

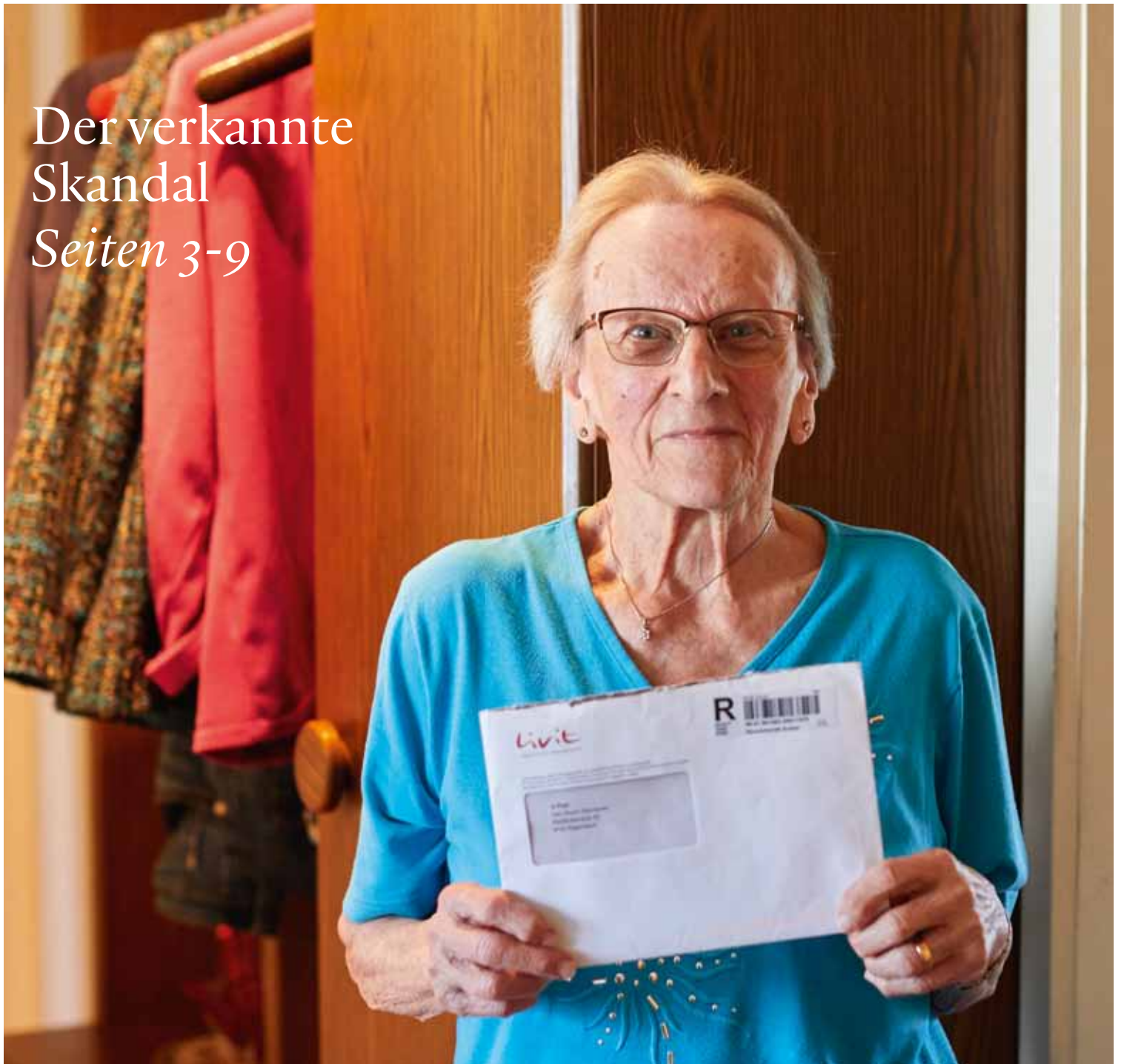
# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 5, Oktober 2018

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

Der verkaufte  
Skandal  
*Seiten 3-9*



# Liebe Leserinnen und Leser



Auf unserem Titel sehen Sie eine 84-jährige Mieterin aus Regensdorf. Sie hat vor kurzem die Kündigung erhalten. Jahrzehntlang war die bescheidene Wohnung ihr Heim. Und nun soll sie es Knall auf Fall verlassen, weil die Siedlung abgerissen wird. Sie und zahlreiche Nachbarn sind verzweifelt. Was sollen sie tun? Ihre Möglichkeiten sind begrenzt, weil es in der Schweiz keinen wirksamen Kündigungsschutz für ältere Menschen gibt. Obwohl gerade sie einen solchen bitter nötig hätten. Das ist ein Skandal, der kaum je thematisiert wird. Lesen Sie dazu unsere Berichte auf den folgenden Seiten.

Wechsel im Bundesrat: Johann Schneider-Ammann (FDP) und Doris Leuthard (CVP) treten zurück. Aus Mietersicht waren beide eine Enttäuschung. Schneider-Ammann kümmerte sich kaum um das Wohndossier. Ausser Lobliedern auf den angeblich freien Markt hörten wir von ihm nichts. Er organisierte eine Wohndialog, aber der Output war gleich Null. Dafür sorgten er und seine marktverrückten Chefbeamten. Diese wussten nichts Besseres, als auch noch das Bundesamt für Wohnungswesen zu demontieren. Auch Doris Leuthard zeigte sich gegenüber dem Wohnthema wenig sensibel. Die Kritik an den Renditbauten der SBB – Stichwort Europaallee in Zürich – prallte wirkungslos an ihr ab. Dabei hätte sie genug Einfluss gehabt, um dafür zu sorgen, dass die SBB – Kritiker nennen sie schon einen «Immobilienkonzern mit Gleisanschluss» – ihrer sozialen Verpflichtung im Städtebau mehr nachkommt. Die beiden Rücktritte heissen für die Mieterbewegung: Wir dürfen auf Besseres hoffen. Im Dezember werden wir mehr wissen.

Herzlich

hug@pressebuero-sg.ch

|   |    |
|---|----|
| <b>Politik</b> Ältere brauchen mehr Schutz        | 3  |
| <b>Zürich</b> A-Porta muss über die Bücher        | 5  |
| <b>Reportage</b> Mieter-Drama in Regensdorf       | 6  |
| <b>Basel</b> Kampf um die Wohnwende               | 10 |
| <b>Geschichte</b> Wohnfrust und Landesstreik      | 12 |
| <b>SMV</b> Dachverband wird schlagkräftiger       | 14 |
| <b>Hotline</b> Kann ich die Miete noch anfechten? | 17 |
| <b>Miettipp</b> Pilzsaison in den Wohnungen       | 18 |
| <b>Letzte</b> Was sonst noch läuft                | 24 |

*Herausgeber*Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz*Redaktion*Ralph Hug, Pressebüro St.Gallen  
T 071 222 54 11*Administration und Adressverwaltung*MieterInnenverband Deutschschweiz  
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40

info@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch

*Ständige Mitarbeiter/innen*Fabian Gloor, Zürich  
Natalie Imboden, Bern  
Balthasar Glättli, Zürich  
Beat Leuthardt, Basel  
Urs Thrier, Basel  
Walter Angst, Zürich  
Niklaus Scherr, Zürich  
Carlo Sommaruga, Bern*Gestaltungskonzept*

Hubertus Design GmbH, Zürich

*Layout*

Hannah Traber, St.Gallen

*Titelbild*

Reto Schlatter

*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

T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



D gedruckt in der Schweiz



Bild: Rero Schärter

*Wenn Ältere die Kündigung erhalten, bricht für sie oft eine Welt zusammen.*

# Mehr Schutz ist überfällig

Bei Leerkündigungen geraten ältere Menschen meist in grosse Not. Trotzdem lehnt der Nationalrat einen besseren Schutz für sie ab.



Fred Lauper ist tot. Er starb mit 84 Jahren. Als er die Kündigung erhielt, brach für ihn eine Welt zusammen. Nach vierzig Jahren in der gleichen Wohnung in Bern sollte er plötzlich ausziehen. Die Aufregung, das Mieterstreckungsverfahren und die Schikane des Vermieters ertrug der gesundheitlich geschwächte Senior nicht. Seine Familie schrieb in der Todesanzeige: «Einen alten Baum zu versetzen bedeutet, ihn zu entwurzeln.»

