

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 3, Juli 2019

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

Wohnen ist ein  
Menschenrecht  
*Seite 3*

**"Wohnen ist  
nicht nur vier  
Wände und  
ein Dach, son-  
dern muss ein  
Ort sein, wo  
man in Würde  
leben kann."**

Leilani Farha, Uno



# Liebe Leserinnen und Leser



Wohnen ist ein Menschenrecht, weil wir alle irgendwo wohnen müssen. Dies ist die Hauptbotschaft dieser M+W-Ausgabe. Lesen Sie die Begründung in verschiedenen Beiträgen. Aber braucht es denn überhaupt eine Begründung? Ist das nicht eine Selbstverständlichkeit? Leider Nein. Je mehr Wohnraum zur Handelsware wird, desto mehr bleibt dieses Recht auf der Strecke. Mietexplosion, Rauschmiss, Leerkündigungen, Verdrängung und Gentrifizierung sind alles Folgephänomene dieser fatalen Finanzialisierung. Wir müssen sie stoppen. Je eher, desto besser.

Und wir können das. Es braucht wirksame Schutzrechte für die Mietenden und eine klare Regulierung des Wohnungsmarkts. Anstelle des Profits muss wieder das Gemeinwohl im Zentrum stehen. Das ist auch eine Art «back to the roots»: Vor mehr als hundert Jahren entstand die Mieterbewegung – ein Zusammenschluss gegen Spekulation, Wohnungsnot und Mietenwahnsinn. Heute ist wieder ein solcher Kraftakt der Solidarität nötig. Und die Voraussetzungen sind gut. Die Mieterbewegung ist mit 220'000 Mitgliedern so gross wie noch nie. Setzen wir diese Stärke politisch um und zeigen wir Flagge! Die nächste Gelegenheit bieten die nationalen Wahlen im Oktober. Sorgen wir an der Urne für eine bessere Wohnpolitik. Ganz klar: Wir schaffen das.

Herzlich

[hug@pressebuero-sg.ch](mailto:hug@pressebuero-sg.ch)

<b>Politik</b> Uno-Frau Farha fordert eine andere Wohnpolitik	3
<b>EU</b> Karin Zauner will die Spekulation stoppen	5
<b>Initiative</b> Das grosse Interview mit Natalie Imboden	7
<b>Zürich</b> So wird Wohnraum zweckentfremdet	10
<b>Grundrechte</b> Wie wir das Wohnen besser schützen	14
<b>Haushalt</b> Was tun, wenn die Sonne brennt?	16
<b>Hotline</b> Muss ich den Sichtschutz wieder entfernen?	17
<b>Mietttipp</b> So geht ein Grillplausch ohne Ärger	18
<b>Letzte</b> Fehlentscheid im Berner Parlament	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](mailto:info@mieterverband.ch)

[www.mieterverband.ch](http://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, Genf

#### Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

#### Layout

Hannah Traber, St.Gallen

#### Titelbild

Push/M+W

#### Druck

Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage

126 466 Exemplare

#### Erscheinen

6 mal pro Jahr

Abonnementspreis

Fr. 40.-/Jahr

#### Inserate und Beilagen

Judith Joss,

[judith.joss@mieterverband.ch](mailto:judith.joss@mieterverband.ch)

T 043 243 40 40



[www.facebook.com/Mieterverband](http://www.facebook.com/Mieterverband)



Drucked in der Schweiz



Leilani Farha, Uno-Fachfrau fürs Wohnen, informiert sich in Afrika über die vielerorts prekären Wohnverhältnisse.

Bild: zvg

# Herr Parmelin, bitte ins Kino!

Leilani Farha propagiert das Wohnen als Menschenrecht. Hört Bundesrat Parmelin ihre Botschaft?

Sie war mit ihrem Team schon in Chile, Indien, Serbien und Kosovo auf Recherche. Der Uno lieferte sie Berichte über Obdachlosigkeit und die Folgen von Finanz-Akteuren auf dem Wohnungsmarkt ab. Rechtsanwältin Leilani Farha aus Kanada ist eine Expertin für Wohnfragen. Vor allem in ihrer Funktion als Sonderberichterstatterin der Weltorganisation für das Recht auf Wohnen. Vorher war dieses Amt kaum bekannt. Seit sie es 2014 antrat, hat sich das geändert. Weil Farha eine Botschaft und einen Willen hat, diese auch umzusetzen. Diese Botschaft lautet: Wohnen ist ein Menschenrecht, und ein Menschenrecht muss geschützt sein. Sonst ist es kein Recht. Jetzt

# Genug ist genug!



hat Farha ein Projekt mit dem programmatischen Namen «The Shift» gestartet. Das heisst so viel wie «Verschiebung», aber auch «Wechsel». Gemeint ist ein Wechsel der Perspektive. Denn in den vergangenen Jahren hat ein gefährlicher Prozess eingesetzt: Auf den Wohnungsmärkten tummeln sich immer mehr Finanz-Akteure. Für sie sind Wohnungen nur eine Anlage, die Gewinn abwirft. Und weil alle irgendwo wohnen müssen, sind das tod-sichere Anlagen. Man muss nur den Zugriff auf die Märkte haben. Mietende mutieren dann bald zu Zitronen, die man durch Mieterhöhungen auspres-sen kann. Die Miete wird auf diese Weise zu einem lukrativen Rohstoff wie Öl oder Gold. Fachleute nen-nen diesen Prozess «Finanzialisierung». Leilani Farha fordert aber, dass Wohnen kein Ort werden darf, wo überschüssiges Kapital parkiert wird: «Wohnen muss ein Ort sein, wo man in Würde leben, eine Familie unterhalten und an der Gemeinschaft teilnehmen kann.»

Farha propagiert nun in vielen Ländern das Woh-nen als ein fundamentales Menschenrecht. Sie will Behörden, Fachleute, Forschende und Aktive aus der Zivilgesellschaft zusammenbringen, darunter auch die Mieterorganisationen. Auch der MV Schweiz unterstützt sie, indem er einen Film über

## Neue Checkliste für eine gute Politik

ihre Arbeit zeigt (siehe S. 13). In «Push» warnen Ex-perten wie der Wirtschafts-Nobelpreisträger Joseph Stiglitz oder die Urbanistin Saskia Sassen vor der Finanzialisierung – der Gefahr, dass Finanz-Akteure den Wohnungsmarkt kapern und Gewinne für wenige anstelle des Wohlergehens für viele ab-schöpfen. Wohnen müsse ein Vehikel für Gleichheit, Würde und Gemeinschaft sein, so Farha.

In einem Bericht zuhanden der Uno hat sie eine Checkliste mit zehn Punkten erarbeitet. Anhand dieser können Regierungen prüfen, ob ihre Politik et-was taugt. Da heisst es etwa: Ist Ihre Wohnpolitik auf die Schwachen ausgerichtet? Haben Sie Regulie-rungen für Investoren, damit das Wohnen als Men-schenrecht gesichert ist? Fragen, die auch an Bern adressiert sind. Dort ist das Wirtschaftsdepartement unter der Führung von Bundesrat Guy Parmelin (SVP) für die Wohnfragen zuständig. M+W kann ihm nur eins empfehlen: Gehen Sie doch bitte ins Kino!  
[www.unhousingrapp.com](http://www.unhousingrapp.com)

Wöchentlich enthüllen die Medien neue Skan-dale über Leerkündigungen von Wohnliegenschaften. Friedliche Mieter in Altbauten werden auf die Strasse geworfen. Sie sollen einer vollständigen Sanierung weichen. Doch in Wirk-lichkeit ist das nur ein Vorwand. Er soll verschleiern, dass es den Investoren um die Erhö-hung der Rendite geht. Sind die alten Mieter einmal draussen, versuchen sie, die renovierten Wohnungen so teuer wie möglich weiter zu vermieten. Dabei werden Marktpreise verlangt. Und das sind deutlich höhere Mieten als jene, die durch die Renovation gerechtfertigt wären. Solche Spekulationen treten sogar dann auf, wenn der Vermieter für Teile der Sanierung Sub-ventionen der öffentlichen Hand erhalten hat. Das ist dann gleich ein doppelter Skandal.

Niemand soll uns einreden, dass es nicht auch anders gehe. In Genf legt ein Gesetz fest, dass die Mieter während einer Sanierung normalerweise im Haus bleiben müssen. Wie andernorts auch führen die Investoren Sanie-rungen durch, um die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern. Was in Genf möglich ist, muss es auch in der ganzen Schweiz sein. Denken wir daran: Der Rausschmiss von Mietern ist stets wirtschaftlich motiviert und keineswegs von der Sache her geboten. Eine solche Missachtung der Würde der Mietenden ist inakzeptabel. Der MV Basel hat kürzlich entschieden, dem Beispiel Genfs zu folgen und eine Volksinitiative zu starten, um dieses barbarische Vorgehen von Investoren zu stop-pen. Unsere Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zielt in dieselbe Richtung. Sie ver-langt vom Bund dafür zu sorgen, dass Gebäude-sanierungsprogramme nicht zum Verlust von günstigen Wohnungen führen. Ein Grund mehr, dass wir uns voll für unsere Initiative und für einen Sieg an der Urne einsetzen. Auch in den Kantonen ohne Wohnungsnot, denn Leer-kündigungen gibt es überall.

*Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz*

Mit einer Bürgerinitiative will Karin Zauner aus Wien die Spekulation in Europa bekämpfen. Auch die Schweiz kann mithelfen.

