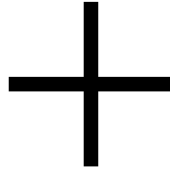


M+W



Mieten + Wohnen

Nr. 5, Oktober 2020

www.mieterverband.ch

Erfolg im Kampf gegen
steigende Mieten
Seite 6



Liebe Leser*innen



Letzte Woche hat der «Blick» interessante Zahlen veröffentlicht: Der Lockdown vom Frühling hat bei den vier grössten Immobilienkonzernen PSP Swiss Property, Swiss Prime Site, Allreal und Mobimo keine Spuren hinterlassen. Ihre Einnahmen sind stabil geblieben oder sogar angestiegen, wie die Halbjahreszahlen 2020 zeigen.

Ganz anders geht es den Gewerbetreibenden: Sie durften im Frühling wochenlang ihr Geschäft nur noch teilweise oder gar nicht mehr betreiben und hatten hohe Ausfälle. Die Fixkosten allerdings blieben. Während der Bund den meisten bei den Löhnen unter die Arme greift, gibt es bei den Mieten keine Unterstützung. Der Bundesrat rief die Mietparteien lediglich dazu auf, sie sollten doch «im Dialog konstruktive und pragmatische Lösungen zu finden». Ein schlechter Witz!

Erfreulicherweise konnte sich das Parlament nach zähem Ringen in der Juni-Session darauf einigen, dass für die Zeit des Lockdowns nur 40 Prozent der Geschäftsmieten bezahlt werden sollen. Doch nun müssen die Gewerbetreibenden wieder zittern. Eine Mehrheit der zuständigen Kommission verhinderte nämlich, dass das vom Bundesrat ausgearbeitete Gesetz überhaupt diskutiert wurde. Findet es auch im Parlament keine Mehrheit mehr (der Nationalrat berät in diesen Tagen, der Ständerat im Dezember), stürzt der Kompromiss ab. Eine Katastrophe für die unzähligen Läden, Restaurants, Bars, Coiffeurgeschäfte oder Yogastudios, von denen manche jetzt schon zum zweiten Mal schliessen müssen.

Dabei würde der Mieterlass für die Besitzenden von Geschäftliegenschaften aufs Jahr gesehen gerade einmal einen Verlust von 1,6 Prozent ausmachen, wie der «Kassensturz» vorrechnete. Das ist definitiv zu verkraften. Dass ausgerechnet die Eigentümer*innen finden, sie müssten sich nicht an den Kosten der Covid-Krise beteiligen, ist zutiefst unsolidarisch. Und es zeigt die «Arroganz des Kapitals», wie es der bekannte Gastronom und Immobilienbesitzer Rudi Bindella ebenfalls im «Kassensturz» nannte.

Ich wünsche Ihnen alles Gute!
Andrea Bauer

Aktuell Bei den Geschäftsmieten fährt die CVP Slalom	3
Umfrage Corona verstärkt Angst vor Wohnungsverlust	5
Luzern Stimmberechtigte nehmen MV-Initiative an	6
Zürich Das Sihlfeld ist im Umbruch respektive Abbruch	9
Porträt Marina Carobbio tritt aus dem Vorstand zurück	12
Gärtnern mit nichts Nährstoffe in den Kreislauf zurückgeben	14
Haushalt Tauschen Sie Ihre alten Halogen-Leuchten ein	17
Mietttipp So fechten Sie den Anfangsmietzins an	18
Hotline Muss ich den neuen Mietzins nennen?	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

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

Mitarbeit
Walter Angst, Ernst Feurer, Urs Geiser,
Fabian Gloor, Stefan Hartmann,
Isabel Plana, Sabine Reber, Patric Sandri,
Reto Schlatter, Carlo Sommaruga,
Cyrill Studer Korevaar
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Patric Sandri, Zürich

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
126 564 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



Foto: Kero Schläpfer

Im Frühling mussten viele Restaurants wegen Corona schliessen.

Der (vorübergehende?) Verrat der CVP

In der Frage der Geschäftsmieten fährt die CVP Slalom. War im Frühjahr eine Mehrheit noch gegen eine schnelle Lösung, stimmte sie im Juni schliesslich zu. Nun scheint es, als ob sie ihre Meinung schon wieder geändert hätte.

An der Sondersession im Mai beschäftigte sich das Parlament mit der Frage, ob Geschäftsmieten für die Zeit des Lockdowns vollumfänglich bezahlt werden müssen. Die Wirtschaftskommissionen beider Räte hatten je eine politische Kompromisslösung ausgearbeitet, um eine Flut von Mietzinsreduktionsgesuchen an die Schlichtungsbehörden zu verhindern. Nur: Sie hatten es versäumt, in beiden Räten einen identischen Antrag zu verabschieden. Und so scheiterte eine schnelle Einigung in dieser Frage am Ende.

Der Bundesrat hatte währenddessen alles unternommen, um die Motionen abzuwehren. Tatsächlich war es aber ein Machtkampf innerhalb der CVP, der eine rasche Lösung blockierte. Die Nationalratsmitglieder der Partei weigerten sich, sich von ihren Parteikolleg*innen im Ständerat das weitere

Erbärmlich, wie die CVP die Mietenden als Geiseln nahm.

Vorgehen diktieren zu lassen. Erbärmlich, wie die CVP die Mietenden als Geiseln nahm, um interne Rechnungen zu begleichen. Während eine Mehrheit in Reichweite lag, klammerte sich die CVP, notabene die Initiatorin der Kompromisslösung, an das Eigentumsrecht und an die SVP, die Vertreterin der Immobilienlobby.

Zwischenzeitliche Mehrheit im Juni

Erst in der ordentlichen Sommersession im Juni verabschiedeten die beiden Räte schliesslich je eine identische Motion, die den Bundesrat auffordert, ein Sondergesetz zur Senkung der Ladenmieten vorzuschlagen. Urheber des Kompromisses, der für die Zeit der Zwangsschliessung eine Mietreduktion von 60 Prozent vorsieht, war mit dem Tessiner Nationalrat Fabio Regazzi wiederum ein Vertreter der CVP. Die vorgesehene Reduktion ist zwar weit entfernt von dem vollständigen Mieterlass, den der Mieterinnen- und Mieterverband als gesetzlich richtig erachtet. Aber sie ist besser als nichts. Die CVP stimmte mit der SP, die die Verteidigung der Gewerbetreibenden anführt, den Grünen und den Grünliberalen, sodass der Antrag eine Mehrheit fand. FDP und SVP dagegen blieben ihren Positionen respektive denjenigen der Immobilienlobby treu und versuchten, das Geschäft zu blockieren.

Nur 31 Prozent mit Lösung

Es sei darauf hingewiesen, dass parallel zur Arbeit des Parlaments die Kantone Genf, Waadt, Neuenburg, Freiburg und Basel-Stadt Pionierarbeit leisteten und kantonale Lösungen vor-

schlugen. Je nach Fall und dank kantonalen Beiträgen ermöglichten sie Mietreduktionen um bis zu 70 Prozent. Der Grossteil der Gewerbetreibenden profitierte jedoch nicht davon – zum einen, weil die Mehrheit der Kantone keine eigene Regelung vorsieht, zum anderen, weil viele Mietende die gesetzlichen Anforderungen der kantonalen Regelungen nicht erfüllten.

Nur 31 Prozent der Mietenden fanden eine Lösung mit der Vermieterschaft.

Gemäss einer kürzlich vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO in Auftrag gegebenen Studie fanden bis heute nur 31 Prozent der Mietenden mit ihrer Vermieterschaft eine Lösung. Darunter fallen auch solche, bei denen die Lösung lediglich in einer Stundung der Mietzahlung besteht.

Verrät die CVP die Gewerbetreibenden?

Wie üblich arbeitete der Bundesrat nach Annahme der Motionen einen Gesetzesentwurf aus und leitete diesen der Rechtskommission des Nationalrats zur Behandlung weiter. An ihrer Sitzung vom 8. und 9. Oktober weigerte sich diese nun aber mit 14 zu 11 Stimmen, den Entwurf überhaupt zu diskutieren. Während SP, Grüne und Grünliberale den Gewerbetreibenden treu blieben (11 Ja-Stimmen) und auch FDP und SVP an ihrer Anti-Gewerbe-Position festhielten (11 Nein-Stimmen), waren es die drei Vertreter der CVP, die den Ausschlag gaben. Damit nicht genug: Es war ein CVP-Nationalrat, der sich freiwillig bereit erklärte, die Mehrheitsposition in der Sondersession des Nationalrats Ende Oktober zu vertreten.

Dieser Verrat der CVP an den Gewerbetreibenden ist schockierend. Nicht nur ist die CVP die Autorin des politischen Kompromisses und hat sich die Fraktion für eine politische Lösung ausgesprochen. Diese Partei hat sich auch immer wieder zur Stimme der Handwerker*innen und KMU erklärt. Nach neuesten Informationen ist es unwahrscheinlich, dass sie in der Sondersession – die in diesen Tagen stattfindet – geschlossen

Dieser Verrat der CVP ist schockierend.

für das Gesetz stimmt, wie es noch im Juni der Fall war. Mit diesem Vorgehen würde der CVP nicht nur das C von «chrétien» (christlich) abhandenkommen, sondern auch das C von «crédibilité» (Glaubwürdigkeit) und vor allem das C der «commerçants» (Kaufleute). Bleibt zu hoffen, dass sich Letztere bei den nächsten Wahlen daran erinnern. Es sei denn, die CVP besinnt sich im letzten Moment eines Besseren.