Albert Kiechler war 94, als er den blauen Brief erhielt. 47 Jahre hatte er in seiner Basler Wohnung gewohnt. Sie war sein «Paradiesli», wie er sagte. Innert drei Monaten sollte er sie verlassen. Da ging es ihm so schlecht, dass er vorübergehend in die Psychiatrische Klinik musste. Jetzt wohnt er zwangsweise in einem Altersheim. Obwohl er noch zwäg ist, eigenständig leben und für sich sorgen kann.

Zwei Beispiele, über die M+W berichtete. Zwei Beispiele, welche die grosse Not von älteren und betagten Menschen zeigen, wenn sie aus ihrer heimischen Umgebung vertrieben werden. Denn für Senioren zählen nicht nur die vertrauten vier Wände. Besonders wichtig ist auch das soziale Umfeld, das sie

## Unser Wohnungsmarkt kann tödlich sein.

trägt: Nachbarn, die aushelfen, Bekannte, die zu Besuch kommen, Freunde, die man um Rat fragen kann. Die leichtfertige Vertreibung von Seniorinnen und Senioren aus ihrem angestammten Lebensumfeld, meist aus reinen Renditegründen, ist einer der grossen Skandale der Schweiz. Weil so alltäglich, wird er gar nicht mehr wahrgenommen. Die Opfer wissen sich oft kaum zu wehren.

Carlo Sommaruga wollte das ändern. Der SMV-Präsident und Nationalrat aus Genf verlangt mehr Schutz für ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt. Seine Idee: «Wenn ein Mietvertrag mit einem älteren Menschen gekündigt wird, muss die Kündigung auf einem wichtigen Grund basieren, und der Vermieter muss eine Lösung für eine neue Wohngelegenheit in unmittelbarer Nähe und zu ähnlichen Mietbedingungen vorschlagen.» Doch der Nationalrat lehnte Sommarugas parlamentarische Initiative Ende September mit 123 gegen 52 Stimmen ab. Nur Rot-Grün stimmte dafür. Die Diskussion war kurz, es gab keine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Problem. Ja, es schien, als würde es nicht einmal als Problem anerkannt. Man könnte auch sagen, der Vorstoss wurde abserviert.

Der Haupteinwand der Gegner war, dass ein besserer Kündigungsschutz für Ältere faktisch zu einem «Kündigungsverbot» und zu einem «ewigen Mietanspruch» führe. Das sei «gravierend» für die Vermieter, tönte zum Beispiel Hauseigentümer-Präsident Hans Egloff (SVP). Wie gravierend eine Kündigung für Betroffene im vorgerückten Alter sein kann – siehe Beispiele oben –, war kein Thema. Das ist bezeichnend. Die derzeitige Parlamentsmehrheit (SVP, FDP und grossteils CVP) pflegt einseitig die Vermieteroptik. HEV-Chef Egloff behauptete sogar: «Der Mieterschutz bei Kündigungen ist heute bereits gut ausgebaut.» Er meinte damit die Möglichkeit, dass Mietende einen blauen Brief anfechten und eine Erstreckung beantragen können. Das stimmt. In den allermeisten Fällen müssen die Betroffenen aber trotzdem raus. Sogar 100-Jährige. Das gibt es sonst nirgends in Europa. Also ist das Gegenteil wahr: Der Schutz vor Kündigungen ist hierzulande sehr schlecht ausgebaut.

Ein Blick nach Deutschland zeigt, dass brutale Rauswürfe bei besonders verletzlichen Menschen nicht so einfach möglich sind wie bei uns. Das deutsche Mietrecht kennt eine Sozialklausel. Bei Vorliegen einer unzumutbaren Härte kann das Gericht eine Kündigung aufheben. Dabei fallen hohes Alter, Behinderung oder Krankheit und Gebrechen als wichtige Momente ins Gewicht. Die Gerichte müssen dann abwägen, was vorliegt: das Interesse des Mieters oder des Vermieters. Diese «Kündigungsbremse» wirkt präventiv und hat schon manches grosse Leid verhindert. Auch die Schweiz braucht eine solche Bremse. Sonst kann der Wohnungsmarkt weiterhin unter Umständen sogar tödlich sein, wie das Beispiel von Fred Lauper zeigt.

«Vielen Dank für das Verständnis»: Kündigungen sind Hiobsbotschaften, manchmal verpackt in schöne Worte.



# A-Porta muss über die Bücher

Fast 300 Wohnungskündigungen hat die Stadtzürcher A-Porta-Stiftung im Februar und März 2018 verschickt. Jetzt muss der Stiftungsrat über die Bücher.

Als der Beschluss gefasst worden sei, zwei Siedlungen der A-Porta-Stiftung abzureissen, habe er die Mieter zu wenig im Fokus gehabt, sagt Grossmünster-Pfarrer und A-Porta-Stiftungsrat Christoph Sigrist (M+W 4/18). Wie dramatisch die mit den Kündigungen ausgelöste Unsicherheit und wie gross die Empörung ist, war Anfang Oktober im Zürcher Volkshaus mit Händen zu greifen. Der MV Zürich hatte die betroffenen Mietenden der Stiftung zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Über 80 sind gekommen.

Nach der Kündigungswelle hat der MV intensive Gespräche mit der Geschäftsleitung und dem Stiftungsrat geführt. Das Ergebnis ist nicht zufriedenstellend. Am 1. September ist zwar das Mieterbüro eröffnet worden. Hilfreich ist dieses Büro aber nur für ausgewiesene Härtefälle. Alle anderen Mietenden können nur noch hoffen, dass ihnen die Verwaltung eine der wenigen Wohnungen anbietet, die in den nächsten Monaten in anderen A-Porta-Siedlungen frei werden. Realistischer ist, dass sie auf dem privaten Markt eine Wohnung mieten, mit einer Verdreifachung ihrer Miete rechnen oder aus Zürich wegziehen müssen. Das Versprechen von Pfarrer Sigrist, für alle Betroffenen eine gute Lösung zu finden, ist kaum einlösbar.

## Intransparent

Wenig wert ist auch das Angebot der Stiftung, dass die Mietenden ein Vormietrecht in den geplanten Ersatzneubauten hätten. Die A-Porta-Stiftung hat bis heute keine Angaben zu den neuen Wohnungen, den Preisen und dem Zeitpunkt des Bezugs gemacht. Das ist typisch für die Informationspolitik der Stiftung: Offenheit und Transparenz scheinen ein Fremdwort zu sein. So wurden den Mietern die Pläne für das am 3. Oktober 2018 öffentlich aufgelegte Bauprojekt an der Egli-/Hohlstrasse nicht von der Bauherrin, sondern vom Mieterverband vorgelegt.

Die Stiftung scheint gelähmt zu sein von der Kritik, die nach dem Versand der Kündigungen über sie hereingebrochen ist. Besonders bitter ist das für jene, die auf den guten Willen der Stiftung gesetzt und im Frühling auf eine Anfechtung der Kündigung verzichtet haben. Die Frist für die Wohnungssuche wird immer kürzer. Und eine Etappierung der Neubauvorhaben, mit der die Zeit für die Suche nach guten Lösungen verlängert werden könnte, ist nicht in Sicht.

## Ruf steht auf dem Spiel

Die einzig gute Nachricht kommt von der Schlichtungsbehörde. Diese hat am 4. Oktober diverse Einsprachen gegen die Kündigungen an der Egli-/Hohlstrasse behandelt. A-Porta war bereit, den Auszugstermin für die Mieter vom 30. September 2019 auf den 30. September 2020 zu verschieben. Ob die Stiftung allen 200 Mietenden der Siedlung eine Verlängerung anbietet, war bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe aber immer noch unklar.

Fazit: Wenn der gute Ruf von A-Porta nicht dauerhaft beschädigt werden soll, muss der Stiftungsrat über die Bücher. Seine Mitglieder haben sich bisher vor allem um die Verteilung der Gewinne aus der Vermietung gekümmert. Mit je zwei Vertretern der Kirche und der Stadt Zürich haben die Hauptbegünstigten der jährlichen Vergabungen (1,4 Mio. Franken) im Stiftungsrat die klare Mehrheit. Vor allem die Vertreter der Stadt Zürich, welche die A-Porta-Stiftung zum erweiterten Kreis der gemeinnützigen Wohnbauträger zählt, sind in der Pflicht. Der Stadtrat hat ein Vorschlagsrecht für die Wahl des Geschäftsleiters. Damit hätte er schon früher direkten Einfluss auf die Bewirtschaftung der knapp 1400 Wohnungen nehmen können. Und er kann dies selbstverständlich auch heute noch.