# Housing for all



Bild: vlg

Karin Zauner-Lohmeyer ist überzeugt: «Wir befinden uns in einer tiefen Wohnungskrise.» Heute werde in ganz Europa mit dem Menschenrecht auf Wohnen in einem unfassbaren Ausmass spekuliert. 53 Millionen Menschen sind gemäss der EU-Statistik mit Wohnkosten überbelastet: Sie zahlen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen. Karin Zauner wollte dagegen etwas tun. Und sie rief die Europäische Bürgerinitiative «Housing for all» (Wohnen für alle) ins Leben. Dafür mobilisierte sie Leute aus Österreich, Spanien, Deutschland, Schweden, Zypern, Portugal und Kroatien.

## 1,4 Mio. können unterschreiben

Jetzt sammeln sie Unterschriften. Es braucht innert eines Jahres (bis März 2020) eine Million, und in sieben Staaten muss eine Mindestzahl erreicht sein. Alle EU-Bürgerinnen und -Bürger können unterschreiben. Die Schweiz ist zwar nicht EU-Mitglied. Aber hierzulande wohnen rund 1,4 Mio. Menschen mit einem

EU-Pass. Also kann auch die Schweiz kräftig zum Erfolg der Initiative beitragen. Wir sind uns ja Unterschriftensammeln gewöhnt. Karin Zauner war Gast an der Delegiertenversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Sie stellte die Initiative vor und rief zur Unterstützung auf.

Zwar liegt die Wohnpolitik in der Kompetenz der EU-Mitgliedsländer. Doch Brüssel gestaltet wesentliche Rahmenbedingungen mit, etwa über das Beihilfenrecht (M+W berichtete). Davon ist auch die Schweiz mit dem viel diskutierten EU-Rahmenabkommen betroffen. Die Forderungen der Bürgerinitiative sind deshalb auch für uns höchst aktuell. Und das sind die drei wichtigsten Postulate:

- Der Zugang zu günstigen Wohnungen muss für alle erleichtert werden.
- Der soziale Wohnbau darf nicht eingeschränkt werden.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger sollen einen besseren Zugang zu EU-Mitteln erhalten.

Die Initiative zielt darauf ab, den gefährlichen Trend zu stoppen, wonach Grossinvestoren ganze Stadtteile aufkaufen und auf hohe Renditen durch Mieterhöhungen spekulieren. Weil Immobilien als sichere Anlageobjekte gelten, gibt es aktuell einen Run der Investoren auf Liegenschaften. Karin Zauner sagt: «Diese Faktoren verstärken die Wohnungsnot und lassen die Boden- und Immobilienpreise explodieren.»

## Anhören und handeln!

Kein Zweifel, dass die Initiative zustandekommt. Aber was passiert dann? Sowohl die EU-Kommission als auch das Europäische Parlament müssen das Anliegen anhören und behandeln. Was dann daraus wird, ist offen. Eines aber ist sicher: Das Thema «Housing for all» ist endlich dort, wo es hingehört: oben auf der Traktandenliste der Politik, die endlich Lösungen für die akute Wohnkrise finden muss.

Unterschreiben auf [www.housingforall.eu](http://www.housingforall.eu)

Keine Mehrheit für die Wohninitiative im Parlament. Was nun? Natalie Imboden, Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz, nimmt Stellung.

«Alle vernünftige  
Kräfte müssen m



n  
ithelfen»





Bild M+W

Die bürgerliche Mehrheit im Parlament in Bern hat keine Lust, die Wohnkrise in den Städten wirksam zu bekämpfen.

*M+W: National- und Ständerat haben die Wohninitiative durchberaten. Beide lehnen sie ab. Ihre Gefühlslage im Moment?*

Mich hat die Unverfrorenheit der Immobilienlobby erstaunt, wie sie ihre Interessen durchsetzt. Sie hat den Blick für die Bevölkerung vollkommen verloren. Ihre Exponenten waren überall präsent. Die Herren Egloff, Feller und Lüscher vom Hauseigentümergebiet sassen sogar selber in den vorberatenden Kommissionen. Sie hatten das Parlament total in der Hand.

*Hat sich diese Lobby auf der ganzen Linie durchgesetzt?*

Nein. Aber frappierend war doch, dass Hardliner wie FDP-Ständerat Philipp Müller versuchten, sogar allgemein akzeptierte Finanzierungsinstrumente im gemeinnützigen Wohnungsbau wie den Fonds de roulement zu kippen. Das ist zum Glück nicht gelungen. Es zeigt jedoch, wie weit entfernt gewisse Kreise von der breiten Bevölkerung sind. In den Beratungen war auch ein Stadt-Land-Graben sichtbar. Die Gegner der Wohninitiative aus den Städten zeig-

ten mehr Verständnis für das Wohnproblem als solche vom Land.

*Im Parlament regiert noch eine rechtsbürgerliche Mehrheit. Hatten Sie ein besseres Resultat erwartet?*

Dass unsere Initiative abgelehnt wurde, hat mich nicht erstaunt. Bedenklich war aber die Reaktion der so genannten politischen Mitte. Ich kann nicht nachvollziehen, dass sie unsere Initiative nicht unterstützte. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt werden ja anerkannt. Und unser Volksbegehren ist sehr moderat. Wir verlangen lediglich, dass eine von zehn neu gebauten Wohnungen in genossenschaftlichen Händen und damit bezahlbar sein soll.

*Welchen Eindruck hinterliess bei Ihnen die CVP? Sie erweckte in jüngster Zeit den Anschein, sie sei mieterfreundlicher geworden.*

Davon war wenig zu spüren. Die Abstimmungen im Parlament verliefen entlang den politischen Gräben. Es standen sich das linksgrüne und das bürgerliche Lager gegenüber. Die Wohninitiative

erhielt keine einzige CVP-Stimme. Nur zwei Vertreter der EVP stimmten im Nationalrat dafür. Auch die Grünliberalen waren dagegen. Bei der bürgerlichen Mitte ist ein Umdenken fällig. Will man etwas für die Familien tun, so muss man für zahlbaren Wohnraum sorgen. Denn die Wohnkosten sind für einen Haushalt der grösste Ausgabenposten. Familienförderung ist zwingend auch Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus.

*Was heisst das für die kommenden Wahlen im Herbst?*

Die Mehrheit der Bevölkerung, die Miete zahlt, ist im Parlament überhaupt nicht abgebildet. Das muss sich ändern. Das Stimmvolk muss sich überlegen, wer die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertritt. Die Eigentümerlobby hat in den letzten vier Jahren jede noch so kleine Verbesserung verhindert. Die letzte Legislatur ist daher eine verlorene Legislatur. Am 20. Oktober muss eine Volksvertretung gewählt werden, die wieder die Interessen der Mietenden wahrnimmt.

*Kommen wir zu den Argumenten. Die Gegner sagen, die Initiative gehe mit ihren Forderungen nach Vorkaufsrechten und einer stärkeren Förderung der gemeinnützigen Genossenschaften zu weit. Überhaupt nicht. Seit 2013 gibt es einen Wohndialog zwischen Bund und Kantonen. Es ergab sich ein klarer Konsens, dass das Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand ein zweckmässiges Instrument ist, damit mehr bezahlbare Wohnungen entstehen. Daher ist es stossend, wenn sich Kantonsvertreter im Parlament gegen dieses Tool ausgesprochen haben. Viele Städte haben zudem bereits Massnahmen für bezahlbaren Wohnraum getroffen. Nur der Bund hinkt hinterher.*

*Als Alternative empfehlen die Gegner die Weiterführung des Fonds de roulement für Genossenschaften. Bringt das überhaupt etwas?*

Der Fonds de roulement ist ein seit Jahrzehnten bestehendes und bewährtes Instrument. Nie war es bestritten. Der Antrag, sogar noch diesen Fonds zu kippen, unterstreicht die Unverfrorenheit der Immobilienlobby. Eine Alternative zu unserer Wohninitiative kann der Fonds aber niemals sein. Seine Äufnung führt im besten Fall dazu, dass die bestehende, minimale Förderung fortgesetzt wird. Wir aber wollen mehr. Das kann man nur mit dem Fonds allein nicht erreichen.

*Die Abschaffung des Fonds wurde verhindert. Sind Sie erleichtert?*

Eine Abschaffung wäre geradezu absurd gewesen. Der Fonds ist ja für den Bund noch ein Geschäft. Die Darlehen an Genossenschaften werden mit Zinsen zurückgezahlt. Das kostet nicht nur nichts, sondern spült Erträge in Millionenhöhe in die Bundeskasse. Alle – unabhängig von einer Partei –, die in einer Wohnbaugenossenschaft aktiv sind, wissen, wie nützlich dieser Fonds ist. Man kann nur aus rein ideologischen Gründen dagegen sein.

*Die Gegner brachten den Föderalismus ins Spiel: Die Kantone und nicht der Bund müssten für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Was ist daran falsch?*

Nur ein Teil der Kantone und Gemeinden hat wohnpolitisch etwas unternommen. Dies nicht zuletzt unter dem Druck unserer Initiative, was bereits ein Erfolg

ist. Aber das reicht nicht. Kommt dazu, dass genau jene Leute, die stets den Föderalismus beschwören, sich in den Städten gegen jede Verbesserung wehren. Beispiel Bern: Hier hat das Volk mit über 70 Prozent schon 2015 eine Initiative für zahlbaren Wohnraum angenommen. Doch der Hauseigentümergeverband blockiert sie mit Einsprachen. Die Inkraftsetzung ist bis heute verhindert. Das ist einfach heuchlerisch.