Sorge vor Wohnungsverlust steigt

Die Corona-Krise hat die Angst vor einem Wohnungsverlust verstärkt. Die Mietenden müssen deshalb besser vor Kündigung und Räumung geschützt werden.

Im September führte der MV in den Sozialen Medien eine Umfrage zur Situation der Mietenden während der Corona-Krise durch. An der Umfrage beteiligten sich rund 450 Personen. Die Ergebnisse zeigen, dass sich die finanzielle Situation vieler während der Corona-Krise verschlechtert hat und die Sorge, dass ein Wohnungsverlust drohen könnte, verbreitet ist.

So gaben 43,6 Prozent der Teilnehmenden an, sie hätten seit der Corona-Krise mehr Mühe, ihre Miete zu bezahlen, als zuvor. Als wichtigste Gründe genannt wurden Einkommenseinbussen aufgrund von Kurzarbeit, einer (teilweisen) Schliessung des Geschäfts, coronabedingter Arbeitslosigkeit oder einer schlechteren Auftragslage.

Die Wohnungsverlust-Ängste sind gross. Von denjenigen Mieter*innen, die

seit der Corona-Krise grössere Schwierigkeiten haben, ihre Miete zu begleichen, befürchtet insgesamt fast die Hälfte (49,2 Prozent), dass ihnen wegen möglicher Zahlungsrückstände innerhalb der nächsten zwei Jahre die Wohnung gekündigt werden könnte.

Studie deckt sich mit Ergebnissen

Die Ergebnisse der Umfrage decken sich mit den Aussagen einer kürzlich erschienenen Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), die von einer Verschärfung der Wohnprobleme in der Schweiz aufgrund der Corona-Krise warnt. In der Studie des BWO heisst es, eine starke Zunahme der Arbeitslosigkeit oder auch eine länger andauernde, mit Lohnausfällen verbundene Kurzarbeit werde den Anteil problematischer Wohnsituationen deutlich erhöhen. Schon

heute lebt gemäss der Studie ein Viertel aller Haushalte in unbefriedigenden Wohnverhältnissen.

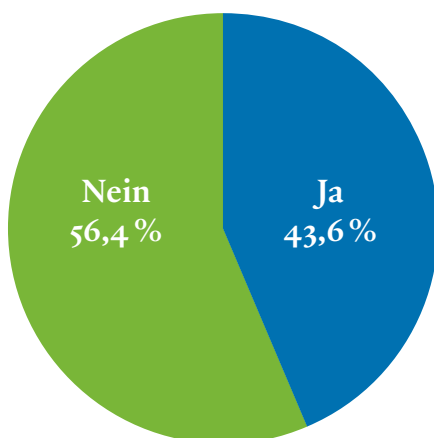
Mehr Schutz für Mietende

Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert deshalb einen verbesserten Kündigungsschutz für die Zeit der Corona-Krise, insbesondere bei Zahlungsverzugs-kündigungen. Solche Kündigungen sollen während der besonderen Lage missbräuchlich sein, sofern die Zahlungsunfähigkeit coronabedingt ist. Zudem braucht es ein Moratorium für Wohnungsräumungen, dies auch aus sanitären Gründen. Während einer Pandemie dürfen insbesondere Familien oder vulnerable Gruppen nicht auf die Strasse gestellt werden.

Die Online-Umfrage wurde zwischen dem 14. und dem 28. September durchgeführt.

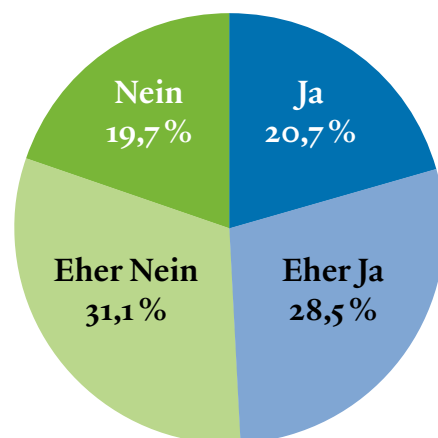
Haben Sie seit der Corona-Krise mehr Mühe, Ihre Miete bezahlen zu können, als zuvor?

(Nennungen 443)



Befürchten Sie, dass Ihnen wegen Mietzinsrückständen innerhalb der nächsten zwei Jahre die Wohnung gekündigt werden könnte?

(Nennungen 193)



Überraschungssieg in Luzern

Im Kanton Luzern haben die Stimmberechtigten eine Initiative zur Einführung der Formularpflicht angenommen. Sie ist ein Mittel im Kampf gegen die unablässig steigenden Mieten.

Mit dem Slogan «Fair von Anfang an» warb der MV Luzern für seine Initiative.



Foto: MV Luzern

Rückenwind für die Stadt

Der Abstimmungskampf fand vor einem spannenden Hintergrund statt. Davon zeugt auch das starke Resultat in der Stadt Luzern.



Cyrill Studer Korevaar,
Geschäftsführer
MV LUZERN NW OW UR

Am Schluss machten 364 Stimmen den Unterschied: 50,1 Prozent der Luzerner Stimmberechtigten sagten am 27. September Ja zur Initiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete». Dieses Ja ist bemerkenswert, hatten doch selbst die Initiant*innen des Mieterinnen- und Mieterverbands kaum damit gerechnet. Sowohl der Kantonsrat als auch der Regierungsrat waren gegen die Initiative und von bürgerlicher Seite, namentlich vom Hauseigentümerverband, hatte es wie erwartet grossen Widerstand gegeben.

Grosse Zustimmung erhielt die Initiative insbesondere dort, wo die Menschen am meisten unter den hohen Mieten leiden. In der Stadt Luzern lag der Anteil Ja-Stimmen bei satten 68,6 Prozent.

Achter Kanton mit Formularpflicht

Luzern ist damit der achte Kanton, der eine Formularpflicht einführt. Neben den Westschweizer Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg und Waadt kennen Zug, Zürich und seit zwei Jahren auch Basel-Stadt dieses Instrument. Im Kanton Tessin ist zurzeit ein entsprechender Vorstoss im Kantonsparlament hängig. Konkret bedeutet die Formularpflicht, dass die Vermieterschaft den Neumietter*innen beim Abschluss des Mietvertrags unaufgefordert auf einem amtlichen Formular mitteilen muss, wie viel die Mietenden vor ihnen für die gleiche Wohnung bezahlt haben. Eine allfällige Erhöhung der Miete muss begründet werden. Die Formularpflicht gilt allerdings erst, wenn die Leerstandsziffer im Kanton – also der Anteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand – bei 1,5 Prozent oder darunter liegt. Im

Gleich vorweg: Mit einem Ja zur Transparenzpflicht im Kanton Luzern haben die wenigsten gerechnet. Im ländlich geprägten Umfeld haben Volksanliegen selten eine Chance. Gerade einmal drei Initiativen schafften in den letzten zwanzig Jahren die Hürde – alle mit bürgerlichem Anliegen. Die letzte lancierte der Hauseigentümerverband (HEV) vor sechs Jahren, sie führte zur Abschaffung der moderaten Liegenschaftssteuer.

Vor diesem Hintergrund ist unser knapper Sieg geradezu eine Zäsur und für zukünftige Anliegen abseits des bürgerlichen Mainstreams ein wichtiges Zeichen. Dies obwohl die Formularpflicht vorerst wegen des aktuellen Leerwohnungsstands nicht eingeführt wird.

Bei einem 50,1 %-Sieg spielt letztlich jeder noch so kleine Faktor eine Rolle. Unverhoffte Schützenhilfe erhielten wir ausgerechnet von der Kantonsregierung. Dazu muss man wissen: Seit 2015 besteht das fünfköpfige Gremium ausschliesslich aus bürgerlichen Männern, keiner davon im Kantonshauptort wohnhaft. Bereits unter der Vorgängerregierung reichte der damalige Kantonsrat und heutige Nationalrat Michael Töngi 2012 einen Transparenzvorstoss ein. Die damals noch breiter aufgestellte Regierung unterstützte das Anliegen, scheiterte aber am Parlament. Die Argumente der jetzigen Regierung hingegen deckten sich weitgehend mit denjenigen des HEV. Hinzu kam ein mietpolitisches Ringen mit der Stadt Luzern, welches ins Jahr 2017 zurückreicht: Damals lag die lokale Leerwohnungsziffer bei 1,03 %, und eine Comparis/ETH-Studie wies für den Kantonshauptort eine Mietpreissteigerung von 82 % innert zehn Jahren nach. Parlament und Regierung baten die zuständige Kantonsregierung um die örtliche Transparenzpflicht. Diese schlug das Begehren salopp aus und verwies stattdessen auf unsere laufende Unterschriftensammlung.

Transparenzpflicht für die Stadt Luzern

Ähnliche Episoden folgten und wirkten auf die Stadtbevölkerung zunehmend arrogant. Etwa die negativen Auswirkungen der rigorosen kantonalen Tiefsteuerepolitik auf die Stadt. Oder verstärkte Kostenabtretungen an den Kantonshauptort. Und nicht zuletzt die kantonale Projektierung von zusätzlichen Strassenflächen mit gravierenden Folgen für etliche Stadtquartiere. Gegen diese formierte sich ein breiter Widerstand, welcher – ebenfalls am 27. September – in einem klaren Verdikt gipfelte: 72,7 % zeigten in einer städtischen Abstimmung der Kantonsregierung die rote Karte. Unsere Initiative setzte parallel dazu mit 68,6 % Ja-Stimmen in der Stadt Luzern ebenfalls ein starkes Zeichen. Mit diesem demokratisch legitimierten Rückenwind verlangen wir nun von der Kantonsregierung, die Stadt endlich die Transparenzpflicht einführen zu lassen. Die Antwort ist noch ausstehend. Leider, denn es presst – trotz einer regen Bautätigkeit hat sich die städtische Leerwohnungsziffer in letzter Zeit wieder verschärft (aktuell 1,16 %). Und hoffentlich trägt unser Abstimmungserfolg überdies dazu bei, dass sich der Kanton in Zukunft wieder um einen stärkeren Stadt-Land-Ausgleich bemüht.