## Was A-Porta bauen will

Die A-Porta-Stiftung hat seit 2007 ein Leitbild für die Entwicklung ihres Immobilienportfolios bis 2040. Die Sanierung von drei grossen Siedlungen mit mehr als 800 Wohnungen ist 2017 abgeschlossen worden. Aktuell in Planung oder vor der Realisierung sind Ersatzneubauten der Siedlungen Egli-/Hohlstrasse (200 Wohnungen, Kündigungen im Februar 2018 auf September 2019) und an der Rötel-/Kornhausstrasse (rund 80 Wohnungen, Kündigung im Mai 2018 auf März 2020) sowie die Sanierung der Siedlung beim ehemaligen Hardturmstadion (rund 100 Wohnungen, ob und wann Kündigungen ausgesprochen werden, ist unklar). Konkrete Pläne liegen erst für die Siedlung Egli-/Hohlstrasse vor. Anstelle der 200 sehr preisgünstigen Kleinwohnungen will die Stiftung 150 Wohnungen mit Mieten bis 2400 Franken und ein privates Pflegeheim erstellen. Würde auf das Pflegeheim verzichtet, könnten im Neubau 50 Wohnungen mehr gebaut werden.





*Margrit Steindorfer (84) stellte viele Fragen, erhielt aber nur abschlägige Antworten.*

# Einfach in die Ecke gestellt

Swiss Life reisst in Regensdorf eine ganze Wohnsiedlung ab. Zahlreichen älteren Menschen droht der Rauswurf. Nun erzählen die Betroffenen.

Es ist noch früh am Morgen, als die neunzigjährige Elvira Rolli das Haus verlässt, in dem sie seit 62 Jahren lebt. Sie stützt sich auf einen Stock, geht zügig voran. Und so wird sie in der nächsten Stunde auch sprechen: klar und kraftvoll. Ihre Bewegungen und ihre Worte zur Begrüssung lassen aber auch erahnen, dass etwas sie tief verletzt hat. Sie wirkt aufgewühlt. Und sie ist nicht die einzige in dieser Siedlung an der Riedthofstrasse 54 bis 92 in Regensdorf ZH, der es so ergeht. Neun Menschen zwischen 80 und 90 und zwei um die 60 Jahre kommen an diesem Morgen im Trocknungsraum zusammen und setzen sich auf ihre mitgebrachten Campingstühle und Küchenhocker.

## Ein gutes Leben im Alter

Das Mehrfamilienhaus und alle weiteren der Siedlung gehören Swiss Life. Der Versicherer ist vielen noch unter dem Namen Rentenanstalt bekannt. Heute ist er keine Genossenschaft mehr, sondern ein international operierender, renditegetriebener Finanzkonzern und der grösste Player im schweizerischen Vorsorgegeschäft. Ausserdem ist er mit mehreren zehntausend Wohnungen auch ein Gross-

vermieter. Seit September fällt er mit seiner omnipräsenten Markenkampagne auf: «Retos Life», «Evas Life», «Lauras Life» usw. Mit den 350 beliebtesten Vornamen wirbt er für ein gutes Leben im Alter. Die Botschaft lautet: «Wir unterstützen unsere Kunden, damit sie ein längeres Leben selbstbestimmt und mit Zuversicht führen können.»

In Regensdorf ist Swiss Life aber gerade dabei, älteren Menschen jede Zuversicht für eine selbstbestimmte Zukunft zu nehmen. Insgesamt sind 84 Wohnungen mit weit über hundert Personen vom Abriss betroffen. Spätestens in neun Monaten sollen die Wohnungen geräumt sein. Das Kündigungsschreiben ging bei Elvira Rolli, wie auch bei allen andern, am 27. Juni ein. «Der Pöstler wusste, was los war», erzählt sie. Dann erhebt sie sich langsam von ihrem Campingstuhl und verabschiedet sich: «Es tut mir leid, ich habe einen Arzttermin. Ich will nur noch sagen: Es tut mir weh, hier ausziehen zu müssen.»

Wie schwierig es für ältere Menschen im städtischen Umfeld ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden, thematisierte M+W schon oft. Wohnungen werden

heute mehrheitlich online ausgeschrieben. Doch viele ältere Menschen haben zuhause keinen Computer. Meist muss man sich schnell bewerben und entscheiden – auch da scheitern sie. Mit ihrem Bedürfnis nach einer günstigen Wohnung stehen sie in Konkurrenz zu unzähligen anderen Wohnungssuchenden. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem. Auch in Regensdorf, das mit dem öffentlichen Verkehr gut angebunden ist und wo es noch Platz zum Bauen und Verdichten gibt.

## Europaallee für Regensdorf

Hier ist alles im Umbruch. Man sieht es von blosserem Auge, auch rund um die Siedlung an der Riedthofstrasse, von wo aus der Bahnhof Regensdorf-Watt in wenigen Gehminuten zu erreichen ist. Nördlich des Bahnhofs entsteht auf einem ehemaligen, 21,5 Hektaren grossen Industriegebiet in Anlehnung an die Europaallee in Zürich die «Regensdorf-Allee». Sie soll dereinst gemischt genutzt werden. Die Planung ist in vollem Gang. Erste Visualisierungen dieser Regensdorf-Allee und der geplanten Neuüberbauung an der Riedthofstrasse lassen erahnen,



Bilder: Rero Schlatter

*Was sollen sie jetzt tun? Vom Rauswurf bedrohte ältere Menschen in Regensdorf beraten gemeinsam ihr Vorgehen.*

dass hier Wohnungen stehen werden, die viel teurer sind als die bisherigen.

Die jetzige, noch gut erhaltene Siedlung ist eine jener Überbauungen mit einfachen, kleinen Wohnungen, wo noch drei Zimmer für unter 1500 Franken zu finden sind. Sie verschwinden derzeit rasant. Und ersatzlos. Das ist gerade in einer Gemeinde wie Regensdorf verhängnisvoll. Dort gibt es keinen kommunalen Wohnungsbau und auch kaum aktive Wohnbaugenossenschaften. Nicht einmal Alterswohnungen besitzt die Gemeinde. Ein Altersheim zwar schon, sagt Gemeindepräsident Max Walter (SVP). Aber dieses betrachte man als Auslaufmodell: «Wir sind dafür, dass die Leute möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben.» Wenn sie denn können.

Swiss Life veranstaltete wenige Tage, nachdem sie allen Mieterinnen und Mietern das Kündigungsschreiben geschickt hatte, eine Informationsveranstaltung «mit anschliessendem Apéro». Der Anlass wurde an einem normalen Wochentag auf 16 Uhr anberaunt – eine Zeit, zu der Erwerbstätige kaum teil-

nehmen können. Tatsächlich seien dann nur wenige Jüngere gekommen, berichtet die 65-jährige Anna Groshans: «Sie dachten wohl, dass sie nicht gross mit unbequemen Fragen konfrontiert werden, wenn nur wir Älteren kommen. Aber da täuschten sie sich.» Margrit Steindorfer (84) nickt und erzählt: «Ich fragte: Was passiert, wenn wir nach Ablauf der zwölfmonatigen Kündigungsfrist nichts gefunden haben? Der Vertreter von Swiss Life antwortete nicht. Er sprach dann einfach über etwas anderes.»