*Die Gegner sagen, es würden heute schon viele Wohnungen gebaut und es gebe grosse Leerstände. Kommt die Wohninitiative zum falschen Zeitpunkt?*

Es wurde tatsächlich viel gebaut. Aber es sind die falschen Wohnungen am falschen Ort: zu teuer und oft in den Regionen statt in den Agglomerationen. Man kann nicht einfach aus Renditegründen Wohnungen hinstellen, wo sie nicht gebraucht werden. Der günstige Wohnraum fehlt in den Städten. Statt bedürfnisgerecht für die Bevölkerung zu bauen, wird nach der Anlagelogik Kapital in Immobilien parkiert.

*Der Marktanteil der Gemeinnützigen liegt gegenwärtig bei unter 5 Prozent.*

*Ohne Gegenmassnahmen sackt er weiter ab. Können wir das zulassen?*

Weil sehr viel gebaut wurde und die Gemeinnützigen nicht Schritt halten konnten, sinkt ihr Anteil am Wohnungsbestand. Daher braucht es die 10-Prozent-Regelung der Initiative. Von «Verstaatlichung», wie die SVP lamentierte, kann gar keine Rede sein. Es geht darum, einen Teil des Wohnungsbaus der Profitorientierung zu entziehen. Dann gibt es mehr Wohnungen mit günstigen Mieten, die 15-20 Prozent unter dem Markt liegen.

*Beim Bund ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf ein Minimum geschrumpft. Dies trotz klarem Verfassungsauftrag. Muss man nicht von einem Verfassungsbruch sprechen?*

Die Verfassung sagt deutsch und deutlich, dass der Bund nicht nur das Eigentum, sondern auch den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern soll. Er muss auch die Wohnkosten verbilligen. Dieser explizite Auftrag wird heute nicht mehr wahrgenommen. Der Fonds de roulement ist noch das letzte Werkzeug,

alle anderen wurden abgeschafft. Wir haben einen klaren Notstand.

*Die Immobilienlobby hat einen Grossangriff aufs Mietrecht gestartet. Dieses soll demontiert werden. Gerät der MV nicht in eine schwierige Lage?*

Es ist eine spezielle Situation. Der Angriff der Immobilienlobby erfolgt koordiniert und ist getrieben von der Rendite-logik. Sie wollen ganz einfach noch mehr Rendite. Zum Beispiel soll die Anfechtung des Anfangsmietzins nur noch in Ausnahmefällen möglich sein. Gerade bei den Anfangsmieten beobachten wir die grössten Aufschläge. Zentrale Schutzmechanismen sollen ausgehebelt werden. Eigentlich müssten die Mieten viel tiefer liegen, gemäss Berechnungen der Raiffeisenbank um 40 Prozent tiefer. Das zeigt, dass das Mietrecht nicht durchgesetzt wird. Dafür werden hohe Profite eingestrichen, und diese sollen noch grösser werden. Breite Kreise werden massiv ausgeblutet.

*Was tun Sie, um das Mietrecht, das an sich schon ungenügend ist, vor einer weiteren Demontage zu retten?*

Wir werden einen Abbau der Mieterrechte nicht hinnehmen und den Durchmarsch der Immobilienlobby stoppen. Alle vernünftigen Kräfte müssen bei dieser Aufgabe mithelfen. Nachdem die parlamentarischen Kommissionen die Vorstösse einfach durchgewunken haben, haben sie jetzt gemerkt, dass das ein heisses Eisen ist. Dennoch hat der Nationalrat den Auftrag für eine «ausgewogene» Revision in letzter Minute abgelehnt. Das ist eine Kriegserklärung an die Mietenden.

*Die Abstimmung zur Wohninitiative findet voraussichtlich im Februar 2020 statt. Wie bereiten sie sich vor?*

Wir planen eine nationale Kampagne, und wir wollen eine breite Allianz für bezahlbare Wohnungen schmieden. Es gibt schon positive Rückmeldungen aus Parteien, Gewerkschaften und den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Auch der Hausverein mit seinen fairen Vermietern sowie Senioren- und Studierendenverbände sind dabei. Auch auf regionaler Ebene streben wir Allianzen an.

*(Interview: M+W)*

Es ist ein ganz normales Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen. Doch dann wechselt der Besitzer.

# Plötzlich sind es Apartments

Am 30. August 2018 öffnet Eva Hafner\* den Brief des Hauseigentümergeverbands. Schon die Betreffzeile lässt sie aufhorchen: «Klosbachstrasse 28, 8032 Zürich. Verkauf». Hafner liest, dass ab sofort nicht mehr der bisherige Wohlfahrtsfonds der Walter Meier (Fertigungslösungen) AG Eigentümer der Liegenschaft ist, sondern neu Sandra Weiss. Diese werde das Haus selber bewirtschaften, erfährt sie weiter. Kurz darauf erhält Eva Hafner Post von Frau Weiss. Respektive von «Zuerich Apartments», wie sie dem Briefkopf entnimmt: «Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir per 1. September 2018 die Verwaltung der Liegenschaft an der Klosbachstrasse 28 übernehmen werden. Wir wünschen Ihnen noch einen wunderschönen Spätsommer».

## **Beklemmend**

Doch dieser Sommer, der wegen seiner hohen Temperaturen ohnehin schon etwas Bedrohliches hatte, wird für Eva Hafner nun doppelt beklemmend. Gleich fühlen etliche Nachbarn, alle erhielten denselben Brief, und sie ahnen Schlimmes. Droht nun die Kündigung? Aus heiterem Himmel kam der Verkauf indes nicht. Er war bereits früher angekündigt worden. Darauf versuchte ein betroffener Mieter, andere Bewohner zum Mitbieten zu gewinnen. Aber dazu fehlten dann die Mittel. Für den Wohlfahrtsfonds stand beim Verkauf eine gute Rendite im Vordergrund. Jan ten Pas vom Stiftungsrat des Wohlfahrtsfonds stand mit den Kaufinteressenten im Kontakt. Auch mit Sandra Weiss. Diese habe versichert, dass sie das Haus weiter wie bisher führen würde, so Jan ten Pas zu M+W. «Von Apartments kein Wort, das höre ich jetzt zum ersten Mal.»

M+W verweist ihn auf die Webseite von «Zuerich Apartments». Dort ist Folgendes zu lesen: «Wir sind ein Familienunternehmen und vermieten über 70 zentral gelegene, möblierte Wohnungen in Zürich. Wir wollen Menschen aus aller Welt ansprechen, die sich in Zürich aus privaten oder geschäftlichen Gründen für eine bestimmte Zeitdauer niederlassen wollen und die Annehmlichkeiten eines möblierten Apartments der eher unpersönlichen Atmosphäre eines Hotels vorziehen.» In der Rubrik «Apartments suchen» finden sich vier Einträge an der Klosbachstrasse 28, je eine Eineinhalb-, eine Zweieinhalb-, eine Dreieinhalb- und eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung. Darauf reagiert Jan ten Pas nachdenklich und zeigt sich überrascht. Offensichtlich fühlt er sich getäuscht. Die Käuferin habe zwar erwähnt, dass sie in ein paar Jahren eventuell eine oder zwei Wohnungen im Eigenbedarf verwenden werde, für sich und ihre Mutter. Aber sie habe nichts davon gesagt, dass sie aus den Wohnungen Apartments machen würde.

## **Wie ein Taubenschlag**

Ein Mieter der Klosbachstrasse 28 berichtet, dass das Haus jetzt einem Taubenschlag gleiche: «Es gibt viele Wechsel. Man weiss nicht mehr, wer ins Haus gehört und wer nicht. Die Klingeln beim Eingang und beim Briefkasten haben alle paar Wochen einen anderen Namen, wenn überhaupt einen.» Eine andere Mieterin sagt: «Die Stimmung hat sich kurz nach dem Besitzerwechsel vollkommen verändert.» Es sei jetzt nicht mehr schön, man lebe in einer permanenten Unsicherheit. Wenige Wochen nach der Handänderung verbreitete sich das Gerücht, die neue Besitzerin werde eine Wohnung nach der andern

