkerung. Den höchsten Anteil an Mietwohnungen weisen die Kantone Basel (83%) und Genf (78%) auf. Am niedrigsten ist die Quote im Wallis (39%) und im Jura (38%).

Tendenz steigend

Der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz zählte per Ende 2017 insgesamt 123 321 Mitglieder. Das ist ein neuer Höchststand und gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um knapp 1 Prozent. Die grösste Sektion ist Zürich, gefolgt von Bern und Luzern.

Ausverkauf bei der SBB

Die SBB verscherbelt immer mehr Grundstücke. Allein letztes Jahr hat sie Immobilien im Wert von 203,7 Millionen Franken verkauft. Das geht aus dem Geschäftsbericht hervor. Medien rechneten vor, dass CEO Andreas Meyer seit seinem Amtsantritt im Jahr 2007 Grundstücke im Wert von 1,5 Milliarden Franken an Private abgestos-

sen hat. SP-Politikerin Jacqueline Badran übt heftige Kritik: «Das ist Veruntreuung von Volksvermögen.» Sie fordert einen sofortigen Stopp der Verkäufe und eine nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen. Durch solche Verkäufe würde die grosse Wersteigerung der Grundstücke über die Jahre hinweg in private Taschen fliessen. Stattdessen müsse die SBB diese Erträge für sich selber sichern, etwa durch die ausschliessliche Abgabe von Arealen im Baurecht.

Ohne Bremse

In Deutschland funktioniert die Mietpreisbremse nicht. Sie soll den Anstieg der Mieten in den Städten verhindern. Seit dem Erlass im Jahr 2015 kritisiert der Deutsche Mieterbund (DMB), die Massnahmen seien zu schwach. Jetzt plant die Bundesregierung eine Nachbesserung. Unter anderem soll es eine Auskunftspflicht über die Vormiete geben, wie sie auch Schweizer Kantone kennen. Zudem sind Massnahmen gegen Luxusmodernisierungen vorgesehen, etwa Sanktionen oder die Möglichkeit von Schadenersatzansprüchen für Mietende.