#### **Dreimal Nein**

Alle, die an diesem Morgen im Trocknungsraum sitzen, schütteln vehement den Kopf, als M+W sie fragt, ob sie sich von Swiss Life ernst genommen fühlen. Anna Groshans: «Wie auch? Als wir wissen wollten, ob sie uns bei der Wohnungssuche unterstützen werden, kam ein kategorisches Nein. Auch auf die Frage, ob uns Swiss Life oder ihre Verwaltung Livit informieren werde, wenn eine Wohnung frei werde, hiess es: Nein. Ich fragte ferner: Werden wir bevorzugt

behandelt, wenn eine Wohnung frei wird? Wieder: Nein. Es hiess, wir könnten ja allenfalls woanders hinziehen und wieder zurückkommen. Auf die Frage, wie teuer die neuen Wohnungen sein würden, sagten sie: keine Ahnung.» Als ob das alles nicht schon entmutigend und entwürdigend genug wäre, setzte ein Swiss-Life-Mitarbeiter gegen Ende der Veranstaltung dem Ganzen noch die Krone auf. Nach übereinstimmenden Aussagen soll er auf die Frage, was Swiss Life tun werde, wenn die Gekündigten am Tag X immer noch keine Lösung hätten, drohend geantwortet haben: «Dann haben wir das Recht auf eine Zwangsausweisung.»

Die Kommunikationsabteilung von Swiss Life dementiert dies gegenüber M+W und bedauert allfällige Missverständnisse. Bezüglich der für ältere Menschen knappen Kündigungsfrist schreibt Mediensprecherin Tatjana Stamm: «Wir gehen davon aus, dass in den meisten Fällen innert diesem Jahr eine passende Wohnung gefunden werden kann.» Ein Mieterbüro habe man deshalb nicht eingerichtet, weil man davon ausge-





Sie erzählten M+W, wie sie eine Versammlung erlebten, in der ihnen der Finanzkonzern Swiss Life den baldigen Abriss ihrer Wohnungen ankündigte: (v.l.n.r.) Elvira Rolli, Bruno Steindorfer, Berta Steger, Anna Groshans, Adele Tobler und Fritz Itschner.

gangen sei, dass ein Grossteil der Mieter innert nützlicher Frist eine geeignete Wohnung finde. «Falls vor Ablauf der Kündigungsfrist einzelne Mieter noch keine Wohnung gefunden haben, unterstützen wir diese im Rahmen unserer Möglichkeiten.» Das hören die Gekündigten so zum ersten Mal. Mit Hilfe des MV Zürich hat ein Teil von ihnen die Kündigung angefochten. Es kommt somit zu einem Verfahren.

Swiss Life wirbt in ihrer aktuellen Kampagne damit, Menschen darin zu unterstützen, ein selbstbestimmtes Leben mit Zuversicht führen zu können. In Regensdorf passiert genau das Gegenteil. Obwohl der Konzern 600 Wohnungen im Grossraum Glattal/Furttal besitzt, macht er sich nicht die Mühe abzuklären, wie weit dort Menschen untergebracht werden können, die aus Regensdorf wegziehen müssen. Swiss Life erwartet, dass sich die Betroffenen selber melden. Aber wie sollen 85-Jährige zeitnah erfahren, dass eine Wohnung frei wird, wenn diese nur online ausgeschrieben sind? Man könne sich direkt an Livit wenden und

dort nachfragen, was gerade frei sei, heisst es.

Swiss Life verweist ferner auf Unterstützungsleistungen, die in solchen Fällen jedoch selbstverständlich sein sollten. Etwa, dass der Vermieter ein positives Empfehlungsschreiben ausstellt. Oder dass die Kündigungsfrist von drei Monaten auf ein Jahr verlängert wird. Im Nachgang widerspricht die Sprecherin von Swiss Life den Aussagen, die ihr Mitarbeiter bei der Informationsveranstaltung gemacht hatte: Die gekündigten Mieter würden, so versichert sie nun, bei frei werdenden Wohnungen im Besitz der Swiss Life «sehr wohl bevorzugt» behandelt.

#### Betroffene sind auch Kunden

Was die Immobilienleute von Swiss Life vielleicht nicht wissen: Viele der Betroffenen sind auch ihre Kunden. Diese fühlen sich jetzt, wie es Margrit Steindorfer ausdrückt, «wie ein altes Paar Schuhe in die Ecke gestellt». Manche haben in jungen Jahren bei der früheren Rentenanstalt eine Lebensversicherung abgeschlossen und erfuhren so von der damals

geplanten, neuen Überbauung an der Riedthofstrasse. Oder sie zogen hierher und liessen sich von den Vertretern überzeugen, bei ihnen auch gleich eine Versicherung abzuschliessen. So oder so finanzierten sie mit ihrer Miete während Jahrzehnten die eigene Rente mit – und natürlich auch die üppigen Gewinne der Konzerns. Swiss Life erzielte letztes Jahr einen Reingewinn von über eine Milliarde Franken. Am Schluss zerstört der Versicherer genau das, was er seinen Kunden vollmundig verspricht: Zuversicht und ein selbstbestimmtes Leben.



Zynisch: So wirbt Swiss Life für ein gutes Leben im Alter.

Nach dem spektakulären Erfolg an der Urne soll in Basel bald Schluss sein mit Abbrüchen und Rendite-Kündigungen. Der MV macht Druck.

# Jetzt muss die Wohnwende kommen!

*Der Moment des Sieges: Am 10. Juni sagten die Basler Stimmberechtigten Ja zu einer grundlegenden Wohnwende.*





Seit dem 10. Juni steht in der Basler Verfassung folgender Satz: «Der Kanton sorgt dafür, dass die Bevölkerung vor Verdrängung durch Kündigung und Mietzinserhöhungen wirksam geschützt wird.» Kein anderer Kanton in der Deutschschweiz kennt eine solche Pflicht. Was die Basler Stimmberechtigten gutgeheissen haben, ist ein Novum. Jetzt soll diese neue Schutznorm auch umgesetzt werden. Detaillierte Vorschläge dazu liefert der MV Basel gleich selbst. «Wir wollen ein neues Wohnschutzgesetz», sagt Co-Leiter Beat Leuthardt, «und wir wollen es sofort!» Der MV hatte drei der vier erfolgreichen Volksinitiativen lanciert.

#### Die Wohnwende

Das Ja der Stimmberechtigten bedeutet eine kopernikanische Wende in der Basler Wohnpolitik. Die Stadt muss umdenken. Künftig soll Schluss sein mit der Schleifung von Altbauten und mit dem Rausschmiss von Mieterinnen und Mietern nur wegen überrissenen, renditegetriebenen Sanierungen. Leuthardt fordert, dass künftig der Erhalt von günstigen Wohnungen, sanfte und schonende Renovationen sowie der Bau von bezahlbaren Wohnungen durch gemeinnützige Genossenschaften im Vordergrund stehen müssen. Er weiss auch, welche Mittel dazu nötig sind: «Wie brauchen eine Bewilligungspflicht bei Abbrüchen und Umbauten sowie eine Mietzinskontrolle.» Impulse dafür bezog Leuthardt aus der Westschweiz. Die Kantone Genf und Waadt kennen solche Schutzinstrumente seit langem, sie sind keineswegs neu. Nicht einmal für Basel selbst: Bis vor wenigen Jahren gab es ein Abbruchschutzgesetz, das allerdings kaum vollzogen wurde. Und Mietzinskontrollen existierten in früheren Jahrzehnten während Krisenzeiten sogar landesweit. Nur kann sich niemand mehr daran erinnern.

Jetzt blickt die ganze Schweiz nach Basel. Was sich dort abspielt, ist von allgemeinem Interesse. Nach dem Überraschungssieg an der Urne steht die Umsetzung des Volkswillens an. Noch hat sich die Hauseigentümer- und Immobilienlobby vom Schock vom 10. Juni nicht erholt. Sie glaubt, weitermachen zu können wie bisher. Doch das wäre gegen das klare Volksverdikt. Auch die Basler Pensionskasse muss ihre Strategie ändern. Gerade ihr unzimperliches Vorgehen gegen ältere Mietende an der Mühlhauserstrasse, die sie wegen einer Erneuerung auf die Strasse setzen wollte, rief viel Empörung hervor. Auch das verhalf den Initiativen mit zum Sieg. Beim MV ist man auf viel Widerstand gefasst: «Die Immobilienlobby wird versuchen, ihre Interessen zu retten und die Umsetzung der neuen Bestimmungen abzuschwächen», sagt MV-Leiterin Patrizia Bernasconi. Daher verlangte sie schon mal, dass in der kantonalen Arbeitsgruppe, die für die Regierung Vorschläge für die Wohnwende ausarbeiten muss, keine «befangenen» Leute sitzen – also solche, die für die alte, bisher praktizierte Politik zuständig waren.