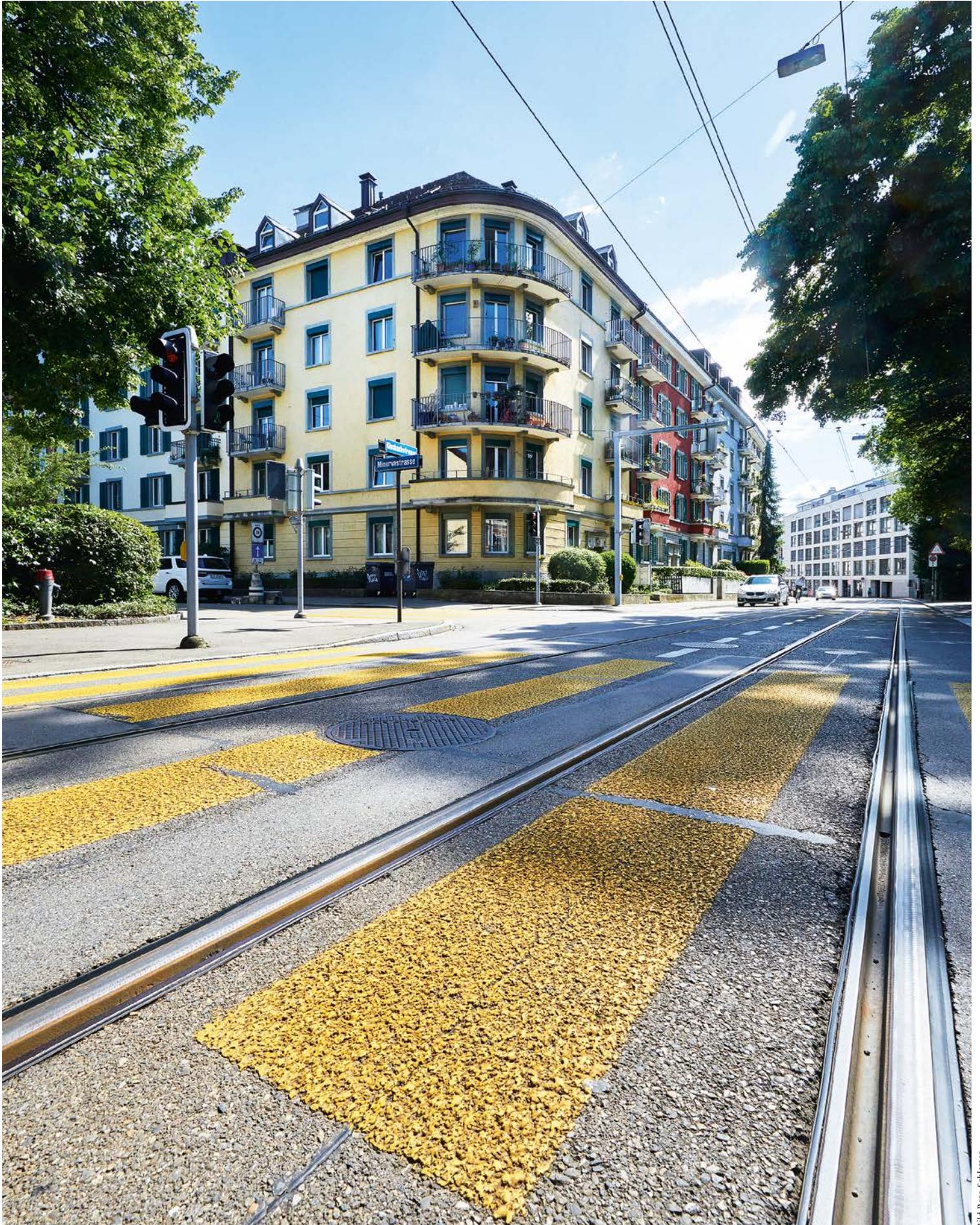


Bild: Reto Schlatter

Tatort Klosbachstrasse in Zürich: Mit Apartments statt Mietwohnungen lässt sich mehr Geld verdienen.

# Jetzt lenkt Zürich endlich ein

kündigen, mit dem Argument des Eigenbedarfs. Dieses Argument wollen verschiedene Nachbarn von der neuen Eigentümerin auch direkt gehört haben. Auf der Webseite von «Zuerich Apartments» sind denn auch zahlreiche Apartments in sechs Liegenschaften aufgelistet, die alle Sandra Weiss gehören und die anscheinend ehemals Wohnungen waren. Ein Objekt hat sie im Jahr 2007 erworben, die andern 2010 und 2013. Die Klossbachstrasse ist ihr jüngster Kauf. Wenn die Wohnungen im gleichen Tempo in Apartments umfunktioniert werden wie in den andern Liegenschaften, dürfte es dort in weniger als zehn Jahren keine einzige Mietwohnung mehr geben.

### Widersprüchlich

Und was sagt Sandra Weiss selber dazu? Sie habe nur zwei Mietern «zum Zeck der Eigennutzung» gekündigt, und dies «unter Einhaltung einer relativ langen Kündigungsfrist». Diese betrage 17 Monate bzw. drei Jahre. Sie hoffe, dass dies im Artikel entsprechend gewürdigt werde. Einem Mieter wurde wegen Eigenbedarfs für ihren Sohn gekündigt. Dazu gibt Weiss an, ihr Sohn könne jetzt noch nicht ins Haus einziehen, weil die betreffende Wohnung aufgrund der Fristerstreckung noch nicht frei sei. Aber das sei die günstigste Wohnung, und für den Sohn komme nur diese in Frage. Nachbarn haben jedoch den Sohn bereits im Haus gesichtet. Auf Nachfrage räumt Weiss ein, dass der Sohn doch bereits dort wohne – in einer andern, teureren Wohnung. Das sei aber nur «übergangsweise» so, bis die erwähnte Wohnung definitiv frei werde.

Diese Darstellung erscheint unpräzise und widersprüchlich. Kommt dazu, dass Sandra Weiss selber mit ihrer Familie in einer stattlichen Villa an der Zürcher Goldküste wohnt. Gedenkt sie tatsächlich, dort auszuziehen? Darauf will sie nicht antworten. Das sei schliesslich ihre private Angelegenheit.

\* Name geändert

## Das 220'000. Mitglied



Bild: Manu Friederich

Marie Brodard aus Freiburg ist das zweihundertzwanzigtausendste Mitglied des MV Schweiz. Sie wurde kürzlich in Biel geehrt, wo der Verband tagte. Noch nie hatte die Mieterbewegung so viele Mitglieder. Allein in den letzten fünf Jahren legte der Verband um fünftausend zu.

Im November 2009 hat Niklaus Scherr im Zürcher Gemeinderat verlangt, dass «Zweitwohnungen, Business-Apartments und dem Tourismus dienende Beherbergungsflächen nicht auf die Wohnanteilsfläche angerechnet» werden. Die Motion des kurz zuvor pensionierten Geschäftsleiters des MV Zürich hat viel ausgelöst. Heute wissen wir, dass in der Stadt 8000 Mietwohnungen (3,6 Prozent) als Zweitwohnungen genutzt werden. 2000 dieser 8000 Zweitwohnungen sind bewirtschaftete Apartments. 7 von 34 Quartieren sind mit einem Apartment-Anteil von 2 bis 7,5 Prozent besonders betroffen.

Der Stadtrat hat nie einen Hehl daraus gemacht, dass er nicht gegen die Umwandlung von Miethäusern in Apartments vorgehen will. 2012 beantragte er die Abschreibung der Motion Scherr. Begründung: Eine pauschale Regelung sei weder zweck- noch rechtmässig. Der Gemeinderat gab sich damit aber nicht zufrieden. In einem vom Gemeinderat bestellten Bericht zeigte das Beratungsunternehmen Fahrländer und Partner 2017 auf, dass es sehr wohl zweck- und rechtmässige Möglichkeiten gibt, die Zweckentfremdung von Mietwohnungen zu beschränken.

Jetzt will der Gemeinderat handeln. Es soll eine Meldepflicht für die Umnutzung von Mietwohnungen eingeführt werden. Zudem sollen Zweitwohnungen in besonders belasteten Quartieren nicht mehr dem Wohnanteil angerechnet werden. Das allein wird Menschen vom Schlage einer Sandra Weiss (siehe Artikel) nicht stoppen. Es wird öffentlichen Druck brauchen, um den Schmuddelunternehmern, die Nachbarschaften kaputt machen, das Handwerk zu legen.

Walter Angst

### Haben Sie Mietprobleme?

**MV** 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.

# Der globale Mietprofit

Warum können wir es uns bald nicht mehr leisten, in unseren Städten zu wohnen? Der Film «Push» sucht nach Antworten.

«Wie merkt ihr, dass ihr euch euer Quartier bald nicht mehr leisten könnt?», fragt ein Londoner Barkeeper im Vorspann. «Wenn plötzlich Vintage-Kleiderläden aufmachen.» Die Gäste lachen. Nur wenig später wird die Soziologin Saskia Sassen ihm widersprechen: «Wenn es nur die Vintage-Kleiderläden wären ...»

## Ein globales Phänomen

Wer aber ist dann verantwortlich dafür, dass immer mehr Menschen aus der Stadt verdrängt werden? Dieser Frage geht Leilani Farha, Uno-Sonderbericht-erstatteerin für das Recht auf angemessenes Wohnen, im Film des schwedischen Regisseurs Fredrik Gertten auf den Grund. Ihre Reise führt sie von Toronto nach Valparaiso, London, New York, Uppsala, Barcelona, Berlin und Seoul. Überall trifft sie auf Menschen, die ihr ihre Geschichten erzählen. Geschichten von Mieten, die von einem Monat auf den anderen massiv erhöht werden, oder davon, dass sie die Kündigung erhalten haben und in ihrem Quartier keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Überall auf der Welt zeigt sich Farha das gleiche Bild: Die Menschen können sich ihre

Wohnung – oder vielmehr ihre Stadt – nicht mehr leisten.

## Wohnungen als Handelsware

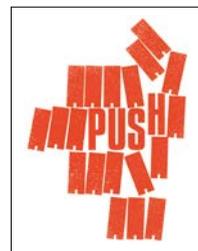
Viele Leute würden dem Vintage-Kleiderladen im Quartier die Schuld geben oder dem neu eröffneten Yoga-Studio, sagt Saskia Sassen. Dabei gehe es um etwas viel Grösseres. Nämlich darum, dass Investmentfirmen den Markt weltweit nach Wohnraum abgrasen, Wohnungen kaufen, renovieren, wieder verkaufen – und riesige Gewinne damit machen. Wohnungen sind zur Handelsware geworden, Mietende zur Nebensache. Im Extremfall sind sie sogar überflüssig, denn eine leere Wohnung lässt sich besser verkaufen als eine bewohnte. Die Folge davon lässt sich etwa in London beobachten, wo ganze Häuserblocks leer stehen und niemand genau weiss, wer die Besitzer der Wohnungen sind.