Kanton Luzern liegt sie momentan mit 1,53 Prozent knapp darüber.

Mieten sind viel zu hoch

Die Formularpflicht schafft Transparenz. Aber nicht nur das: Sie ist auch ein Mittel im Kampf gegen die ständig steigenden Mieten. Gemäss einer Studie der Raiffeisen Bank von 2017 zahlen Mietende hierzulande 40 Prozent zu viel für ihre Wohnungen. Dabei befinden sich die Hypothekarzinsen seit 2008 in einem nie dagewesenen Sinkflug. Analog dazu ist der Referenzzinssatz, der sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken stützt, seit seiner Einführung 2008 von 3,5 auf heute 1,25 Prozent gesunken. Da die Mieten an den Referenzzinssatz angepasst werden müssten, sollten eigentlich auch sie sinken. Das tun sie aber nicht – im Gegenteil. Gemäss dem Mietindex des Bundesamts für Statistik steigen sie seit Jahrzehnten an. Seit dem Jahr 2000 um mehr als 28 Prozentpunkte.

Ein Problem ist, dass viele Vermieter*innen die Senkungen des Referenzzinses nicht an die Mietenden weitergeben. Es gibt aber noch einen anderen Grund für die unablässig steigenden Mieten: Wechsel in der Mieterschaft werden oft für eine Erhöhung des Mietzinses genutzt. Manche Eigentümerschaften gehen sogar so weit, ganze Liegenschaften leerzukündigen, nur damit sie die Mieten und damit ihre Rendite erhöhen können.

Formular bringt Transparenz

Solche Mietzinserhöhungen sind missbräuchlich, solange die Vermieterschaft sie nicht durch steigende Kosten rechtfertigen kann. Die Mietenden haben das Recht, sie bei der Schlichtungsstelle anzufechten. Diese nimmt eine Überprüfung des Anfangsmietzinses vor, sofern bestimmte Voraussetzungen – etwa eine Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent – gegeben sind.

Das Problem ist nur: Meist wissen die neuen Mietenden gar nicht, wie hoch die Miete vorher überhaupt war. Von Gesetzes wegen haben sie zwar das Recht, es zu erfahren. Doch viele wollen sich verständlicherweise nicht gleich zu Beginn mit der Vermietung anlegen. Hinzu kommt, dass der gesetzliche Informa-

tionsanspruch nur schwer durchgesetzt werden kann. Es hat für die Vermieterschaft keine rechtlichen Folgen, wenn sie sich weigert, den Vormietzins offenzulegen.

Das Formular sorgt für klare Verhältnisse und schafft Transparenz zwischen den beiden Vertragsparteien. Der Mieterschaft hilft es dabei, eine mögliche ungerechtfertigte Mieterhöhung zu erkennen und gegebenenfalls dagegen vorzugehen. Die Vermieterschaft wiederum wird sich eine ungerechtfertigte Erhöhung zweimal überlegen, wenn sie diese den neuen Mietenden auf einem Formular mitteilen muss.

Die Statistik der Schlichtungsbehörden zeigt, dass in Kantonen mit Formularpflicht etwas mehr Mietende von ihrem Recht Gebrauch machen, den Anfangsmietzins anzufechten. Gesamtschweizerisch ist der Anteil Schlichtungen mit diesem Inhalt allerdings immer noch sehr tief.

Auch der Bundesrat wollte sie

Das Anliegen der Formularpflicht kommt übrigens keineswegs immer nur aus der Ecke des Mieterinnen- und Mieterverbands, wie man meinen könnte: 2015 war es unsere Landesregierung, die die Formularpflicht als Massnahme gegen den Anstieg der Mietzinse einführen wollte. Und zwar landesweit und unabhängig von der jeweils aktuellen Leerstandsziffer. In seiner Botschaft schrieb der Bundesrat damals, mit der Änderung bezwecke er «mehr Transparenz und damit eine preisdämpfende Wirkung auf dem Mietwohnungsmarkt». National- und Ständerat schickten das Vorhaben jedoch bachab, noch bevor es überhaupt beraten wurde. Seither liegt der Ball wieder bei den Kantonen.

Das Recht, einen missbräuchlichen Anfangsmietzins anzufechten, steht grundsätzlich allen Mietenden in der Schweiz zu. Was Sie dabei beachten sollten, lesen Sie in unserem aktuellen Mieltipp auf den Seiten 18 bis 20.

Das Geschäft mit dem Zuhause

Zürich-Wiedikon ist im Umbruch. Man könnte auch sagen im Abbruch. Nächsten Frühling soll der Rundbau an der Ecke Birmensdorfer-/Haldenstrasse dran sein. Ende August wurde allen Mietenden gekündigt.

Der schon fast ikonische Rundbau an der Ecke Birmensdorferstrasse/Haldenstrasse soll nächsten Frühling saniert werden.



Fotos: Isabel Plana

Zwei Umzugsmänner tragen ein Bücherregal aus der Tür an der Haldenstrasse 173. Tania Longhitano, die Arme in die Seite gestützt, steht neben dem Umzugswagen und schaut wehmütig zum Fenster im zweiten Stock. «Zwölf Jahre lang war das mein Zuhause.» Auch für die anderen über hundert Bewohner*innen im Rundbau an der Birmensdorferstrasse/Haldenstrasse heisst es bald: Koffer packen. Ende August wurde allen der Mietvertrag per 31. März 2021 gekündigt, zwecks Sanierung und Neubau. «Wenigstens konnte ich noch selber entscheiden auszuziehen», sagt Longhitano. Die Tessinerin hat bereits vor der Leerkündigung etwas Neues gefunden. Ganz freiwillig geht aber auch sie nicht. «Ich habe wahn-sinnig gerne hier gewohnt, das Quartier ist mein Zuhause.» Aber seit die Swiss Re die Verwaltung ihrer Liegenschaft der Livit übertragen hat, sei der Umgang mit den Mietenden rauer geworden. «Als dann auch noch Gerüchte die Runde machten, das Gebäude solle umgebaut werden, hatte ich keine Energie mehr und machte mich auf Wohnungssuche.»

Für die Umzugsmänner wird es hier bald noch mehr zu tun geben.



Sanierung seit Januar bekannt

Ob da eine Strategie dahintersteckt? Die Mieter*innen zermürben, bis sie von selber gehen? Um bei den Nachmieter*innen den Mietzins erhöhen zu können oder, im Fall eines sich anbahnenden Umbaus, nur noch befristete, nicht erstreckbare Mietverträge ausstellen zu können? Das ist jedenfalls Gabriela Beelers* Eindruck. «Die letzten Monate waren sehr belastend», sagt die alleinerziehende Mutter, die wie Longhitano seit zwölf Jahren in der Haldenstrasse wohnt. Bereits Anfang Jahr habe sich in der Nachbarschaft herumgesprochen, dass die Wohnungen nur noch befristet wiedervermietet würden. «Mir war klar, dass eine Sanierung bei einem so alten Haus nur eine Frage der Zeit ist», sagt Beeler. «Aber ich ging davon aus, dass man uns frühzeitig darüber informieren würde, bevor man uns kündigt.» Das wäre in der Tat möglich gewesen. Gibt es doch bereits seit Januar Pläne, wonach der Gebäudeteil an der Birmensdorferstrasse saniert, jener an der Haldenstrasse hingegen abgebrochen und neu gebaut werden soll. Dies geht aus der Dokumentation des Architekturbüros hervor, das den von der Swiss Re lancierten Studienwettbewerb gewonnen hat.

Nicht nur blieb die frühzeitige Information der Mieter*innen aus. Selbst auf Gabriela Beelers konkrete Nachfrage im April ging die Livit zunächst nicht ein. «Nach mehreren Anrufen und nachdem ich von einem Sachbearbeiter zum nächsten durchgereicht wurde, bestätigte man mir am Ende, dass die Mietverträge gekündigt würden. Wann es so weit sein würde, sagte man mir aber nicht.»

Vier Monate später lag die Kündigung im Briefkasten. Obwohl es sich abgezeichnet hatte, sei es ein Schock für sie gewesen, erzählt Beeler. «Bei der Vorstellung, dass ich in einem halben Jahr kein Zuhause mehr haben würde, fühlte ich mich in meiner Existenz bedroht. Wie soll ich in der kurzen Zeit eine vergleichbare, zahlbare Wohnung finden? Erst recht in diesem Quartier?» Sie wandte sich an den MV Zürich.

Anfechten, um Zeit zu gewinnen

Mitte September lud der MV Zürich alle Bewohner*innen der Liegenschaft zu einer kostenlosen Beratung ein und informierte sie über die Möglichkeit einer

Anfechtung. Rückgängig machen lässt sich eine Kündigung auf diese Weise zwar nur selten. Aber zumindest wird den Betroffenen häufig eine Erstreckung gewährt. So gewinnen sie Zeit, um eine vergleichbar gute und zahlbare Wohnung zu finden. Im Fall des Hauses Birmensdorferstrasse/Haldenstrasse ist das besonders wichtig. Denn die Menschen, die hier wohnen, sind keine Grossverdienenden. Es sind viele Familien – zum Teil ökonomisch schwache mit wenig Deutschkenntnissen –, Student*innen und Senior*innen. Sie sind auf günstigen Wohnraum angewiesen und können sich keine 3,5-Zimmer-Wohnung für 3300 Franken leisten, wie sie kürzlich in

Unruhe im Haus: Was können Sie tun?