#### «Maximalforderungen»?

Bereits wird der MV von bürgerlicher Seite gescholten, er sei ungeduldig und stelle «Maximalforderungen». Dabei macht er nur Druck gegen die zu erwartende Verschleppung und Trödeli. Die Verfassung gilt schliesslich ab sofort und nicht erst in zehn Jahren. Am Schnellsten, weil administrativ einfach, geht die Einführung der Transparenzpflicht bei den Mieten, die am

10. Juni ebenfalls angenommen wurde. Voraussichtlich ab November werden die Basler Vermieter bei Neuvermietungen auf einem Formular die Vormiete angeben müssen. Das bringt mehr Transparenz. Und die Gerichte dürfen künftig keine hohen Prozessgebühren mehr erheben. Auch dies hiess das Stimmvolk gut. Die Honorarrisiken durch Gegenanwälte fallen weg. Zwei wichtige Reformen, die das Los der Basler Mieterschaft klar verbessern.

Der Mieterschutz speziell für Ältere braucht hingegen mehr Zeit. Es gibt in der Schweiz keine gesetzliche Sozialpflicht bei Kündigungen (ebenso wenig wie bei Entlassungen). Eine solche müsste nun beispielsweise im Bewilligungsverfahren bei Sanierungen verankert werden. Oder anders gesagt: Wer rücksichtslos auf dem Buckel der Mietenden und nur wegen der Rendite saniert, erhält keine Bewilligung für den Umbau oder den Abbruch. Der MV wendet sich auch gegen maximale Verdichtungen: «Solche dürfen nicht länger die oberste Direktive der Stadtentwicklung sein», mahnt Beat Leuthardt an. Denn sie führen regelmässig zu Verdrängungen. Leuthardt fordert eine soziale Neuausrichtung des ganzen Basler Wohnungsmarktes. Die Stadt ist sozusagen über Nacht ein spannender Pionierfall geworden – wegweisend auch für andere Regionen, wo der Unmut über den fehlenden Mieterschutz ebenfalls wächst.

*Basel reisst ab, aber wie lange noch? Auch die Warteck-Liegenschaft muss weichen.*



Bild: Franziska Steier



Vor hundert Jahren kam es zum bisher einzigen Landesstreik in der Schweiz. Zu seinen Ursachen zählte auch die akute Wohnkrise.

# Vier Matratzen pro Zimmer

Diese drei Tage veränderten die Schweiz: Vom 11. bis 14. November 1918 legten 250'000 Werktätige aus Protest gegen die allgemeine Misere die Arbeit nieder. Das Militär beendete den Streik, der in einen Bürgerkrieg auszuarten drohte. Die vermeintliche Niederlage entpuppte sich für die Protestierenden im Nachhinein jedoch als Sieg. Reformen wie der Achtstunden-Tag oder das Proporzwahlrecht, das die bürgerliche Dominanz im Parlament beendete, brachten klare Fortschritte. Andere Sozialreformen wie die AHV oder das Frauenstimmrecht liessen länger auf sich warten. Die Historikerinnen und Historiker sind sich einig: Dieser Streik war ein Schlüsselerignis der modernen Schweiz.

Bisher wenig beachtet wurde, dass die Wohnkrise in den Städten eine wichtige Ursache der damaligen Unrast war. Viele Mietende gerieten nach Kriegsausbruch 1914 in Not. Die Männer, die Militärdienst leisteten, erhielten damals noch keinen Erwerbsersatz. So wurde das

Geld für die Miete knapp oder fehlte ganz. Es kam zu Kündigungen, ganzen Familien drohte Obdachlosigkeit. Wegen der kriegsbedingten Inflation explodierten die Mieten. Profiteure strichen hohe Gewinne ein, selbst für Bruchbuden und feuchte Zimmer ohne Licht. In den

## Dreiviertel des Einkommens ging für Miete und Essen drauf.

Städten herrschte Wohnungsmangel, weil man es versäumt hatte, rechtzeitig günstige Wohnungen zu bauen. Der Bundesrat wollte nicht eingreifen. Er vertraute blind dem Markt, obwohl dieser offenkundig nicht mehr funktionierte. Ein staatlicher Wohnbau existierte nicht.

Teils waren die Verhältnisse krass. In Zürich-Aussersihl teilten Vermieter Vierzimmerwohnungen auf, legten in die Räume drei bis vier Matratzen mit Wolldecken und vermieteten die Wohnung an bis zu 20 «Schlafgänger» gleichzeitig. Dies brachten mehr ein als eine

übliche Miete. In Olten lebte eine 4köpfige Arbeiterfamilie zusammengerpfercht in einem einzigen, kleinen Raum, im verstopften Abort fehlte die Spülung. Städte wie Zürich oder Basel mussten notleidende Familien jahrelang in Schulhäusern oder Hotels einquartieren. Auch stellten sie schnell Notbaracken auf. Berechnungen in Winterthur zeigten, dass eine Frau, deren Mann Militärdienst leistete, 36% des Einkommens für Miete, Kochgas und Petrol aufwenden musste. Dreiviertel der Einkünfte gingen allein für Miete und Nahrung drauf. Auch die Lebensmittel waren knapp. Viele Mietende waren Dauergast in den Suppenküchen, wo sie sich billig verpflegen konnten. 1917 rationierte der Bundesrat die Kohle. In den Brennstoff-Zentralen gab es für Notstandsberechtigte verbilligtes Heizmaterial – wenn es denn überhaupt welches hatte. Oft war zuhause Frieren angesagt.

So wie skrupellose Unternehmer durch Exporte in die kriegführenden



Bild Sozialarchiv

*Feucht, eng, dunkel: Die schlechten Wohnverhältnisse für die einfachen Leute in den Städten waren in der Zeit des Ersten Weltkriegs mit ein Grund für den Ausbruch des Landesstreiks.*

Länder über Nacht reich wurden und Aktionäre Superdividenden einkassierten, so strichen manche Grundbesitzer Extraprofite ein. Der Bundesrat geriet unter Druck. Um die ärgsten Missstände zu bekämpfen, machte er den Weg für Mieterschutzkommissionen frei. Diese konnten überhöhte Mieten kassieren und herabsetzen. Erstmals war ein staatliches System von Mietzinskontrollen realisiert. Was heute unvorstellbar klingt, war zu jener Zeit Realität. Diese Gremien hatten alle Hände voll zu tun. Die Kommission in Winterthur hatte von 1917 bis 1920 insgesamt 857 Fälle zu beurteilen. Für Bedürftige musste die Stadt bei genehmigten Mietzins erhöhungen teils auch den Mehrzins übernehmen.

In Zürich und Basel dämmerte in den Jahren um den Generalstreik die Einsicht, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau einen Ausweg aus der akuten Krise bietet. Nur in Zürich jedoch gelang es dank der Förderpolitik der «roten» Stadtregierung, dass sich die

Gemeinnützigen in den 1930er-Jahren als wichtige Player etablierten. Die Immobilienlobby sorgte dafür, dass der kommunale Wohnungsbau meist nur als Notstandsmassnahme überlebte. Das Oltener Aktionskomitee unter Robert Grimm hatte es verpasst, das bezahlbare Wohnen in seinen berühmten Forderungskatalog aufzunehmen. Ohne diesen Fehler wäre die schweizerische Geschichte im 20. Jahrhundert womöglich anders verlaufen.



Quelle: Roman Rossfeld, Christian Koller, Brigitte Studer (Hg.): Der Landesstreik. Die Schweiz im November 1918. Verlag Hier und Jetzt, Baden 2018, CHF 49.–

# Vorwärts!

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband SMV stärkt seine Organisation.

Vor kurzem wurden alle Sektionen des SMV zur ersten Sektionskonferenz eingeladen. Eine grosse Neuerung in unserem Verbandsleben. Und ein weiterer Schritt auf dem Weg zur Stärkung unserer nationalen Strukturen. Der Weg dahin war weit. Bis 2010 war unsere Bewegung durch starke regionale Verbände geprägt. Die Generalversammlung des Dachverbands zählte 16 Personen. Eine solche Struktur konnte keine wirklichen Impulse für die Weiterentwicklung geben. Ihr mangelte es auch an einer gewissen Legitimität. Nach starken inneren Spannungen, die durch eine Mietrechtsrevision noch unter dem Regime von Bundesrätin Doris Leuthard ausgelöst wurden, hat unsere Bewegung entschieden, die eigenen Strukturen und Funktionen zu überdenken.