## Politik in der Pflicht

Es gebe einen grossen Unterschied zwischen der Handelsware Wohnen und anderen Handelswaren wie etwa Gold, sagt Leilani Farha: «Wohnen ist ein Men-

schenrecht.» Das Recht auf Wohnen ist in der allgemeinen Menschenrechtserklärung und im UN-Sozialpakt verankert. Und dieses Recht will sie verteidigen. Wer aber kann es mit der Finanzindustrie aufnehmen, deren finanzielle Mittel schier unbeschränkt scheinen? Für Farha ist die Antwort klar: Die Politik steht in der Pflicht. Politikerinnen und Politiker sind dafür verantwortlich, dass die Menschenrechte gewährleistet werden. Sie hat deshalb die Initiative «The Shift» gegründet (siehe S. 3). Zusammen mit Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern aus aller Welt will sie Mittel gegen die Spekulation finden und das Menschenrecht auf Wohnen verteidigen.

Trailer, ein Link zu sämtlichen Vorführungsdaten in der Deutschschweiz sowie weitere Informationen zum Film «Push» auf [www.mieterverband.ch/push](http://www.mieterverband.ch/push)





# Verteidigen wir das Grundrecht auf Wohnen!

In den letzten 15 Jahren ist es zu tektonischen Verschiebungen auf dem Schweizer Wohnungsmarkt gekommen. Der Boom in den Zentren hat die Marktmieten um 20 bis 30 Prozent in die Höhe schnellen lassen. Zuerst waren die Städte betroffen. Der Druck hat sich inzwischen weit in die Agglomerationen hineingefressen. Am stärksten betroffen sind der Grossraum Zürich und die Region rund um den Genfersee. In beiden Gebieten muss weit ausweichen, wer eine neue Wohnung braucht und für diese nicht viel mehr Geld ausgeben kann. Gemäss Prognosen wird der Druck in den nächsten zwanzig Jahren wegen des Bevölkerungswachstums anhalten.

## Rendite-Eigentum legt zu

Wegen den steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt sind die Versicherungen und Pensionskassen, die unter Anlagedruck stehen, auf Immobilien ausgewichen. Schlagzeilen machen derzeit börsenkotierte Immobilienunternehmen und Fonds. Sie kaufen ganze Quartiere auf. Die grössten Stücke am Mietwohnungskuchen dieser Anleger halten aber die Pensionskassen, Versicherungen und Anlagestiftungen. In der Stadt Zürich ist der Anteil all dieser Anleger am Miet-

wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren von 24 auf 28 Prozent gestiegen. 2015 waren 61'000 der 218'000 Mietwohnungen in ihrem Besitz.

## Bezahlbarer Wohnraum verschwindet

Der Mietwohnungsmarkt gerät aber auch wegen ganz anderen Playern unter Druck: Es gibt mehr und mehr Private, die in den Wohnungsmarkt investieren, zum Beispiel in Eigentumswohnungen. Und es gibt Immobilienverwaltungen, die den lukrativen Markt der Business-Apartments entdeckt haben. In der Stadt Zürich wird jede zweite der 20'000 Eigentumswohnungen fremdvermietet. 8000 Wohnungen sind dem regulären Markt entzogen, weil sie als Zweitwohnungen und Business-Apartments genutzt werden.

Der Wohnungsbau boomt. In den Städten gibt es nur noch wenig freie Flächen. Die Zahl der Industrieareale und Gewerbegebiete, die für Umnutzungen verfügbar sind, schwindet. Deshalb stehen die bestehenden Wohnungen im Fokus. Die Zahl der Ersatzneubauten und der Sanierungen steigt. Preisgünstiger Wohnraum wird abgerissen und Mietliegenschaften werden leergekündigt, damit nach der Sanierung die

Mieten massiv erhöht werden können. In der Stadt Zürich wird für jede dritte neue Wohnung eine preisgünstige Altwohnung abgerissen. 2008 bis 2010 ist jede vierte Wohnung in unbewohntem Zustand saniert worden. 2014 bis 2016 haben in fast der Hälfte der betroffenen Häuser die Mietenden eine Kündigung erhalten.

Dazu einige Beispiele: Im Zürcher Brunaupark will die Credit Suisse-Pensionskasse 240 Wohnungen abreißen, die erst dreissig Jahre alt sind. Die vom Abriss bedrohten Wohnungen werden für 1500 bis 2500 Franken vermietet. Die 500 neuen Wohnungen werden 2500 bis 3500

## Vermeehrt investieren Private in Wohnraum

Franken kosten. Also massiv mehr (M+W berichtete). Wegen einer Sanierung hat die Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank vor anderthalb Jahren 33 Mietenden an der Zollikerstrasse im Zürcher Seefeld die Wohnung gekündigt. Es hiess, dass die Mieten von 1500 bis 2000 Franken neu auf 2300 bis 2800 Franken steigen würden. Per Juli 2019 wird neu vermietet: 32 der 35 Wohnungen werden für mehr als 4000 Franken angeboten.

# Das Grundrecht auf Wohnen ist auch in der Schweiz in Frage gestellt. Wie kann es geschützt werden?

## Wir zahlen zu viel fürs Wohnen

Die Entwicklung der Mieten in der Schweiz kennt in den letzten Jahren nur eine Richtung: nach oben. So sind die Mieten gemäss Mietpreisindex seit 2005 um 17.6% angestiegen. Dies umfasst den gesamten Bestand der Mietwohnungen, sowohl Altbau wie auch Neuvermietungen. In der gleichen Zeit war die Entwicklung der Teuerung sehr viel tiefer, teilweise gar sinkend. Auch für das Jahr 2019 liegt der Mietpreisindex über dem Wert des Vorjahres. Von Entspannung bei den Mieten keine (statistische) Spur! Die Wohnungspreise steigen unvermindert weiter und belasten die Haushaltseinkommen stark.

Diese Preissteigerungen führen zu einem gespaltenen Wohnungsmarkt. In den Bestandeswohnungen bleiben die Mieten stabil. Neue Wohnungen sind doppelt so teuer. In der Stadt Zürich lag der Median des monatlichen Mietzinses einer Dreizimmerwohnung bei 1420 Franken, bei den in den letzten zwei Jahren neu vermieten Wohnungen bei 1750 Franken, bei den leerstehenden Wohnungen bei 2420 Franken. Das heisst: Wer eine neue Wohnung braucht, muss mit massiven Einbussen beim verfügbaren Einkommen rechnen. Man zahlt zu

viel Miete. Dramatisch ist die Lage von Haushalten, die über wenig Einkommen verfügen. Sie zahlen zu viel Miete, wohnen an schlechten Lagen und in zu kleinen Wohnungen. Besonders betroffen sind Rentnerinnen und Alleinerziehende. Extrem belastend ist die Angst, die Wohnung zu verlieren. Der Verlust der Wohn- oder Bleibesicherheit ist die dramatischste Folge der Krise auf dem Wohnungsmarkt, die alle Mietenden betrifft – unabhängig von ihrem sozialen Status oder ihrem Einkommen.

## Für eine bessere Wohnpolitik

Kann der Markt gebändigt werden? Wie können wir uns als Mietende die Wohnsicherheit zurückholen? Wie kann verhindert werden, dass wir zu viel für unsere Wohnung zahlen? Wir sollten über das Modell unserer Altersversorgung nachdenken. Macht es Sinn, dass wir Pensionskassen und Versicherungen jährlich zig Milliarden Franken in Immobilien anlegen lassen und damit Preise und Mieten in die Höhe treiben, um unsere Renten zu finanzieren? Sodann müssen wir in den nichtspekulativen Wohnungsbau investieren. Nur 4 Prozent der Mietwohnungen sind im Besitz von gemeinnützigen Wohnbaugenossen-

schaften. Davon brauchen wir mehr. Und mehr gemeinnützige Wohnungen gibt es nur, wenn die Städte und Gemeinden eine aktive Landpolitik betreiben und dabei von Bund, Kanton und Betrieben, die der Allgemeinheit gehören wie die SBB, die Post oder das Schweizer Fernsehen, unterstützt werden. Mit öffentlichem Bauland darf nicht spekuliert werden.

Beides, nämlich mehr gemeinnützige Wohnungen und das dafür nötige Bauland, fordert die nationale Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz lanciert hat. Die Initiative wird

## Es braucht einen politischen Systemwechsel

im nächsten Jahr zur Abstimmung kommen, voraussichtlich bereits im Februar. Wir brauchen ein starkes Mietrecht und einen besseren Kündigungsschutz, der ältere Menschen schützt und Renditekündigungen verhindert. Und eine Raumplanung, die den Menschen im Fokus hat. Wir brauchen aber auch engagierte Mieterinnen und Mieter, die sich für diesen Systemwechsel in der Wohnpolitik stark machen.

# Cool bleiben, wenn die Sonne brennt

Heisse Sommer werden häufiger. Da müssen wir uns umstellen – im Job und auch zuhause. Was also tun, wenn sich die Hitze staut?

Wegen dem Klimawandel müssen wir lernen, die Hitze in unseren Alltag zu integrieren. Dabei geht es nicht nur um die Gesundheit. Ein heisser Sommer bleibt auch wirtschaftlich nicht ohne Folgen. Er kostete im Jahr 2015 gemäss Berechnungen zwei Milliarden Franken, weil weniger produktiv gearbeitet wurde. Schon mit einfachen Massnahmen kann man sich gut vor der Hitze schützen.