Als SwissRe die Verwaltung der Liegenschaft an die Livit übertragen habe, sei der Umgang bereits rauer geworden. Dann hätten Gerüchte die Runde gemacht, das Haus werde umgebaut.

Was die Bewohner*innen an der Haldenstrasse erlebt haben, ist typisch. Grosse Veränderungen kündigen sich an. Je früher sich Mietende in solchen Situationen austauschen, desto vielfältiger sind die Handlungsoptionen.

Wichtig ist eine Risikoabschätzung. Wird meine Liegenschaft verkauft? Ist damit zu rechnen, dass die Eigentümerschaft eine Gesamtsanierung oder einen Ersatzneubau prüft? Wurden bereits Aufträge bezüglich Planung vergeben? Ist ein Abriss überhaupt möglich? Und gibt es im Haus oder in der Nachbarschaft Mieter*innen, die sich in die Planung einmischen und Alternativen prüfen wollen?

Sinnvoll ist ausserdem, dass sich die Mieter*innen zu einem frühen Zeitpunkt rechtlich absichern. Haben viele Mieter*innen im Haus eine Rechtsschutzversicherung, die die Kosten eines mietrechtlichen Verfahrens übernimmt? Können sie einen Rechtsfall im Notfall auch vor das im Kanton Zürich immer noch kostenpflichtige Mietgericht weiterziehen? Das schafft Sicherheit.

Der MV hat ein breites Fachwissen. Haben Sie den Verdacht, dass auch bei Ihnen bald verkauft, saniert oder abgerissen wird? Schleichen Architektur-Teams ums Haus? Zögern Sie nicht und melden Sie sich beim MV Zürich via Kontaktformular unter www.mieterverband.ch/mv-zh/mieteraktionen. Wir melden uns, machen erste Abklärungen und besprechen mit Ihnen das weitere Vorgehen. Wohnen Sie nicht im Kanton Zürich, wenden Sie sich an Ihre lokale MV-Sektion (Kontakte siehe Seite 22).

Walter Angst, MV Zürich



Tania Longhitano hat sich noch vor der Leerkündigung entschieden, nach zwölf Jahren aus ihrer Wohnung auszuziehen.



Gabriela Beeler* und ihr Sohn hatten Glück und können demnächst in eine Genossenschaftswohnung in der Nachbarschaft ziehen.

einem Neubau ein paar Blöcke weiter angeboten wurde. Klar, sie können woanders hinziehen, wo es günstiger ist, vielleicht sogar aus der Stadt raus. Aber «vergleichbare Wohnung» heisst eben nicht nur preislich vergleichbar, sondern auch in der Nähe des bisherigen Wohnorts, damit das soziale Umfeld erhalten bleibt: die Kita, die Schule, der Sportverein, Freund*innen. Für Familien ist das entscheidend, genauso wie für ältere Leute, die oft schon Jahrzehnte an einem Ort wohnen und stark im Quartier verwurzelt sind. So wie Gabriela Beeler Nachbarin, die 90-jährige Pia Truninger*. «Im Haus gegenüber wohnt, glaub' ich, eine Freundin von ihr. Die beiden winken sich oft über die Strasse zu», erzählt Beeler.

Die Kündigung habe seine Mutter wahnsinnig mitgenommen, sagt Felix Truninger*. «Sie wohnt ja schon seit 53 Jahren hier.» Und auch für ihn sei es nicht einfach, obwohl er selber nicht hier wohnt. «Ich bin in diesem Haus aufgewachsen, viele Kindheitserinnerungen sind damit verbunden.»

Tierschutz strenger als Mieter*innenschutz

Nicht nur Pia Truninger hat ihren Sohn hier grossgezogen. Unter dem Dachvorsprung des bald 100-jährigen Gebäudes haben schon Dutzende Generationen von Alpenseglern gebrütet. «Mit fünfundzwanzig Brutpaaren nistet hier die grösste Alpensegler-Kolonie der Stadt Zürich», bestätigt die Zoologin Iris Scholl. Alpensegler sind von Gesetzes wegen geschützt. Sie dürfen während der Brutzeit von Mai bis August nicht gestört werden, ihre Nistplätze müssen bei einem Umbau erhalten bleiben oder ersetzt werden. Das könnte die Sanierungs- und Neubaupläne an der Birmensdorferstrasse/Haldenstrasse verzögern.

Verlassen können sich die Mieter*innen darauf freilich nicht. Sie müssen sich auf Wohnungssuche begeben. Auch wer wie Gabriela Beeler die Kündigung angefochten hat, muss sich nachweislich um eine neue Wohnung bemühen. In den vergangenen Monaten hat sich Beeler auf Dutzende von Wohnungsinseraten gemeldet, in und ausserhalb der Stadt. Nur bei einem Bruchteil bekam sie über-

haupt einen Besichtigungstermin. Sie lächelt gequält. «Bei einer der wenigen öffentlichen Besichtigungen stand ich nach zweieinhalb Stunden noch immer in der Schlange, als sie uns alle nach Hause schickten, weil der Termin zu Ende war.»

Anfang Oktober dann die gute Nachricht für Gabriela Beeler: Sie kann in eine Genossenschaftswohnung einziehen. Die ist zwar kleiner und der Mietvertrag nur befristet, aber wenigstens ganz in der Nähe. «Ich bin dankbar, dass ich im Quartier bleiben kann und keine neue Kita für meinen Sohn suchen muss.» Aber die Vorfreude hat einen bitteren Beigeschmack. Zu schwer wiegen die Angst, Wut und Enttäuschung der vergangenen Monate. «Für uns ist das hier ein Zuhause, für die Immobilienfirmen einfach nur ein Geschäft.» In zwei Wochen wird auch Gabriela Beeler wehmütig zu ihrer alten Wohnung hochschauen, während die Umzugsmänner ihr Hab und Gut in einen Transporter packen werden.

*Name von der Redaktion geändert

«Es ist die soziale Komponente des Wohnens, die mich antreibt»

Marina Carobbio tritt nach 13 Jahren aus dem Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbands zurück. Sie war die erste Präsidentin des Dachverbands und massgeblich an dessen Aufbau beteiligt.

Schon als sie klein war, wusste Marina Carobbio, dass es den Mieterinnen- und Mieterverband gab. «Wenn ich fragte, wo mein Vater sei, hiess es oft: Er ist an einer Sitzung des Mieterverbands», sagt sie im Gespräch. Ihr Vater, Werner Carobbio, sass für die SP im Nationalrat und war zudem Präsident der ASI, des Mieterinnen- und Mieterverbands der italienischsprachigen Schweiz. Einige Jahre später wurde Marina Carobbio selber Politikerin und sass von 1991 bis April 2007 für die SP im Tessiner Kantonsparlament. 2007 wurde sie in den Nationalrat gewählt. «Da ich fortan oft in Bern sein würde, bat mich der damalige ASI-Präsident Bill Arigoni, die italienischsprachige Schweiz im Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband zu vertreten», erinnert sie sich. Die drei sprachregionalen Verbände trafen sich damals regelmässig zu Koordinationssitzungen, eine nationale Dachorganisation gab es zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht. Sie sollte jedoch bald entstehen und Marina Carobbio eine bedeutende Rolle dabei spielen.

Die kommenden Jahre waren geprägt von der Debatte um die Mietrechtsrevision. Die Vorlage des Bundesrats scheiterte 2010 schliesslich im Parlament. Verbandsintern war man sich in den Diskussionen nicht immer einig. Die gescheiterte Mietrechtsrevision zeigte jedoch klar, dass es dringend eine stärkere Koordination auf nationaler Ebene brauchte. An ihrer Versammlung beschlossen die Delegierten im Herbst 2010 deshalb die Gründung eines nationalen Dachverbands und die Einrichtung einer Geschäftsstelle. «Der Sinn der neuen Organisation war es, den MV zum Gesprächspartner auf nationaler Ebene



Marina Carobbio mit dem Argumentarium zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen».

zu machen», sagt Marina Carobbio. Sie selber wurde an dieser Versammlung zur Präsidentin der neuen Organisation gewählt.

Aufbau des nationalen Dachverbands

Zu ihren ersten Aufgaben gehörte der Aufbau des Dachverbands und der Geschäftsstelle in Bern. Mit den beiden Bau-spar-Initiativen standen 2012 die ersten Abstimmungskämpfe an, die erfreulicherweise beide in ein Nein mündeten. Auch in die Diskussion rund um die Personenfreizügigkeit mischte sich der neue Dachverband ein. Als Mittel gegen die ständig steigenden Mieten forderte er die Einführung flankierender Massnahmen für den Wohnungsmarkt. Der zuständige

Bundesrat Johann Schneider-Ammann reagierte mit einem sogenannten Wohn-dialog auf die Forderung, dieser blieb jedoch ohne grosse Folgen. «Es war eine intensive Zeit», sagt Marina Carobbio rückblickend.