Seit 2011 kann der Dachverband auf ein Führungsgremium von 15 Personen zählen, die alle Sprachregionen und auch die grossen Sektionen mit ihren unterschiedlichen Profilen abdecken. Die

Die Mieterbewegung hat einen weiten Weg zurückgelegt.

Delegiertenversammlung zählt an die 150 Mitglieder. Dies verleiht den Entscheidungen wie etwa zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» eine breite demokratische Basis. Eine repräsentativ zusammengesetzte Führung gibt den nationalen Entscheiden auch einen kräftigen Schub in den Sektionen selber. Und jetzt wird unsere Bewegung auch durch ein professionelles Sekretariat geführt.

Die Sektionskonferenz befasst sich mit organisatorischen Fragen und nimmt dabei die Erfahrungen auf, die in den Sektionen gemacht werden. Als Instrument trägt sie dazu bei, unser Funktionieren auf der nationalen Ebene zu harmonisieren und zu verbessern. Sie ist aber auch ein Ort des Austauschs, wo Sensibilisierungskampagnen oder politische Kampagnen rund ums Wohnen und das Mietrecht besprochen werden. Hier werden künftig die Strategien für die Abstimmungskampagne zu unserer Wohninitiative oder auch zu allfälligen Referenden gegen mieterfeindliche Beschlüsse des Parlaments debattiert.

Diese organisatorischen Neuerungen werden nicht nur den Dachverband

stärken, sondern sie erleichtern auch die Arbeit des Sekretariats während der Kampagnen. Verschiedene Sektionen haben entschieden, dem Dachverband zusätzliche finanzielle Mittel zukommen zu lassen, dies gemäss den Entscheidungen unserer Delegiertenversammlung vor drei Jahren. Das ist ein bemerkenswerter Schritt, der das grosse Vertrauen innerhalb der Mieterbewegung dokumentiert und der vor wenigen Jahren noch kaum denkbar gewesen wäre. Wir können nun kräftig, aber wohlüberlegt aus unserer Kriegskasse schöpfen, falls dies Entscheidungen des Parlaments nötig machen.

Ein weiteres Zeichen der Reife unserer Bewegung ist der Vorschlag, einen Solidaritätsfonds zu schaffen, mit dem die stärkeren Sektionen die schwächeren unterstützen können. Wir werden diese grosszügige Idee an unserer nächsten Delegiertenversammlung diskutieren.

Die Mieterbewegung macht sich organisatorisch fit für den politischen Kampf um bezahlbare Wohnungen.

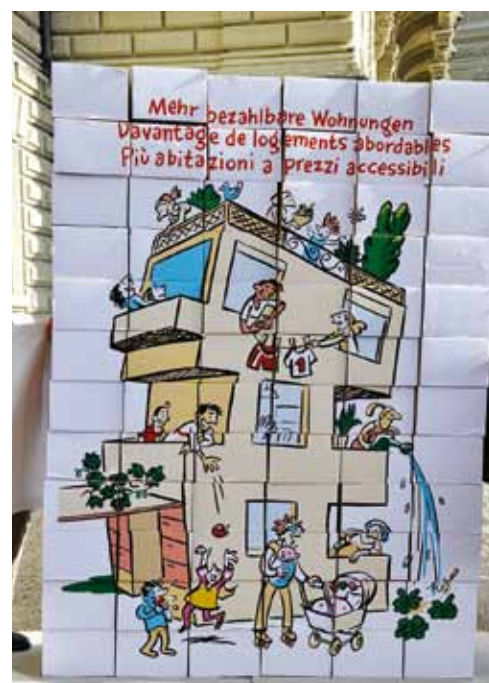


Bild SMV





# MIETEN, FAHREN, SPAREN!

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

**20 % auf Nutzfahrzeuge\***

**10 % auf Personenfahrzeuge\***

\*auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten

Geniessen Sie auch im Ausland attraktive Sonderkonditionen auf Ihren Mietwagen!



Jetzt  
buchen auf  
avis.ch  
AWD-Nummer  
D935700

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

**AVIS®**



**ALTERNATIVE  
BANK  
SCHWEIZ**

Anders als Andere.

Mehr als  
ein Trend.

Sie träumen von den eigenen vier Wänden? Wenn es soweit ist, bieten wir die passende Finanzierung für Ihr Eigenheim.

Seit 1990 das Original für nachhaltiges Banking und Partnerin vom Hausverein Schweiz.

[www.abs.ch/eigenheim](http://www.abs.ch/eigenheim)

**Hausverein  
SCHWEIZ**  
Für umweltbewusste  
und faire EigentümerInnen





Fabian Gloor  
beantwortet Ihre Fragen

## Muss ich auf die Abgabe warten? Kann ich die Miete anfechten?

### Frage

*Mitte November beginnt mein einjähriges Sozialpraktikum in Ecuador. Ich kündigte deshalb ordentlich und fristgerecht meine Wohnung auf Ende November und teilte meinem Vermieter gleichzeitig mit, dass ich meine Wohnung bereits Mitte November abgeben möchte. Mein Vermieter wollte aber davon nichts wissen. Er sei im November in den Ferien, und ich könne die Wohnung deshalb nicht schon vorher zurückgeben. Kann er einfach mit der Rücknahme der Wohnung zuwarten, bis er erholt aus den Ferien zurückkommt?*

### Hotline

Das könnte Ihrem Vermieter so passen! Als Vermieter ist er grundsätzlich verpflichtet, die Wohnung zu dem Zeitpunkt zurückzunehmen, zu dem Sie sie zurückgeben wollen. Das gilt auch dann, wenn Sie die Wohnung vorzeitig, also vor Ablauf der ordentlichen Mietdauer, zurückgeben wollen. In ganz seltenen Fällen, etwa wenn die Mieterschaft die Wohnung zu Unzeiten, z.B. an einem Sonntag oder Feiertag, zurückgeben will oder wenn der Vermieter beispielsweise im Ausland wohnt und die Rückgabe für ihn deshalb mit schwerwiegenden Nachteilen verbunden ist, könnte er die Rücknahme ausnahmsweise verweigern.

Wegen Ferien kann der Vermieter die Rücknahme sicher nicht verweigern. Sie haben ihm die vorzeitige Rückgabe der Wohnung weit im voraus angekündigt. Er hätte folglich genügend Zeit gehabt, um allenfalls einen Stellvertreter zu organisieren, der die Wohnungsrücknahme für ihn erledigt. Sollte der Vermieter nicht zur Rückgabe erscheinen, dann schicken Sie ihm die Schlüssel mit eingeschriebenem Brief zurück. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Wohnung als abgegeben, und die Sache ist für Sie erledigt.

### Frage

*Ich bin Mieterin und habe vor zwei Monaten in Zürich eine neue Wohnung bezogen. Meine Nachbarin hat mir kürzlich gesagt, dass mir der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags das amtliche Formular hätte aushändigen sollen, auf dem der Mietzins des Vormieters vermerkt ist. Die Miete erscheint mir sehr hoch. Kann ich noch etwas unternehmen und den Mietzins anfechten?*

### Hotline

Ja. Als Neumieterin können Sie den Anfangsmietzins innert 30 Tagen seit der Übernahme der Wohnung als missbräuchlich anfechten. Dies allerdings nur, wenn Sie wegen Wohnungsknappheit oder einer persönlichen Notlage zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen waren oder wenn der Vermieter den Mietzins gegenüber dem Vormieter «erheblich» erhöht hat. Im Kanton Zürich muss der Vermieter dem Mieter den zuletzt bezahlten

Mietzins mit einem amtlichen Formular mitteilen. Die Formularpflicht wurde eingeführt, weil im Kanton Zürich Wohnungsknappheit herrscht. Sie müssen deshalb keine persönliche Notlage oder eine erhebliche Erhöhung des vorherigen Mietzinses nachweisen.