## Den Morgen ausnützen

Das beginnt bereits früh am Morgen. Noch bevor die Sonnenstrahlen an die Hausfassade knallen, sollte man aussenliegende Lamellenstoren, Rollläden und Markisen herunterlassen. Sonnenschirme auf Balkonen verhindern, dass sich der Beton erhitzt und abstrahlt. Wird vorgängig beim Lüften noch kühle Morgenluft ins Haus geleitet, so kann viel Frische in den Wohn- und Büroräumen zurückbehalten werden. Die zentrale Frage ist: Wer macht die Frühlung und den «Storendienst», wenn die Sonne schon vor 7 Uhr strahlt? Ganz klar: Familienmitglieder und Büroteams müssen sich absprechen, wer am Morgen das Querlüften und die Beschattung besorgt.

Hitze am Arbeitsplatz kann für den Körper sehr belastend sein. Mit den richtigen Kleidern wird der Aufenthalt in Räumen angenehmer. Wer es sich erlauben kann, soll im Büro auf leichte Kleidung wie Shorts oder Kurzärmel-Shirts wechseln. Und natürlich sollte man stets viel Wasser trinken und nur leicht essen. Zum Schutz vor unnötiger Wärme ist es empfehlenswert, Licht sowie Geräte und Apparate auszuschalten, wenn sie nicht benötigt werden. Aber auch organisatorisch kann man der Hitze ein

Schnippchen schlagen. Man verlegt die Arbeitszeiten auf den frühen Morgen, verlängert die Pause über den Mittag und sucht am Nachmittag kühle Orte im Haus zum Arbeiten.

Besonders wichtig sind gezielte Anti-Hitze-Massnahmen in den dicht gebauten Städten. Hier gibt es wenig Vegetation, dafür viel Asphalt und Beton. Der Sommer 2018 hat gezeigt, dass die Menschen auf die neue Situation etwas überstürzt mit dem Kauf von mobilen Klimageräten reagieren. Solche Panikkäufe sind jedoch unangebracht. Denn die meisten Geräte verbrauchen erstens sehr viel Strom, und zweitens sind sie äusserst ineffizient: Mit der vermeintlichen Kühle ist es nicht weit her, weil die Abwärme des Raums über einen Schlauch nach draussen geleitet werden muss. Dabei strömt gleichzeitig (warme!) Aussenluft herein. Der Kühleffekt verpufft weitgehend. Fest installierte Split-Klimageräte sind wirksamer, jedoch viel teurer. Dabei ist das Kühlaggregat fix an der Aussenmauer angebracht. Abwärme und Lärm bleiben draussen.

## Ventilatoren sind besser

Eric Bush von der unabhängigen Stromspar-Webseite Topten sagt: «Ventilatoren verbrauchen viel weniger Energie als Kühlgeräte, nämlich gerade mal 30 Watt, während es bei Klimageräten 1000 Watt sind.» Und sie sind auch bedeutend billiger. Ein Ventilator bewegt die Raumluft mechanisch. Der Luftstrom kühlt angenehm und verhindert eine Schichtung der Luft. Besonders effizient sind auch fest installierte Deckenventilatoren mit grossen Flügeln. Sie drehen langsam, machen kaum Lärm und sind nicht einmal teuer. Mobile Modelle für

auf den Tisch oder in Ständerausführung haben meist eine Stufenschaltung und eine Schwenkfunktion.

Wer im Kampf gegen die Hitze informiert bleiben möchte, konsultiert am besten die neue, 18seitige Broschüre des Bundesamts für Energie: «Cool bleiben. Wärmeschutz von Büro- und Gewerberäumen». Sie beschreibt und zeigt einfach umsetzbare Kühlmassnahmen am Arbeitsplatz.

Gratis-Download unter [www.energieschweiz.ch/klimakaelte](http://www.energieschweiz.ch/klimakaelte) und [www.topten.ch/cool-bleiben](http://www.topten.ch/cool-bleiben)



Bild: fotolia.com

## Anzeige

**AVIS** Vorzugskonditionen  
für MV-Mitglieder

Buchen Sie mit der AVIS Worldwide Discount Nummer D935700 zu preisgünstigen Tarifen Autos und Lieferwagen.

Unter [www.avis.ch](http://www.avis.ch), Tel. 0848 81 18 18  
oder auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) unter «Dienstleistungen».



Fabian Gloor  
beantwortet Ihre Fragen

## Muss ich nachzahlen?

### Frage

*Vor einem Jahr bin ich in eine neue Wohnung gezogen. In der Nebenkostenabrechnung verlangt der Vermieter nun hohe Nachzahlungen im Umfang von Fr. 7000.–. Dies obwohl ich bereits monatlich Fr. 280.– akonto an die Nebenkosten bezahlt habe. Muss ich diese Nachforderung bezahlen, obschon sie die Akontozahlungen massiv überschreitet?*

### Hotline

Leider Ja. Vor einigen Jahren haben verschiedene Gerichte zwar entschieden, Mieterinnen und Mieter müssten sich darauf verlassen können, dass die vereinbarten Akontozahlungen die effektiven Nebenkosten einigermaßen abdecken. Nachforderungen von mehr als 15 oder 25 Prozent seien unzulässig. Das Bundesgericht hat diese Praxis im Jahr 2005 aber geändert und am 29. Januar 2019 in einem jüngsten Urteil noch einmal bestätigt. In seiner Begründung schrieb es, der Vermieter habe keine generelle Aufklärungspflicht über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten. Bei Akontozahlungen handle es sich nur um vorläufige Zahlungen. Die tatsächlichen Kosten ergäben sich erst aus der jährlichen Abrechnung. Der Vermieter dürfe deshalb die effektiv angefallenen Nebenkosten einfordern, auch wenn sie die Akontozahlungen massiv überschreiten.

Als Mieterin oder Mieter können Sie trotzdem versuchen, sich gegen unerwartet hohe Nachforderungen zu wehren. Erfolg sollte man allenfalls dann haben, wenn man sich aufgrund einer Zusicherung seitens des Vermieters oder der Umstände beim Vertragsabschluss darauf verlassen konnte, dass die Akontozahlungen die effektiven Nebenkosten weitgehend abdecken.

## Sichtschutz ohne Erlaubnis

### Frage

*Ich habe mir vom Fachmann einen ausrollbaren Sichtschutz auf dem Balkon montieren lassen. Leider habe ich vergessen, meinen Vermieter vorgängig um Erlaubnis zu fragen. Dieser verlangt nun von mir, dass ich diesen Sichtschutz umgehend wieder entferne. Kann er das?*

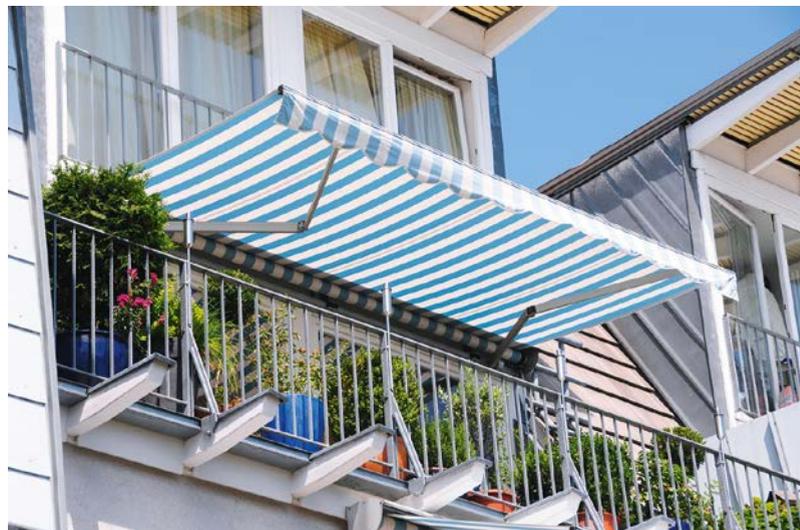
### Hotline

Ja, aber nicht «umgehend». Bei einem Sichtschutz handelt es sich um eine bauliche Veränderung, die Sie als Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen dürfen. Sich über diese Vorschrift hinwegzusetzen, stellt eine Vertragsverletzung dar und kann ernsthafte Konsequenzen zur Folge haben. Sofern der Sonnenschutz dem Mietobjekt einen ernsthaften Schaden zufügt, könnte der Vermieter Ihnen sogar fristlos kündigen. Da Sie den Sonnenschutz aber fachmännisch montiert haben und das Mietobjekt nicht beschädigt wurde, wäre eine fristlose Kündigung wohl

nicht gerechtfertigt. Der Vermieter kann von Ihnen aber auf jeden Fall verlangen, dass Sie den Sonnenschutz wieder abmontieren. Diese Regel leitet sich aus Art. 267 Abs. 1 OR ab, wonach der Mieter die Mietsache grundsätzlich in dem Zustand zurückgeben muss, in dem er sie empfangen hat.

Eine andere Frage ist jedoch, ob er dies «umgehend» verlangen kann. Dies kann er grundsätzlich nicht. Denn der Mieter, der die Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters verändert hat, ist grundsätzlich erst am Ende des Mietverhältnisses verpflichtet, die bauliche Veränderung wieder rückgängig zu machen. Eine sofortige Demontage des Sonnenschutzes könnte der Vermieter nur ausnahmsweise verlangen. Nämlich dann, wenn dieser nicht fachmännisch montiert worden wäre und das Mietobjekt dadurch beschädigt worden wäre.

Bevor man selber Storen montiert, sollte man den Vermieter informieren.