Doch das grösste Projekt während ihrer Zeit als Präsidentin kam erst noch: die Initiative. Nach einer mehrjährigen verbandsinternen Debatte einigte man sich auf ein Projekt und lancierte im Juni 2015 die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Im Herbst 2016, als die Initiative eingereicht war, gab Marina Carobbio im Hinblick auf ihr Amt als Vizepräsidentin respektive Präsidentin des Nationalrats das Amt an der Spitze des MV ab. Als Vertreterin der italie-

nischsprachigen Schweiz blieb sie jedoch im Vizepräsidium.

Bezahlbares Wohnen als Sozialpolitik

Seit den Wahlen 2019 sitzt Marina Carobbio im Ständerat. Auch dort sei es schwierig, in der Wohnpolitik Lösungen zu erarbeiten, die Fronten im Parlament seien verhärtet, sagt sie. Was ihr über all die Jahre die Motivation gegeben hat weiterzumachen? «Es ist die soziale Komponente des Wohnens, die mich antreibt. Wir haben in der Schweiz zwei grosse Ausgabenposten: die Krankenkassenprämien und die Mieten. Wenn wir wirklich eine Politik für die Mehrheit machen wollen, müssen wir diese beiden Themen angehen. Wir müssen uns fragen, was wir unternehmen können, damit alle die gleichen Chancen auf eine gute, bezahlbare Wohnung haben und dort wohnen können, wo sie möchten – und nicht dort, wo der Markt sie hinschickt.»

An der Generalversammlung im November zieht sich Marina Carobbio nach 13 Jahren ganz aus dem MV zurück. Als Präsidentin von palliative.ch, der Schweizerischen Gesellschaft für Palliative Medizin, Pflege und Begleitung, hat sie eine neue Aufgabe gefunden in einem Bereich, der ihr sehr am Herzen liegt, seit sie als Ärztin selber schwer kranke Menschen zuhause betreute. Das heisse aber nicht, dass sie sich nicht mehr für Wohnpolitik interessiere, sagt Marina Carobbio. «Es ist wichtig, wo und wie man wohnt. Und wir brauchen mehr denn je eine starke Organisation, die sich für bezahlbare Wohnungen und die Interessen der Mietenden einsetzt.»

Wahlen an der GV

An der Generalversammlung vom 28. November treten Marina Carobbio und Balthasar Glättli von ihrem Amt als Vizepräsidentin respektive Vizepräsident zurück. Glättli stellt sich zur Wiederwahl als Vorstandsmitglied.

Für ihre Nachfolge kandidieren Adriano Venuti und Michael Töngi. Venuti ist Präsident der italienischsprachigen Sektion des Mieterinnen- und Mieterverbands und Vizepräsident der SP Tessin. Töngi ist Nationalrat (LU) und ehemaliger Generalsekretär des MVS. Er ist bereits Mitglied des Vorstands. Als zweite Tessiner Vertretung kandidiert Céline Dellagana-Rabuffetti neu für den Vorstand. Sie ist Geschäftsleiterin der italienischsprachigen Sektion und ersetzt Leonardo Matasci.

Buch

Eine aussergewöhnliche Chronik

In Zürich eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist – gelinde ausgedrückt – ein schwieriges Unterfangen. Die Spekulation mit Wohnraum boomt, Wohnungen sind zu Renditeobjekten geworden. Das ist aber nicht neu. Schon vor dreissig Jahren wurde darum die «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich» (PWG) gegründet. Ihre Entstehung geht auf eine Volksinitiative aus MV-Kreisen zurück. Diese verlangte von der Stadt die Einrichtung einer Stiftung mit einem Kapital von 50 Millionen Franken, die Liegenschaften erwerben oder neu erstellen sollte. Ziel war es, damit Wohnraum dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Die Initiative wurde angenommen, die Stiftung PWG bewirtschaftet mittlerweile rund 1800 Wohnungen und 300 Gewerbeflächen. Dieses Jahr kann sie ihr dreissigjähriges Bestehen feiern.

Dieses Jubiläum sei – so steht es im Vorwort – aber nicht der Anlass für das Buch mit dem Titel «Kauft Häuser, so viele ihr könnt!», welches die Stiftung vor kurzem herausgegeben hat. Vielmehr sei beim Digitalisieren von Stiftungsakten während der letzten Jahre die Idee einer Chronik entstanden, mit der wichtige Fakten zu Gründung und Tätigkeit der Stiftung erhalten werden könnten.

Was für eine gute Idee und was für eine gute Umsetzung dieser Idee! Die Chronik ist ein 334-seitiges, aufwändig gestaltetes Werk, dem man die Freude und das Engagement seiner Macher*innen ansieht. Das Buch ist nicht nur bezüglich seiner Inhalte höchst vielfältig, sondern auch in seiner Ausstattung. Gegliedert ist es in zwei Teile. Der erste Teil dreht sich um die Stadt und die Menschen. Auf drei verschiedenen Stadtspaziergängen gehen zu Beginn jeweils zwei Fachleute zusammen durch ein Zürcher Stadtquartier und diskutieren über dessen Entwicklung. Das Ganze ist mit Text und Fotografien dokumentiert. Von zwei Illustratorinnen dokumentiert wurden auch die acht arrangierten Hausbesuche, bei denen sich jeweils zwei zufällig ausgewählte PWG-Mietparteien in ihren Wohnungen trafen. Ein Comic befasst sich mit einem fiktiven Verdichtungsprojekt, und in der Fotoarbeit «Privatbesitz» wird der Wandschmuck verschiedener PWG-Wohnungen in den Fokus gerückt. Weitere Beiträge zeigen unterschiedliche Perspektiven auf die Stiftung PWG und erklären, wie sie überhaupt funktioniert.

Der zweite Teil des Buchs besteht einerseits in einer Chronologie der Ereignisse und der Darstellung von Fakten rund um die Stiftung PWG, andererseits in einer Übersicht über das Portfolio der Stiftung. Wer sich gerne Bilder schöner Wohnungen anschaut, wird sich auch über diesen zweiten, vermeintlich trockenen Teil sehr freuen.



Kauft Häuser, so viele ihr könnt!
Stiftung PWG (Hrsg.)
Verlag Salis

Broschur, Fadenheftung
Zahlreiche vierfarbige Abbildungen
334 Seiten, 19 × 27 cm
CHF 39.–
ISBN 978-3-906195-99-5

Nährstoffe in den Kreislauf zurückgeben

Oktober ist der Monat der Ernte und des Erntedanks. Gleichzeitig fallen nun auf Balkon, Terrasse und Gärten jede Menge Grünabfälle an. Es lohnt sich darüber nachzudenken, wie wir die Nährstoffe in den Kreislauf zurückgeben können.



Fotos: Sabine Reber



Nebst den üblichen Rüstabfällen aus der Küche fällt im Herbst viel Schnittgut sowie das Laub der Bäume und Büsche an. Ausserdem werden nun viele Sommerblumen, Tomaten und andere Pflanzen vom Balkon abgeräumt. Wer das Glück hat, über einen grossen Kompostplatz zu verfügen, mischt all diese Grünabfälle gut durcheinander und bringt sie dorthin. Je grösser ein Komposthaufen ist, desto besser. Durch die grössere Menge entsteht mehr Wärme, sodass sich die Nährstoffe besser zersetzen und auch Krankheitserreger und allfällige Samen von Beikräutern durch die Hitze neutralisiert werden. Übrigens, falls euer Komposthaufen etwas weiter hinten im Garten liegt und gut versteckt ist, könnt ihr da auch einfach gelegentlich mal draufpinkeln. Das hat den gleichen Effekt wie gekaufter Kompostbeschleuniger. Denn dieser besteht auch nur aus Harnstoffen. So spart ihr Geld und Verpackungsmaterial.

Kompost-Tonnen für Heikle

Für kleinere Gärten oder wenn die Nachbarschaft punkto Kompost etwas heikel ist, sollte man eine andere Variante wählen. Manche Leute haben ja schon das Gefühl, es stinke, wenn sie nur das Wort «Kompost» hören. Da muss man dann halt etwas Rücksicht nehmen auf die Befindlichkeiten. Im Handel sind verschiedene Systeme von Kompost-Tonnen erhältlich, die weniger Platz brauchen und ganz sicher keine Gerüche verursachen. Solche Systeme eignen sich auch für Mehrfamilienhäuser, zumal das verrottende Grün gut vor empfindlichen Blicken bzw. Nasen verborgen bleibt und man nur die geschlossene Tonne sieht. Wichtig ist jeweils, dass man sich mit den anderen

Mietenden und mit der Verwaltung abspricht. Ein gemeinsamer Kompostplatz funktioniert am besten, wenn alle einverstanden sind und gerne mitmachen.

Individuelle Verwertung

Wer die Gartenabfälle nur für sich allein auf dem Balkon verwerten kann, sollte sich die besonders platzsparenden Bokashi-Systeme anschauen. Bokashi ist eine japanische Methode, um Küchenabfälle mithilfe von speziellen Milchsäurebakterien zu fermentieren, sodass daraus wertvoller Dünger entsteht. Im Fachhandel gibt es verschiedene Produkte, die auch im kleinsten Rahmen angewendet werden können. Wichtig ist, die Gebrauchsanleitung gut zu studieren, damit der Umwandlungsprozess korrekt abläuft. Sonst können Geruchsemissionen entstehen, die dem nachbarlichen Frieden meist nicht sehr zuträglich sind.