Ihr Vermieter hat Ihnen das amtliche Formular nicht abgegeben. Der Mietzins gilt deshalb als nicht gültig vereinbart, und Sie sind nicht an die 30tägige Anfechtungsfrist gebunden. Sie können folglich auch noch nach zwei Monaten nach der Schlüsselübergabe beantragen, dass die Schlichtungsbehörde oder das Gericht den Mietzins im Zuge der richterlichen Lückenfüllung festlegt. Warten Sie jedoch nicht zu lange. Denn sonst kann die Schlichtungsbehörde oder das Gericht dies unter Umständen als rechtsmissbräuchlich beurteilen und Ihr Begehren ablehnen.

*Macht der Vermieter Ferien, muss er die Wohnungsabgabe delegieren.*



Bild: fotia





Bild: Patric Sandri

# Jetzt ist wieder «Pilzsaison»

Im Camembert ist er eine Delikatesse, in der Wohnung nicht: der Schimmelpilz. Bei kühlen Temperaturen nistet er sich gerne in so manchen Wohnungen ein. Was tun?

Geräuschlos und unsichtbar wirbeln sie als mikroskopisch kleine Pilzsporen durch die Luft. Treffen sie dann auf eine feuchte Oberfläche, so bleiben sie kleben und entwickeln sich zu modrig riechenden, zerstörerischen Pilzbelägen. Diese sind nicht nur eklig, sondern können auch die Gesundheit schädigen. Schimmel kann Bronchitis, Asthma, Lungenentzündungen und weitere Atemwegerkrankungen verursachen. Schimmelpilz sollten Sie deshalb nicht unterschätzen. Oft graut der ungebetene Gast still und leise – zum Beispiel hinter einem Möbelstück – vor sich hin und breitet sich dort weiter aus. Wer als Mieter oder Mieterin in seiner Wohnung Schimmel feststellt, sollte dies sofort der Verwaltung mit eingeschriebenem Brief melden. Schiessen Sie am besten mit dem Handy gleich noch ein paar Fotos, die das Ausmass des Übels dokumentieren. Ihr Vermieter wird wahrscheinlich versuchen, Ihnen die Schuld am Schimmelbefall in die Schuhe zu schieben, indem er Ihnen vorwirft, nicht genügend gelüftet zu haben. Doch lassen Sie sich davon nicht abschrecken. Wie der Pfifferling, die Morchel und andere Verwandte aus dem

Wald benötigt auch der Schimmelpilz zum Gedeihen ein feuchtes Klima. Zugluft mag er hingegen gar nicht. Eine häufige Ursache für Schimmelpilze sind sogenannte Wärmebrücken, beispielsweise schlecht isolierte Aussenwände. Kühlt die Raumluft an kalten Wandoberflächen ab, bildet sich darauf Kondenswasser. Die feuchte Fläche bildet dann einen idealen Nährboden für

## Schimmel kann Ihre Gesundheit beeinträchtigen.

Schimmel. Platziert man beispielsweise ein Sofa an einer Aussenwand, so wird die Luftzirkulation hinter dem Möbelstück behindert. Dadurch trocknet allfälliges Kondenswasser auf der Wand nicht ab. Dass dies die Schimmelbildung fördert, liegt auf der Hand. Die Hauptursache für das Auskühlen der Wände und damit auch für den Schimmel liegt meistens an der schlechten Isolation. Für solche Baumängel ist grundsätzlich der Vermieter verantwortlich. Eindringendes Regenwasser, durchsickernde Feuchtigkeit in Kellerräumen, ungenügend ausgetrockneter Beton in Neubauten oder

eine defekte Wasserleitung, die das Mauerwerk durchfeuchtet, sind weitere Baumängel, die zu Schimmelpilz führen und vom Vermieter zu verantworten sind.

Wer ungenügend oder falsch lüftet, sein Schlafzimmer mit Zimmerpflanzen in einen Regenwald verwandelt oder den Luftbefeuchter im Dauermodus arbeiten lässt, trägt unweigerlich zur Schimmelbildung bei. Wenn Sie beim Kochen ordentlich «Dampf ablassen» oder Ihr Wohnzimmer zum Waschsalon umfunktionieren, dürfen Sie sich ebenfalls nicht über Schimmelbefall wundern. Die Heizung im Winter ganz zuzudrehen ist auch keine gute Idee. Kalte Raumluft kann weniger Feuchtigkeit aufnehmen, wodurch sich mehr Kondenswasser bildet. Alle diese Verhaltensweisen allein führen in der Regel jedoch noch nicht zu einem Schimmelbefall. Die Feuchtigkeit in Innenräumen ist meistens auf ein subtiles Wechselspiel vieler Ursachen zurückzuführen. Damit der Vermieter Sie als Mieterin oder Mieter für den Schimmelbefall belangen kann, muss er zweifelsfrei nachweisen, dass Sie alleine oder mehrheitlich für den Schimmelbefall verantwortlich sind. Dieser Nach-





Bild Fotolia

*Schimmelpilz erfordert ein entschiedenes Eingreifen. Bei Baumängeln haftet der Vermieter für die Beseitigung.*

weis ist im Einzelfall äusserst schwierig zu erbringen. Auch Experten kommen oft zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Gelingt dem Vermieter dieser Nachweis nicht, muss er den Schimmel auf seine Kosten beseitigen. Die Beseitigung sollte fachmännisch vorgenommen werden. Javelwasser und andere Haushaltsmittelchen wirken meist nur oberflächlich, und der unliebsame Mitbewohner zieht im Nu wieder bei Ihnen ein. Rechtlich handelt es sich beim Schimmel um einen Mangel am Mietobjekt. Denn der Vermieter ist verpflichtet, den Mietenden eine mängelfreie Wohnung zur Verfügung zu stellen, die mit normalen Lebensgewohnheiten nutzbar ist. Kann man den Schimmelbefall nur durch stundenlanges Lüften verhindern, so ist die Wohnung nicht normal nutzbar. Ständiges Lüften ist unzumutbar. Dasselbe gilt, wenn an den Aussenwänden keine Möbel aufgestellt werden dürfen. Darauf müsste der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages hinweisen. Zögert Ihr Vermieter die Beseitigung des Schimmels unnötig hinaus, können Sie ihn unter Druck setzen, indem Sie den Mietzins bei der

zuständigen Schlichtungsbehörde hinterlegen. Doch Vorsicht! Für eine korrekte Hinterlegung müssen Sie einigen formellen Stolpersteinen aus dem Weg gehen. Lassen Sie sich deshalb am besten vorher durch den Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Für die verminderte Wohnqualität durch den Schimmelbefall sowie die Umtriebe bei dessen Beseitigung haben betroffene Mietende Anspruch auf eine

### **Für Baumängel ist der Vermieter verantwortlich.**

Mietzinsreduktion. Die Höhe der Reduktion steht nirgends im Gesetz, sondern ist eine Ermessenssache. Mit einer Reduktion von 10 bis 20% bei einem mittleren Schimmelbefall sind Sie aber gut bedient. Und was ist nun mit Ihrer geliebten Ledercouch, die völlig verschimmelt ist und nun im Sperrmüll ihre letzte Ruhe finden muss? Grundsätzlich muss Ihnen der Vermieter diesen Schaden ersetzen. Leider ist es nicht so einfach, diesen Anspruch durchzusetzen. Sie müssen beweisen, wie viel die beschädigte Couch

gekostet hat. Zudem schuldet Ihnen der Vermieter nicht den Neuwert, sondern es ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Und diese ist schwer zu beziffern.

Bei starkem oder wiederholtem Schimmelbefall reisst bei vielen Mietenden der Geduldsfaden. Sie kündigen deshalb fristlos und verlassen die Wohnung fluchtartig. Doch ist eine fristlose Kündigung in einem solchen Fall zulässig? Bei schweren Mängeln, welche die Benutzung der Wohnung unzumutbar machen oder erheblich beeinträchtigen, dürfen die Mieterinnen und Mieter fristlos kündigen. Doch so einfach lässt Sie Ihr Vermieter womöglich nicht springen. Denn über die Frage, ob der Schimmel in Ihrem Schlafzimmer schwerwiegend genug ist, lässt sich trefflich streiten. Es ist eine Ermessenssache. Ist eine Schlichtungsbehörde oder ein Richter nach Ihrem Auszug der Meinung, der Schimmelbefall sei nicht schwerwiegend genug, um fristlos zu kündigen, müssen Sie noch Mietzins nachzahlen. Bevor Sie fristlos kündigen, sollten Sie sich deshalb ebenfalls beim lokalen MV informieren.