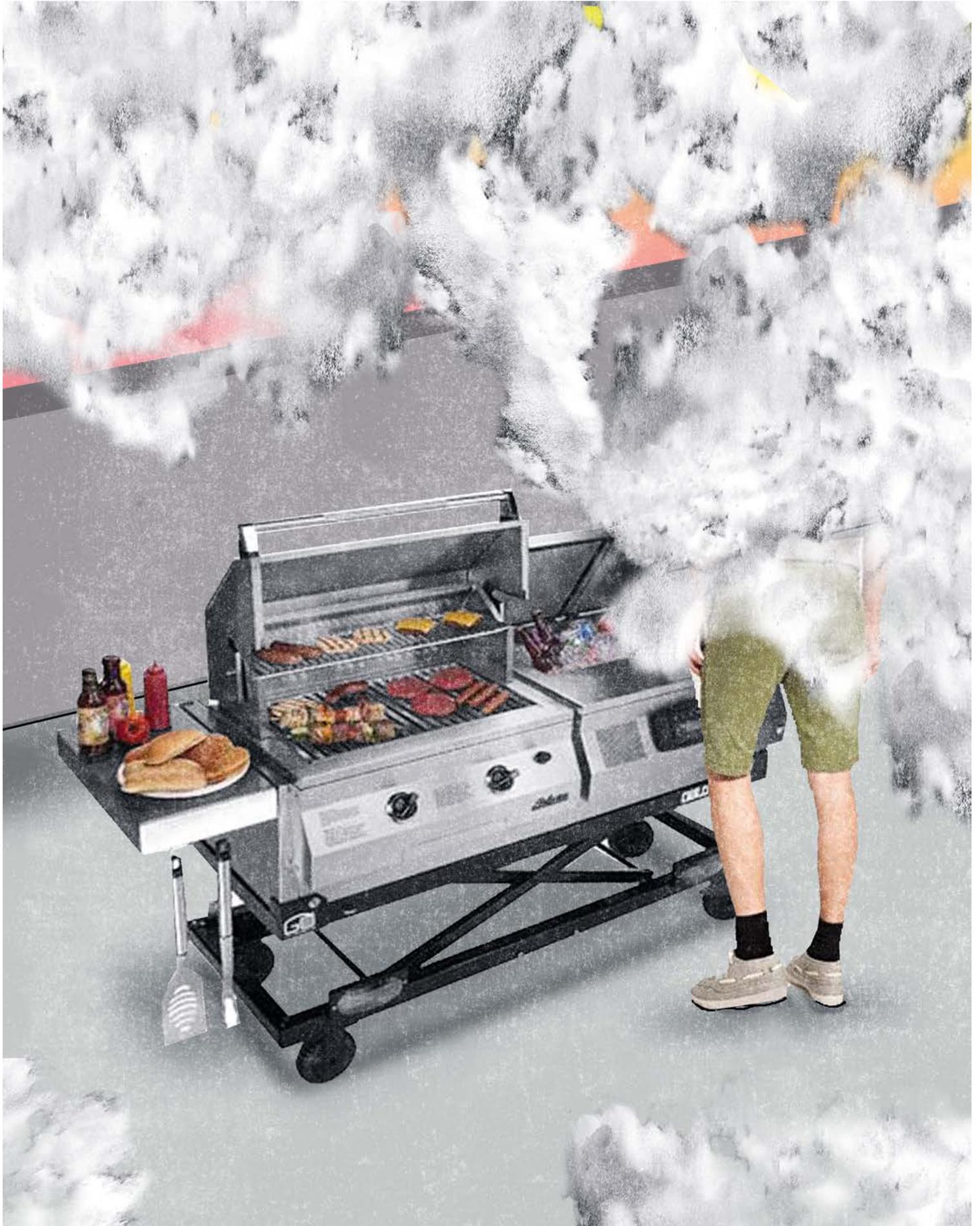


Illustration: Patric Sandri

# So läuft ein Barbecue ohne Ärger

Nicht selten sorgt der Grillplausch für rote Köpfe in der Nachbarschaft. Doch das muss nicht sein. Was geht und was nicht geht, sagt Ihnen M+W.

Endlich wieder Sommer! Stefan Müller hat spontan seine Freundinnen und Freunde zur abendlichen Balkonparty eingeladen. Saftige Steaks, leckere Würstchen und knackiges Gemüse brutzeln bereits auf dem Grill, ganz zur Freude der hungrigen Gäste. Die Vorfreude währt jedoch nur kurz. Der Hauswart steht plötzlich vor der Tür. «Grillieren auf dem Balkon ist in diesem Haus verboten», verkündet er in gehässigem Ton. «Lesen Sie gefälligst die Hausordnung!»

Das ist kein Bluff. In der Hausordnung ist das Grillieren auf dem Balkon tatsächlich strikte untersagt. Müssen sich nun Müllers Gäste mit Salatbuffet und Kartoffelchips begnügen? Nein! Damit eine Hausordnung überhaupt gültig ist, muss der Mietvertrag ausdrücklich auf die Hausordnung verweisen. Und auch dann muss man sich als Mieterin und Mieter nicht an jedes pingelige Verbot halten. Der Vermieter kann nicht nach eigenem Gusto Verbote erlassen. Einschränkungen der Balkonnutzung im Mietvertrag oder in der Hausordnung müssen auf einem sachlichen Grund basieren und verhältnis-

mässig sein. Verbote um des Verbots Willen sind dagegen unzulässig. Sie verstossen gegen die Persönlichkeitsrechte der Mietenden. So auch ein generelles Grillverbot auf dem Balkon. Grundsätzlich ist es den Mieterinnen und Mietern gestattet, auf dem Balkon zu tun und zu lassen, was sie wollen. Sie dürfen dort nach Belieben essen, lesen, schlafen oder eben auch grillieren.

Jetzt kommt jedoch das grosse Aber: Auch in Balkonien müssen Mietende selbstverständlich auf die Nachbarn Rücksicht nehmen. Der Grill ist zu jeder Tages-

## Auch auf dem Balkon darf man grillieren.

zeit so zu bedienen, dass die Nachbarn nicht eingeräuchert werden. Es liegt auf der Hand, dass ein «Smoker Grill» deshalb nicht die optimale Gerätschaft ist. Überschreiten die Rauchimmissionen das tolerierbare Mass, kann der Vermieter im Einzelfall einschreiten. Mit einem Gas- oder Elektrogrill lassen sich beissender Rauch und Gestank dagegen auf ein vernünftiges Mass reduzieren. Der Duft

von Gebratenem ist auch beim normalen Wohnverhalten, wozu das Kochen gehört, unvermeidbar. Solche Gerüche müssen von den Nachbarn daher geduldet werden. Sie könnten ja schliesslich auch aus einem offenen Küchenfenster wehen. Apropos Fenster: Raucherinnen und Raucher geniessen die Verdauungszigarette vorzugsweise auf dem Balkon. Dabei sollten sie darauf achten, dass der Tabakrauch nicht durch ein offenes oder schräg gestelltes Fenster direkt in die Schlafzimmer der oberen Wohnungen dringt. Solche Rauchimmissionen müssen die Nachbarn nicht dulden.

Sofern ein Garten oder eine Grünfläche allen Mietenden eines Hauses zur Verfügung steht, kann auch dort grilliert werden. Im Gegensatz zum Balkon kann der Vermieter dies aber im Mietvertrag oder in der Hausordnung verbieten. Selbstverständlich muss man sich dabei mit seinen Nachbarn absprechen. Man darf eine gemeinschaftliche Grillstelle nicht für sich allein beanspruchen. Auch übermässiger Lärm sollte vermieden werden. Als Faustregel gilt: Ab Beginn der Nachtruhe herrscht Tischlaut-



Grillieren will gelernt sein – der Umgang mit den Nachbarn aber auch.

stärke. Die Gesprächslautstärke ist also so zu dosieren, dass man sich nur noch am gleichen Tisch versteht. Lautes Lachen, Singen und Grölen liegen ab diesem Zeitpunkt nicht mehr drin. Die Nachtruhe gilt im Allgemeinen ab 22 Uhr. Massgebend sind die örtlichen Polizeivorschriften oder die Hausordnung. Mancherorts gilt auch über Mittag eine Ruhezeit. Dann ist die Lautstärke ähnlich herunterzuschrauben wie nachts. Auch ausserhalb der Ruhezeiten ist der Geräuschpegel auf ein vernünftiges Mass zu beschränken. Wer auf dem Balkon das Radio oder den Bluetooth-Lautsprecher voll aufdreht oder gar Trompete übt, überschreitet das Mass des Zulässigen zu jeder Tageszeit.

Wo die Lärmgrenze liegt, hängt jedoch auch von den Umständen ab. Wenn ein Quartier sowieso von starkem Lärm belastet ist, darf man es mit den Ruhevorschriften etwas lockerer nehmen. Das Grundprinzip ist relativ simpel: Erlaubt ist, was niemanden stört. Und wenn man gut mit den Nachbarn auskommt, braucht es einiges, bis sie sich gestört

fühlen. Wer auf dem Balkon gerne mal eine feuchtfröhliche Party schmeisst, muss sich eben um ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn bemühen.

Verstösse gegen die Rücksichtspflicht können ernsthafte rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. In Extremfällen, wenn selbst eine schriftliche Abmahnung nichts nützt, ist sogar eine ausserordentliche Kündigung möglich, mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats.

### Toleranz ist die Basis einer guten Nachbarschaft

Störenfriede, die die Ruhevorschriften missachten, riskieren ausserdem, dass die Polizei bei ihnen aufkreuzt. Auf eine erste Verwarnung folgt in der Regel eine happige Busse.