Und dann gibt es noch die Möglichkeit, ganz einfach und im kleinsten Rahmen selber Dünger herzustellen. Dabei werden Rüstabfälle wie Apfel- oder Kartoffelschalen einfach direkt in die Erde gemischt. Sie zersetzen sich dort und geben ihre Nährstoffe frei, ohne dass man überhaupt einen Komposthaufen anlegen oder eine Tonne kaufen muss. Am besten geht das natürlich in einem grösseren Garten, wo man die Abfälle jeweils an einer bestimmten Stelle in einem Beet eingräbt, sodass nie der Eindruck von Unordnung entsteht. Auch gewisse Küchenabfälle wie Bananen, Eierschalen, Teebeutel oder Kaffeesatz enthalten Nährstoffe, die für die Pflanzen wertvoll sind. Bei den Bananenschalen lohnt es sich, diese in kleine Stücke zu schneiden und so unter die Erde zu mischen. Eierschalen werden fein zerbröseln und können auch in die



oberste Schicht der Erde von grösseren Balkongefässen gemischt werden. Alles, was bei der Zersetzung Gerüche entwickelt, wie etwa die Abfälle von Kohlgewächsen, Zwiebeln oder Lauch, ist auf dem Balkon oder in der Nähe von Nachbarns Fenster aber nicht zu empfehlen. Wer keinen eigenen Kompost haben kann, sollte alle stark riechenden Küchenabfälle separat sammeln und sie in die öffentliche Grüngutsammlung geben.

Rosen vertragen keinen Kaffee

Vom Geruch her unproblematisch sind Teebeutel und Kaffeesatz. Beim Kaffeesatz muss man aber wissen, dass dieser einen sauren PH-Wert aufweist. Darum sollte er nur für diejenigen Pflanzen verwendet werden, die saure Erde mögen. Das sind insbesondere die Kulturheidelbeeren, die gerne in grösseren Kübeln auf einem halbschattigen Balkon oder auf der Terrasse wachsen. Wer viel Kaffee trinkt, kann die Heidelbeeren ganz gut mit dem Kaffeesatz über die Jahre bringen und braucht keinen Extra-Dünger zu kaufen. Auch blaue Hortensien mögen Kaffeesatz gerne, ebenso Rhododendren und alle anderen Moorbeetpflanzen. Den Rosen hingegen sollte man den Kaffeesatz nicht geben, denn ein zu saurer Boden bekommt ihnen nicht. Schwarztee ist auch eher sauer. Die Beutel von Kräutertee oder Früchtetee hingegen sowie Bananenschalen und Eierschalen sind gut geeignet als Dünger für die Rosen.

Zur Person

Sabine Reber ist freischaffende Autorin, Pflanzenexpertin und Gartenberaterin. Alles über ihre Bücher und Auftritte auf www.sabinesgarten.ch Tipps zum Gärtnern mit nichts und Bergblumengeschichten gibts in ihrem Blog auf www.hikesandherbs.ch.

Briefe an die Redaktion

«Im Familienparadies nistet sich das Profit-Virus ein» von Esther Banz, M+W 4/20

Der Artikel von Esther Banz «Im Familienparadies nistet sich das Profit-Virus ein» ist sehr gut. Sie dokumentiert den Fall Beckhammer im Zürcher Allenmoos-Quartier, den Abriss einer familienfreundlichen Siedlung durch anonyme Investoren. Leider ist dies in der reichen Stadt Zürich kein Einzelfall: Vor einigen Jahren wehrten sich in der Enge in Zürich Frauen gegen ein unmögliches Umbau-Projekt. Einer Bewohnerin, die sich wehrte, einer pensionierten Architektin, wurde empfohlen, zum Psychiater zu gehen. Schon lange ist her, dass sich Bewohnende an der Katzenbachstrasse in Zürich-Seebach gegen den Abriss ihrer Reiheneinfamilienhäuser zur Wehr setzten – erfolglos. Auch schon lange ist es her, dass Bewohnende, hauptsächlich Frauen, des Sunnige Hof in Zürich-Albisrieden nicht einverstanden waren, dass ihre noch gut erhaltenen Wohnungen «ersetzt» werden sollten. Auch in Zürich-Seebach kämpfte vor allem eine einzelne Frau gegen den Abriss der Siedlung entlang der Schaffhauserstrasse. Sie dokumentierte professionell mit Power-Point-Präsentationen, dass es keinen Sinn mache, diese schönen, schon einmal renovierten Wohnhäuser zu ersetzen. Aber an der Generalversammlung der Genossenschaft wurde sie überstimmt, sie unterlag.

Heinrich Frei, Zürich

Der Umbau der Beckhammer-Siedlung zeigt exemplarisch einmal mehr, dass der Mieter das ungeschützte Schaf und der Vermieter der Wolf ist. Es ist allerhöchste Zeit, dass unser Parlament ein paar Schutzhunde anschafft, sprich Gesetzesänderungen beschliesst, um die Mietenden besser zu schützen.

Auch ist es doch wohl Aufgabe der Zürcher Stadtregierung dafür zu sorgen, dass sich die Stadtbewohner*innen wohl fühlen und keine Angst vor Kündigung haben müssen. Sie müsste gesetzliche Vorgaben geben, um solche lebendigen Wohnquartiere mit guter sozialer Durchmischung zu erhalten und nicht der Profitgier einiger weniger zu überlassen. Solange unsere Stadtregierung das nicht macht, so lange gilt sie in dieser Beziehung als unqualifiziert.

Ich erwarte vom Mieterinnen- und Mieterverband Aktionen, um diesen Missstand im Mietbereich dauernd öffentlich anzuprangern und gesetzliche Änderungen zu fordern/pushen.

Peter Janczer, Zürich

*Kommentar der Redaktion:
Die Geschichte des Beckhammers hat eine erfreuliche Wendung genommen: Die Kündigungen wurden am 22. September zurückgenommen, die Mietenden können in ihren Wohnungen bleiben (vgl. Seite 24).*

«Brief an die Vermieter»

Wir sind nur Mieter und haben auf dieser Erde kaum eine Chance, je frei wohnen zu können: Ob wir genug verdienen oder zu wenig und ob Ihre Liegenschaft Sie viel oder nur wenig kostet: Von unserem Einkommen müssen wir Monat für Monat viel Geld an Sie überweisen. Sie dagegen erhalten Monat für Monat ein schönes Einkommen von uns, ob Sie es brauchen oder nicht, und unser Staat sorgt auch noch dafür, dass Ihre Liegenschaft immer mehr Wert hat. Viele von Ihnen erfahren auch die Kehrseite davon: Unser Staat besteuert auch den Eigenmietwert Ihrer Wohnung oder Liegenschaft und den Überschuss Ihrer Mieteinnahmen gegenüber Ihrem Aufwand. Das Unglaubliche daran ist nur: Unsere Mietlasten drücken uns sehr, aber besteuert werden wir im Normalfall, als gäbe es sie gar nicht. Und der gleiche Staat belastet inzwischen auch noch besonders schwer ausgerechnet unsere Kleinverdiener mit der Durchsetzung hoher Umsatz- und Mehrwertsteuern. Unter solchen Nachteilen leiden sehr viele Mieter und empfinden sie als ungerecht. Und viele Bessergestellte leiden mit, weil das manche Bedrängte auch noch in Kriminalität und anderes Gegeneinander treibt. Viele Menschen mit Herz wünschen sich unsere Erde als Zuhause für alle und nicht nur für Bessergestellte. Sie fragen sich, warum unsere Staaten die Gegensätze zwischen Arm und Reich immer weiter wachsen lassen, statt sie nach Kräften zu mildern. Und selbst viele Grundbesitzer würden sich besser fühlen, wenn unsere Staaten mehr friedliches Teilen erreichen würden, statt Landbesitzer vor Landlosen zu schützen. Noch leben allzu viele der Betroffenen in einem Gegeneinander. Doch mehr Zukunft für alle erreichen wir in einem Miteinander von Vermietern und Mietern. Das wünschen sich auch sehr viele Mieterinnen und Mieter und danken allen Beteiligten für ihr mitfühlendes Verständnis und ihre wertvolle Mithilfe dabei.

A.-F. S., Küsnacht (95)

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkräftige Arbeitshilfen**

beim Wohnungswechsel,
beim Putzen, bei Räumungen,
im Garten etc.

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH





Foto: Dreamstime

Ein guter Tausch

Mit einem attraktiven Angebot will das Förderprogramm «Alledin» die Mietenden zum Ersatz ihrer alten Halogen-Stehleuchten motivieren. Es zahlt 40 Prozent an die neue LED-Leuchte.

Sie stehen in fast jedem Haushalt herum – die alten Halogen-Stehleuchten. Ihr Stromverbrauch ist nicht unerheblich. Darum will das Förderprogramm «Alledin» von ProKilowatt den Mieter*innen den Entscheid zum Umtausch erleichtern. Damit werden erstmals auch private Haushalte unterstützt, was mit der Corona-Krise zusammenhängt. «Alledin» ist ein Wortspiel: In «Al-LED-in» verschmilzt Aladins Wunderlampe mit dem Kürzel LED.

Der Umtausch geht so: Wer die alte Halogenstehleuchte entsorgt und eine neue effiziente LED-Leuchte kauft, erhält 40 Prozent des Preises oder maximal 125 Franken vergütet. Dabei spielt es keine Rolle, wo die neue Beleuchtung gekauft wird, in einem Geschäft oder über das Internet.

In drei Schritten zum Geld

Damit der Bonus von 40 Prozent ausbezahlt wird, sind folgende drei Schritte nötig:

1. Entsorgen Sie die Stehleuchte (mit R7s-Sockel) in einer Entsorgungsstelle oder im Fachgeschäft. Halten Sie den Moment der Entsorgung in einem Foto mit dem Handy fest.