# Überhitzte Wohnung

Die Normaltemperatur für eine Wohnung liegt bei 20-21 Grad bzw. 19-20 Grad bei Minergie-Standard. Bei einer Abweichung von 3-5 Grad liegt ein Mangel vor, der eine Mietzinsreduktion rechtfertigt.

Art. 259a OR

Die Mieter einer 4-Zimmerwohnung in Genf mit Parkplatz in der Tiefgarage beklagten sich über diverse Mängel. Ihre Wohnung sei trotz gedrosselter Heizung überhitzt, da Storen oder Balkonvorhänge fehlten. Zudem sei ihr Bodenbelag verfärbt und müsse ersetzt werden. Die gemeinschaftlichen Räume seien verschmutzt. Weiter dringe wegen eines defekten Garagentors bei starkem Regen Wasser in die Tiefgarage ein und überschwemme auch den gemieteten Parkplatz. Das kantonale Gericht gewährte für die überhitzte Wohnung eine Mietzinsreduktion von 7,5% und verpflichtete die Vermieterin, auf der Seite des Südbalkons entweder Storen oder einen Balkonvorhang aus Zeltstoff anzubringen. Für den verfärbten Bodenbelag, die verschmutzten Gemeinschaftsräume, den überschwemmten Parkplatz und das defekte Garagentor wurden je 5% Mietzinsreduktion mit unterschiedlicher Dauer zugesprochen. Die Vermieterin wurde verpflichtet, auch diese Mängel zu beheben, soweit dies nicht bis dahin geschehen war. Die Vermieterin gelangte ans Bundesgericht.

Ob ein Mangel vorliegt, ergibt sich aus dem Vergleich zwischen dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen (Art. 256 Abs. 1 OR) und dem tatsächlichen Zustand. Nach dieser Differenztheorie wird auch die geschuldete Mietzinsherabsetzung bemessen. Das Bundesgericht geht grundsätzlich vom Sachverhalt aus, auf den sich die Vorinstanz stützt. Daher sind im Mängelrecht höchstrichterliche Entscheide oft nicht sehr erhellend. In zwei Punkten allerdings ist der Entscheid von allgemeinem Interesse. Sie betreffen die normale Raumtemperatur und den Begriff des Mangels.

Das kantonale Gericht stellte fest, dass die Normaltemperatur einer Wohnung bei 20-21 Grad bzw. 19-20 Grad bei Mineriehäusern liege und ein Mangel vorliege, wenn die tatsächliche Temperatur 3 bis 5 Grad davon abweiche. Diese Praxis wurde vom Bundesgericht geschützt und dürfte bei künftigen Klagen wegen überhitzter oder zu kalter Wohnung eine willkommene Richtschnur sein. Aus dem Entscheid ergibt sich zudem, dass der Mangel nach einem beigezogenen Expertenbericht mit Storen bzw. einem Balkonvorhang auf der Südseite behoben werden kann. Die Vermieterin machte dazu aber geltend, es handle sich um günstigen Wohnraum, und der Mieter habe bereits bei der Besichtigung der Wohnung erkennen können, dass ein Sonnenschutz fehle. Dem entgegnet das Bundesgericht, dass der Mangel die Überhitzung sei, Storen oder Balkonvorhang dagegen nur die geeignete Behebung dieses Mangels. Es liege kein Beweis vor, dass dieser Mangel bereits bei Vertragsabschluss mit einer Mietzinsreduktion abgegolten worden sei. Das Bundesgericht tritt damit der Auffassung entgegen, dass Mangelqualität von vornherein nur haben könne, was vom besichtigten Zustand und damit von der vertraglichen Vereinbarung abweiche. Es gibt nach Bundesgericht Grundeigenschaften eines Mietobjekts, die sich bereits aus seinem Verwendungszweck ergeben. Dazu gehört bei einer Wohnung eine normale Raumtemperatur.

Die gewährte Reduktion von 7,5% liegt nach Bundesgericht noch innerhalb des richterlichen Ermessensspielraums, auch wenn sie eher hoch sei, weil die Wohnung nur an sonnigen Tagen überhitzt ist.

BGer\_4A581/2016 vom 25. April 2017 (Original französisch)



Bild M+W

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## Aargau

### MV Aargau

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

## Basel

### MV Basel

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

## Bern

### MV Kanton Bern

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

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

## Freiburg

### MV Deutschfreiburg

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

## Glarus

### MV Glarus

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

## Graubünden

### MV Graubünden

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

## Luzern

### MV Luzern

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

## Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

## St.Gallen/Thurgau/Appenzel

### MV Ostschweiz

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

## Schaffhausen

### MV Schaffhausen und Umgebung

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

## Schwyz

### MV Kanton Schwyz

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 Vorankündigung:  
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 Vorankündigung:  
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. Vorankündigung:  
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 Nachmittags,  
mit Vorankündigung  
T 027 946 25 16  
*Siders:* Rte de Sion 3,  
Café le Président  
Mo ab 18.30–20.30h,  
T 027 322 92 49

*Sitten:* Sekretariat Rue des Mayennets 27,  
1951 Sion,  
T 027 322 92 49, Mo 9–11h und  
14–17.30h, Vorankündigung erwünscht  
Mo–Di 8.30–11.30h,  
T 027 322 92 49

## Zug

### MV Kanton Zug

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

## Zürich

### MV Zürich

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

# Das grosse Ratgeber-Angebot



Die neue «Mieter-Bibel» von Ruedi Spöndlin

## Umfassend, gut verständlich

«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» ist das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

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

[www.mieterverband.ch/mv/mietrechtsbuch](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.–  
(zuzüglich Versandkosten)

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

**Das Mietrecht** Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



### MV-Broschüren

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

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

**Mietzinsserhöhung** Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

**Problemlos Zügeln** Umzug ohne Stress. 28 Seiten

**Abschluss eines Mietvertrages** Worauf man achten muss. 28 Seiten

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

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

**Kündigung** Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

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

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

### So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40

E-Mail: [info@mieterverband.ch](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.– (zuzüglich Versandkosten)

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





Reto Schlatter hat bei den von der Kündigung bedrohten Menschen in Regensdorf fotografiert.

AZB  
CH-8004 Zürich  
PP/Journal

## News

### Mietrecht gilt bei Zwischen- nutzung

Auch die Gebrauchsleihe im Zusammenhang mit Zwischennutzungen untersteht dem Mietrecht. Verträge mit Bestimmungen, die dem Mietrecht widersprechen, sind ungültig. Dies hat erstmals die Basler Schlichtungsstelle in einem Streitfall festgehalten. Bei Zwischennutzungen werden Wohnungen gegen eine «Leihgebühr» befristet vermietet. Dieses Businessmodell greift immer mehr um sich. Der MV Basel kritisiert, dass damit das Mietrecht umgangen werde.

### Streit um Wohnen im Alter

In Basel will die Christoph-Merian-Stiftung die bisherigen Mietverträge in ihren 260 Alterswohnungen in Pensionsverträge umwandeln. Dies wegen einer neuen Zusammenarbeit mit dem Bürgerspital. Viele verunsicherte Pensionärinnen und Pensionäre suchten beim MV Basel um Rat nach. Gespräche mit der Stiftung und dem Bürgerspital haben inzwischen ergeben, dass die geplante Kündigung der Mietverträge aufgeschoben wird, bis die offenen Fragen geklärt sind.

## Mail

### Ein Gedicht

#### Wie Wohnraum zum Albtraum wird

Kräne nichts als Kräne  
Die Stadt wird versaut  
Ich sitze am Rheinufer  
Versuche mich zu erholen  
Gehämmer, Geklopfe, Gesäge  
In meinem Wohnhaus  
Vertreiben mich Geräusche  
Ich sitze am Rheinufer  
Schau zum anderen Ufer  
Was sehe ich?  
Kräne, Kräne, nichts als Kräne  
Ich beginne zu zählen  
15 nein 20 Kräne am anderen Ufer  
Ob ich mich wohl verzählt habe?  
Wo ist die Regierung geblieben?  
Die sitzen im Rathaus  
Sie unterzeichnen, bewilligen  
Und zerstören damit  
Unsere Stadt  
Ich ändere die Überschrift:  
Wie eine Stadt zum Albtraum wird

(Eingesandt von einer Mieterin aus  
Basel)