Mietende, die sich durch rücksichtslose Nachbarn belästigt fühlen, können sich bei der Polizei oder beim Vermieter beschweren. Nützt eine Reklamation beim Vermieter nichts, kann man unter Umständen eine Mietzinsreduk-

tion verlangen und durch die Hinterlegung des Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde Druck machen. Derartige Fälle sind wegen den formellen Hürden heikel. Und vor Überreaktionen ist zu warnen. Am besten lässt man sich vorgängig beim Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Wer versucht, den Knatsch mit den Nachbarn wegen Lärm-, Geruchs- oder Rauchbelästigung auf dem Rechtsweg zu lösen, landet nicht selten in einer Sackgasse. Denn ob eine Störung das zulässige Mass überschreitet, lässt sich kaum objektiv feststellen. Deshalb sind Toleranz und gesunder Menschenverstand gefragt. Ein persönliches Gespräch ist in solchen Situationen zielführender. Dabei muss man sich bewusst sein: Zwar haben die Nachbarn ein Recht auf Ruhe, doch Fröhlichkeit und Ausgelassenheit sind ebenso erlaubt. Toleranz und gegenseitiger Respekt sind letztlich die Grundpfeiler einer friedlichen Nachbarschaft.

# Eintritt des Käufers in den Mietvertrag

Bei Veräusserung der Mietsache geht ein bereits abgeschlossener Mietvertrag mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über, auch wenn noch kein Mietantritt erfolgt ist.

Art. 261 Abs. 1 OR

Die B. AG schloss als Vermieterin mit der A. AG 2010 einen Mietvertrag über ein noch nicht bezugsbereites Mietobjekt ab. Am 15. März 2013 ergänzten die Parteien den Mietvertrag mit einem Anhang 1. Einige Monate später, am 18. August 2013, wurde die Liegenschaft an die C. AG verkauft. Nach diesem Verkauf wurde in einem Anhang 2 zum Mietvertrag eine Konventionalstrafe für den Fall vereinbart, dass der Mietantritt sich verzögern sollte. Dieser Anhang wurde namens der «Vermieterin» von D. unterzeichnet. Weil das Mietobjekt nicht rechtzeitig übergeben wurde, klagte die Mieterin die B. AG beim Handelsgericht Zürich auf Bezahlung einer Konventionalstrafe ein. Sie stützte sich dabei auf den Nachtrag 2 zum Mietvertrag. Das Handelsgericht wies die Klage mangels Passivlegitimation der B. AG ab. Die Mieterin gelangte ans Bundesgericht.

In erster Linie stellt sich die Frage, ob das Mietverhältnis am 18. August 2013, und damit bereits vor Beginn des Mietantritts, gültig auf die C. AG überge-

gangen ist. Die Lehre ist in dieser Frage geteilter Meinung. Das Bundesgericht musste darüber erstmals entscheiden. In Anwendung eines Methodenpluralismus zur Auslegung der Bestimmung von Art. 261 Abs. 1 OR gelangte das Bundesgericht zum gleichen Ergebnis wie das Handelsgericht Zürich. Weder aus dem Wortlaut von Art. 261 Abs. 2 OR noch aufgrund der historischen Auslegung könne abgeleitet werden, dass der Erwerber erst nach erfolgtem Mietantritt in bereits abgeschlossene Mietverträge eintrete. Der Zweck von Art. 261 Abs. 1 spreche erst recht dagegen. Die Bestimmung wolle in erster Linie die Mieter schützen. Diese hätten in der Regel bereits vor Antritt des Mietobjekts ein schutzwürdiges Interesse an einem Übergang des Mietverhältnisses an den Erwerber der Mietsache. Oft hätten sie im Hinblick auf den Mietantritt Dispositionen getroffen, die sich nicht mehr rückgängig machen lassen, z.B. die Kündigung der Wohnung.

Zudem trat das Bundesgericht der in der Lehre vertretenen Meinung entgegen,



Bild: M+W

dass Art. 261 Abs. 2 OR gegen einen Vertragsübergang vor Mietantritt spreche. Diese Lehre gehe von der Prämisse aus, die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers treffe nur auf Mietverhältnisse zu, bei denen der Mietantritt bereits erfolgt sei. Das stimme nicht. Der Erwerber könne bei dringendem Eigenbedarf grundsätzlich alle bereits abgeschlossenen Mietverträge vorzeitig kündigen.

Da weiter die Auslegung des Nachtrags 2 zum Mietvertrag nicht dazu führte, von einer selbstständigen Verpflichtung der B. AG zur Zahlung einer Konventionalstrafe auszugehen, lehnte das Bundesgericht die Beschwerde der Mieterin vollumfänglich ab.

Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung,  
4A\_393/2018 vom 20. Februar 2019

# 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  
Vor Anmeldung  
*Termine:* Mo–Sa, auf Voranmeldung  
*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 031 378 21 21  
www.mieterverband.ch/bern  
*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-  
glieder durch spezialisierte Juristinnen  
und Juristen an folgenden Orten:

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

## Freiburg

### MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmittlen,  
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 Voranmeldung: 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

T 071 222 50 29,  
Mo–Fr 9–12h, 13–15h  
Telefonische Kurzauskünfte nur für  
Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.-  
(Mitglieder kostenlos); Schreibservice  
Fr. 80.-/h)  
*St.Gallen:* Webergasse 21, Di 17–19h  
(ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf  
Termin), Do 14–19h (nur auf Termin)  
*Buchs:* Schingasse 6, Gemeindehaus,  
1. Mo des Monats 17–18h (ohne Voranmel-  
dung)  
*Frauenfeld:* Gaswerkstr. 9, Gewerk-  
schaftsbund TG, Di 18–19:30h (ohne Vor-  
anmeldung, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Kreuzlingen:* Seefeldstr. 14, Kinderarzt-  
praxis Beck, Do 18–19:30h (Voranmeldung  
möglich, keine Beratung in den Schul-  
ferien)  
*Rapperswil-Jona:* Klaus-Gebert-Str. 5,  
Stadtbibliothek, Fr 16–18h (Voranmeldung  
möglich, keine Beratung in den Schul-  
ferien)  
*Wattwil:* Gemeindehaus, am 1. Mo des  
Monats 17–18h (nur nach Voranmeldung)

## 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

PF 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 Kanton Solothurn

Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen

### MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn  
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h  
*Rechtsberatung,* ohne Voranmeldung:  
Mo und Mi 17 bis 19h,  
Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn

### MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten  
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h  
*Rechtsberatung,* ohne Voranmeldung:  
Di 17 bis 19h, Stadthaus Olten,  
Parterre links

### MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen  
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h  
*Rechtsberatung:*  
nur auf tel. Voranmeldung:  
T 032 652 01 71

## 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 Voranmeldung  
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, Voranmeldung 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!



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» liegt für Sie bereit. Sichern Sie sich ein Exemplar und bestellen Sie das Werk online über:

[www.mieterverband.ch/mv/mietrechtsbuch](http://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.–  
(plus 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.–;  
(plus 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

**Untermietvertrag** 3-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt; Fr. 5.– (plus Versandkosten)

### So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40  
E-Mail: [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
Webseite: [www.mieterverband.ch](http://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](http://www.mieterverband.ch)

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

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



Efeu zum Thema Grillieren auf dem Balkon.

AZB  
CH-8004 Zürich  
PP/Journal

## Mail

### Schwer auszuhalten

Die letzte Ausgabe von M+W hinterlässt bei mir als überzeugtem Europäer einen schalen Nachgeschmack. Effektiv habe ich den Eindruck, die ganze Aufmachung – vor allem die Titelseite – laufe darauf aus, Stimmung gegen die EU zu machen. Man bläst ins gleiche Horn wie die SVP, die nicht zögern wird, den Mieterverband als Zeuge gegen das Rahmenabkommen zu zitieren. Dabei ist die Gesetzgebung in vielen EU-Ländern bedeutend mieterfreundlicher als in der Schweiz. Das holländische Urteil betreffend gemeinnützigen Wohnungsbau wird masslos aufgebauscht. In der EU ist bei weitem nicht alles perfekt. Aber dass die Mieterzeitung jetzt auch noch bei deren Verteufelung mitmacht, ist schwer auszuhalten.

*Erwin Jutzet, per E-Mail*

*Anmerkung der Redaktion: Der Eindruck täuscht. M+W ist keineswegs EU-feindlich. Fehlentwicklungen sollen und müssen jedoch kritisiert werden.*

## News

### Gegen Transparenz

Der Berner Grosse Rat hat eine Motion mit 81 gegen 58 Stimmen abgelehnt, welche die Vermieter verpflichtet hätte, bei Neuvermietungen die vorherige Miete auf einem Formular anzugeben. Der MV Bern ist enttäuscht. Transparenz sei ein gutes Mittel gegen die steigenden Angebotsmieten. Er kritisiert den Berner Regierungsrat. Dieser hatte die Offenlegung der Vormieten vor kurzem noch befürwortet. Seine Kehrtwende sei nicht nachvollziehbar, so der MV.

### Wohnpolitischer Wegweiser

Boden behalten statt verkaufen: So lautet das Credo einer guten Wohnpolitik. Der neue Reader «Boden behalten – Stadt gestalten» von Brigitta Gerber und Ulrich Kriese stellt gemeinnützige Strategien aus verschiedenen Ländern vor. Die Schweiz ist mit Nationalrätin Jacqueline Badran, Kornel Ringli und Peter Schmid und einem Spezialfokus auf der Stadt Basel bestens vertreten. Das im Verlag Rüffer & Rub erschienene Buch (CHF 28.–) ist brandaktuell und empfiehlt sich allen Interessierten, die sich für eine bessere Wohnpolitik der Schweiz engagieren. [www.ruefferundrub.ch](http://www.ruefferundrub.ch)