2. Kaufen Sie eine neue, effiziente LED-Leuchte ab 125 Franken und fotografieren Sie die Quittung.
3. Laden Sie die beiden Fotos auf www.alledin.ch hoch. Die Gutschrift erfolgt bei Angabe Ihres Namens und der IBAN-Nummer Ihrer Bank- oder Postverbindung. Die Aktion gilt ab September 2020 und läuft bis Ende 2021.

Sinnvoller Tausch

Der Tausch der alten Halogen-Leuchten ergibt viel Sinn, da sie lediglich 7 Prozent der Elektrizität in Licht umwandeln. Der ganze Rest verpufft in Form von Wärme. Deshalb gilt in Europa und der Schweiz seit 2018 ein Verbot für die meisten Halogenlampen. Die stabförmigen Halogenlampen (Sockeltyp R7s) sind trotz ihrer sehr hohen elektrischen Leistung (150 bis zu 1000 Watt) nach wie vor zugelassen. Mit der Aktion «Alledin» will man jährliche Energieeinsparungen von 9330 MWh/a erreichen. Das entspräche der Entsorgung von ungefähr 30 000 Stehleuchten.

www.alledin.ch



Illustration: Patric Sandri

Was tun bei saftigen Mietzinsaufschlägen?

Bei Wechseln der Mieterschaft ist der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen aufgeweicht. Doch vollkommen ausgeliefert ist man der Vermieterschaft nicht.

Nach schier endloser Suche haben Frieda und Hans Hölzel doch noch etwas Passendes gefunden: Eine 2,5-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus am Stadtrand von Zürich. Nichts Besonderes. Mit Ausnahme des Mietzinses – der ist besonders hoch. Die 2500 Franken scheinen den Hölzels etwas viel, umso mehr, als die letzte Renovation schon etliche Jahrzehnte zurückzuliegen scheint. Diesen Eindruck bestätigt das Formular, welches ihnen der Vermieter zusammen mit dem Mietvertrag aushändigt, und auf dem steht, dass die Vormieterin nur 2000 Franken Miete bezahlt hat. Die 2500 Franken seien halt «orts- und quartierüblich», argumentiert er.

Während 30 Tagen anfechtbar

Beim Abschluss eines Mietvertrags ist der Mietzins grundsätzlich Verhandlungssache. Und da Wohnungen ein knappes Gut sind, können Vermieter*innen ihre Interessen besonders gut durchsetzen. Damit Mietende der Vermieterschaft aber nicht schutzlos ausgeliefert sind, wurde der Artikel 270 OR geschaffen. Dieser erlaubt es Neumietter*innen von Wohnungen und Ge-

schäftsräumen grundsätzlich, den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anzufechten. Damit die kantonale Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht sich der Sache annimmt, muss eine von drei Voraussetzungen gegeben sein: Der Mietvertrag muss entweder aus einer persönlichen Notlage heraus oder wegen Wohnungsknappheit unterschrieben oder der Mietzins mit der Neuvermietung «erheblich» erhöht worden sein. Als «erheblich» gilt in der Praxis eine Erhöhung um mindestens 10 Prozent, als «persönliche Notlage» eine Scheidung oder Trennung, Nachwuchs, Veränderungen des Arbeitsorts oder eine bereits ausgesprochene oder drohende Kündigung des bisherigen Mietverhältnisses. «Wohnungsknappheit» schliesslich liegt vor, wenn die Leerstandsziffer weniger als 1,5 Prozent des lokalen Gesamtwohnungsbestands beträgt.

Frist nicht verpassen!

Froh darüber, endlich etwas gefunden zu haben, haben die Hölzels den Mietvertrag unverzüglich unterschrieben. Das bedeutet glücklicherweise nicht, dass sie

ihn nun nicht mehr anfechten könnten. Denn auch wenn die Unterschrift unter dem Mietvertrag steht, bedeutet das noch nicht, dass der darin genannte Mietzins akzeptiert wird. Was die Hölzels allerdings beachten müssen, ist die 30-tägige Frist für die Anfechtung. Lassen sie diese ungenutzt verstreichen, gilt der im Mietvertrag festgesetzte Mietzins als akzeptiert und eine Reduktion ist nur noch möglich, wenn zum Beispiel der Referenzzinssatz sinkt. Es ist deshalb wichtig, trotz Zügelstress sofort zu handeln.

Auskunftspflicht der Vermieterschaft

Damit Mietende die Chance einer Anfechtung überhaupt abschätzen können, haben sie gemäss Art. 256a Abs. 2 OR das Recht zu erfahren, wie hoch die Miete ihrer Wohnung zuvor war. In den Kantonen Genf, Freiburg, Neuenburg, Waadt, Zug, Zürich und neu auch Luzern (siehe Seiten 6 bis 8) muss die Vermieterschaft den bisherigen Mietzins auf einem amtlich genehmigten Formular offenlegen. Der Vermieter der Hölzels hat diesbezüglich vorbildlich gehandelt und ihnen den Mietzins des Vormieters auf dem For-

mular mitgeteilt. Hätte er das nicht getan, wären die Hölzels nicht an die 30-tägige Frist gebunden. Der Mietzins gilt in einem solchen Fall als nicht gültig vereinbart und die Mieterschaft kann auch nach Ablauf der 30 Tage noch beantragen, dass die Schlichtungsbehörde oder das Gericht den Mietzins im Zuge der sogenannten richterlichen Lückenfüllung festlegt.

Wann ist ein Mietzins missbräuchlich?

Wenn eine der Voraussetzungen von Art. 270 OR erfüllt ist, heisst das aber noch nicht, dass der Anfangsmietzins missbräuchlich ist. Als missbräuchlich gilt ein Mietzins erst, wenn die Vermieterschaft einen übersetzten Ertrag damit erzielt oder die Wohnung teurer ist als andere Wohnungen in vergleichbarem Zustand im Quartier (Orts- und Quartierüblichkeit). Als oberstes Prinzip des Mietrechts gilt, dass der Ertrag aus einem Mietobjekt nicht übersetzt sein darf. Selbst wenn sich der Mietzins also im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit bewegt, können Neumieter*innen geltend machen, die Vermieterschaft erziele einen zu hohen Ertrag. Gehört die Liegenschaft schon lange derselben Eigentümerschaft, ist es aber oft schwierig, eine Ertragsberechnung vorzunehmen. In solchen Fällen müssen sich Neumieter*innen mit einer Beurteilung der Orts- und Quartierüblichkeit begnügen.

Hürden des Verfahrens

Will die Mieterschaft einen Anfangsmietzins anfechten, ist sie es, die die

Missbräuchlichkeit beweisen muss, die Vermieterschaft trifft dabei eine Mitwirkungspflicht. Nun ist dies für Mietende ohne Vorhandensein der nötigen Unterlagen nahezu unmöglich. Sie können aber beantragen, dass die Vermieterschaft eine Ertragsberechnung vorlegt.

Der Beweis des orts- und quartierüblichen Mietzinsniveaus ist ebenfalls schwierig. Dazu müssen mindestens fünf vergleichbare Mietobjekte gefunden werden, die sich bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit dem betroffenen Objekt vergleichen lassen. Das Bundesgericht hat die Beweispflicht der Mietenden bei der Anfechtung des Anfangsmietzins allerdings gelockert. Erhöht die Vermieterschaft den Mietzins bei einem Wechsel trotz rückläufigem Referenzzinssatz und rückläufiger Teuerung um mehr als 10 Prozent, ist sie es, die belegen muss, dass der Mietzins dem orts- und quartierüblichen Niveau entspricht. Gelingt ihr dies nicht, senkt das Gericht den Mietzins auf das zulässige Mass herab. Die Hölzels haben diesbezüglich gute Karten: Ihre Miete wurde um satte 25 Prozent erhöht. Es liegt also an ihrem Vermieter zu belegen, dass der neue Mietzins orts- und quartierüblich ist. Gelingt ihm dies allerdings, scheitert die Anfechtung und der festgelegte Mietzins von 2500 Franken ist gültig.

Die Anfechtung des Anfangsmietzins hat so ihre Tücken. Die Hölzels sollten sich deshalb am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten lassen.

Haben Sie Mietprobleme?

 **HOTLINE 0900 900 800**
(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 Uhr, montags bis 15 Uhr

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



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Ist diese Kündigung gültig?

Mein Vermieter, welcher unter mir wohnt, hat mir ohne Vorwarnung gekündigt. Bei der Begründung der Kündigung verwies er lediglich auf Artikel 257f OR. Als ich ihn kurz danach im Treppenhaus auf die Kündigung ansprach, entgegnete er knapp, er ertrage das Geschrei unseres Babys nicht. Er arbeite momentan im Homeoffice und brauche absolute Ruhe. Das Haus sei schliesslich alt und entsprechend sehr ringhörig. Ist diese Kündigung gültig?

Da sind Ihrem Vermieter wohl wirklich die Nerven durchgebrannt. Die Vermieterschaft kann kurzfristig kündigen, mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats. Gemäss Artikel 257f OR ist dies möglich, wenn Sie als Mieter*in trotz schriftlicher Mahnung dermassen gegen ihre Sorgfalts- oder Rücksichtnahmepflicht verstossen, dass Ihr weiterer Verbleib in der Wohnung den anderen Hausbewohner*innen oder der Vermieterschaft nicht mehr zuzumuten ist. Zudem müssen die Pflichtverstösse recht schwer wiegen und sich zudem beweisen lassen. Dass Kleinkinder schreien, ist absolut normal und stellt deshalb keine Verletzung der Rücksichtnahme dar. Jedenfalls nicht in der erforderlichen Schwere. Dies hat umso mehr in einer ringhörigen Wohnung zu gelten, in welcher mit eher grösserem Lärm durch die Nachbarschaft zu rechnen ist als in einer neueren und besser isolierten Wohnung. Zudem hat Sie der Vermieter nicht vorgängig schriftlich abgemahnt. Die ausserordentliche Kündigung ist schon deshalb unwirksam. Sie sollten sie auf jeden Fall anfechten. Das müssen Sie innert 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde tun.

Muss ich in der Ausschreibung die erhöhte Miete nennen?

*Ich habe meine Wohnung ausserterminlich gekündigt und muss deshalb eine*n Nachmieter*in suchen. Meine Vermieterin hat mir nun gesagt, sie wolle die Wohnung künftig 200 Franken teurer vermieten. Ich solle in der Ausschreibung einen höheren Preis angeben. Soll ich das tun?*

Das sollten Sie auf keinen Fall tun. Mietrechtlich sind Sie nur verpflichtet, eine Person vorzuschlagen, die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen wie bisher zu übernehmen. Dazu gehört auch die Miete. Schreiben Sie die Wohnung deshalb zum bisherigen Mietzins aus. Wenn Sie eine Person finden, welche die Wohnung zum bisherigen Preis nähme, melden Sie diese der Vermieterin zusammen mit sämtlichen Bewerbungsunterlagen per eingeschriebene Post. So können Sie beweisen, wann Sie welche Person gemeldet haben. Springt die Nachmieterschaft ab, nachdem ihr die Vermieterin erklärt hat, die Wohnung koste

mehr, schulden Sie der Vermieterin keinen Mietzins mehr. Und zwar von dem Zeitpunkt an, ab welchem die Nachmieterschaft die Wohnung zum bisherigen Mietzins übernommen hätte. Um weitere Probleme zu vermeiden, lassen Sie sich von der Nachmieterschaft kurz bestätigen, warum sie die Wohnung nicht übernommen hat. Wars das? Nicht ganz: Sie müssen noch die Wohnung zurückgeben. Denn solange Sie das nicht tun, schulden Sie weiterhin den Mietzins. Schlagen Sie deshalb Ihrer Vermieterin einen Termin zur Wohnungsabnahme vor. Sollte die Vermieterin nicht zur Abnahme erscheinen, dann schicken Sie ihr sämtliche Schlüssel per Einschreiben zurück.

Dass Kleinkinder schreien, ist absolut normal und stellt keine Verletzung der Rücksichtnahme dar.

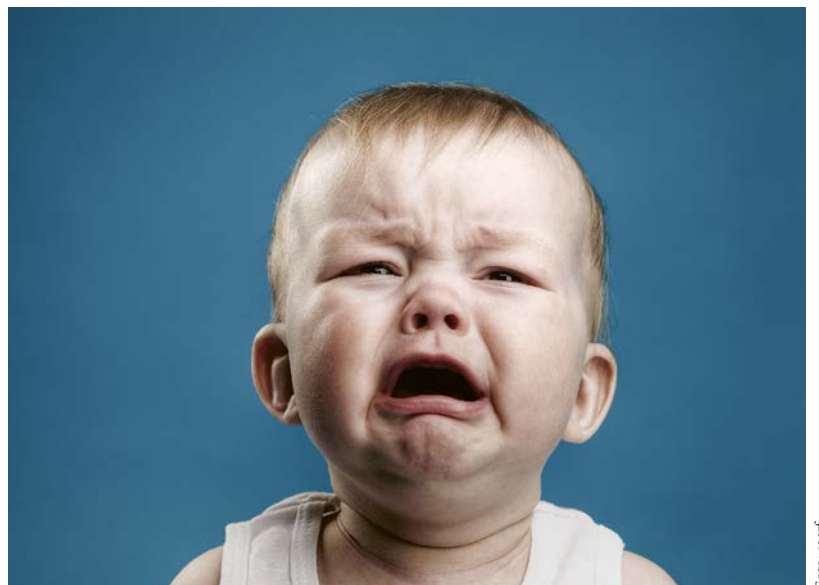


Foto: 123rf

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

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

Basel

MV Basel
 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 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
 Kostenlose Rechtsberatung für
 MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
 Unkostenbeitrag.
Sprechstunde: Mo–Do 17–19 Uhr
 (Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,
 ohne Voranmeldung
Termine: Re–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
 T 061 666 69 69
 Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
 (Ortsstarif)
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)
 info@mv-baselland.ch
 Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
 T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,
 Poststrasse 2 (Palazzo)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
 Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
 Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

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

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

Freiburg

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

Glarus

MV Glarus
 8867 Niederurnen
 info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
 Kostenlose Rechtsberatung für
 Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
 Unkostenbeitrag.
 Do 14–16 Uhr
 T 0848 051 051

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 12–13.30 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr
 und Fr 12–13.30 Uhr
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 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
 Di/Do 17.30–18.30 Uhr
 (ohne Voranmeldung)
 Persönliche Termine nach
 telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St. Gallen/Thurgau/Appenzel

MV Ostschweiz
 T 071 222 50 29
 Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr
 Telefonische Kurzauskünfte nur für
 Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–
 (Mitglieder kostenlos), Schreibservice
 Fr. 80.–/Std.
St. Gallen: Webergasse 21, Di 17–19 Uhr
 (ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf
 Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)
Buchs: Schingasse 6, Gemeindehaus,
 1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-
 anmeldung)
Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9, Gewerk-
 schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne
 Voranmeldung, keine Beratung in den
 Schulferien)
Kreuzlingen: Seefeldstrasse 14, Kinder-
 arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-
 meldung möglich, keine Beratung in den
 Schulferien)
Rapperswil-Jona: Klaus-Gebert-Strasse 5,
 Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-
 dung möglich, keine Beratung in den
 Schulferien)
Wattwil: Gemeindehaus, am 1. Mo des
 Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

Schaffhausen

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

Schwyz

MV Kanton Schwyz
 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 per
 Mail oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr, T 0848 053 053

Solothurn

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

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
 T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-
 meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
 4500 Solothurn
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation
 findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-
 lung statt. Die Jahresrechnung wird im
 nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
 T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 Di 17–19 Uhr (ohne Voranmeldung),
 Stadthaus Olten, Parterre links
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation
 findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-
 lung statt. Die Jahresrechnung wird im
 nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen
 T 0848 062 032
 täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 nur auf telefonische 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,
 zweimal monatlich jeweils Mi Nach-
 mittag, mit Voranmeldung
 T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
 Mo 18.30–20.30 Uhr
 T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
 1951 Sion
 T 027 322 92 49
 Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
 Voranmeldung erwünscht
 Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
 T 027 322 92 49

Zug

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

Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Auf 1000 Seiten handeln 14 langjährig versierte Mietrechtsexpertinnen und -experten alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, auch die wichtigen Neuerungen der letzten Jahre wie die neue Zivilprozessordnung und die Änderungen der Mietrechtsverordnung VMWG. Kein anderes Werk bietet einen solchen profunden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht.
Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin. 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.
Mitglieder Fr. 34.–, Nichtmitglieder Fr. 39.– (zzgl. Versandkosten)



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

Auszug und Einzug – 32 Seiten mit Mängelliste.

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

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

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



Efeu zum Thema Anfangsmietzins

AZB
CH-8004 Zürich
pp/Journal

News

Kündigungen zurückgezogen

In der letzten Ausgabe berichtete M+W über die Kündigungen im Zürcher Familienquartier Beckhammer. Am 22. September konnten die Mietenden aufatmen: Die Kündigungen wurden zurückgezogen, ebenso das eingereichte Gesuch für den Ersatzneubau. Als sich das Quartier am 26. September zum Pro-Beckhammer-Fest traf, waren die Baugespanne schon verschwunden. Die Gründe für die Kehrtwende der Eigentümerschaft sind unklar. Einige vermuten, dass die Reportage im M+W mitgeholfen haben könnte.

<https://probeckhammer.wordpress.com>

Sonderprogramm Sanierungen

Mit einem Sonderprogramm für die Jahre 2021 bis 2023 unterstützt der Bund die energetische Sanierung von Liegenschaften, die im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger sind. Die grosse Mehrheit dieser Liegenschaften ist über dreissig Jahre alt und genügt heutigen energetischen Standards nicht. Mit zinslosen Darlehen aus dem Fonds de Roulement werden Sanierungen gefördert, die den Zustand der

Gebäudehülle nachweislich verbessern. Pro Wohnung wird ein Betrag von 50 000 Franken ausgerichtet, die Mietenden sollen während der Bauarbeiten in ihrer Wohnung bleiben können.

Airbnb: Wegweisendes Urteil

Ende September bestätigte der Europäische Gerichtshof EuGH, dass die Stadt Paris das Recht hat, kurzfristige Vermietungen zu regulieren. Das Urteil gilt als Präzedenzfall für andere Städte. Nach französischem Recht muss, wer in Paris Plattformen wie Airbnb nutzt, seine Wohnung bei der Stadtverwaltung anmelden und eine Genehmigungsnummer beantragen.

Mieten und Hauspreise in der EU

Im Zeitraum von 2007 bis zum ersten Quartal 2020 sind in der EU die Mieten durchschnittlich um 20,8%, die Hauspreise um 20,5% angestiegen. Das zeigen neuste Zahlen von Eurostat, dem Statistischen Amt der EU. Die Entwicklung verlief dabei sehr unterschiedlich: Während die Mieten regelmässig anstiegen, schwankten die Hauspreise erheblich.