

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 5 November 2017

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

## Tatort SBB: Luxuslofts oder zahlbare Wohnungen? *Seite 10*



# Liebe Leserinnen und Leser



Wir wissen es alle: Der Mieterschutz ist in der Schweiz ungenügend. Unter anderem deshalb haben wir die mit Abstand höchsten Mieten in Europa. Sollen sie nun noch stärker steigen? Das wäre die zwangsläufige Folge, wenn sich die Vermieterlobby mit ihren jüngsten Forderungen durchsetzen würde (siehe Seite 3). Es gilt, den Anschlag auf den Mieterschutz zu vereiteln. Das Parlament muss sich seiner Verantwortung für die Mehrheit im Land bewusst werden, die zur Miete lebt. Diese Mehrheit ist finanziell schon über Gebühr belastet. Da braucht es nichts weniger als noch teurere Mieten.

Schon mehrmals haben wir die Immobilienpolitik der SBB kritisiert. Die Bahn will ihre Löcher in der Infrastruktur und in der Pensionskasse mit möglichst hohen Renditen aus Arealüberbauungen stopfen. Das stösst zunehmend auf Widerstand. Denn Stadtentwicklung darf nicht rein renditegetrieben sein, sondern muss Quartierbedürfnisse berücksichtigen. Und das heisst bezahlbaren Wohnraum. Wir porträtieren in diesem Heft eine beherzte Gruppe aus Zürich, die dem Immokonzern SBB die Stirn bietet (Seite 10). Ein Beispiel, das zur Nachahmung empfohlen ist. Wenn Politik falsch läuft, müssen die Betroffenen das Heft selber in die Hand nehmen.

Herzlich

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

<b>Politik</b> Vermieterlobby greift das Mietrecht an	3
<b>Kolumne Töngi</b> Die Kostenmiete aushebeln?	4
<b>Interview</b> Urs Hauser über bezahlbare Wohnungen	5
<b>Porträt</b> Sie kämpfen für eine andere SBB	10
<b>Leuchten</b> LED ist heute Favorit	15
<b>Hotline</b> Darf ich meine Katze behalten?	17
<b>Mietttipp</b> Wenn die Heizung aussteigt	18
<b>Sektionen</b> Hier erhalten Sie Auskunft	22

#### Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

#### Redaktion

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

#### Administration und Adressverwaltung

MieterInnenverband Deutschschweiz  
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40

[info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)

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

**Ständige Mitarbeiter/innen**

Ruedi Spöndlin (rs), Basel

Michael Töngi, 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**

125 251 Exemplare

**Erscheinen**

6 mal pro Jahr

**Abonnementspreis**

Fr. 40.-/Jahr

**Inserate und Beilagen**

Judith Joss,

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

T 043 243 40 40



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



D gedruckt in der Schweiz



Bilder forofolia, Montage M+W

# Anschlag auf den Mieterschutz

Exponenten des Hauseigentümerverbands versuchen, auf Schleichwegen die Marktmiete einzuführen.

## Die Kostenmiete aushebeln?



«Jetzt kommt der Vollangriff», sagt Michael Töngi, Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV). Er meint damit ein Paket von drei neuen Vorstössen der Vermieterlobby im Parlament. Das Paket hat es tatsächlich in sich. Käme es durch, so würde der Mieterschutz drastisch geschwächt. Und die Vermieter könnten die Mieten fast nach Belieben erhöhen. Worum geht es?

Hans Egloff (SVP), Daniel Fässler (CVP) und Olivier Feller (FDP) sind allesamt Lobbyisten der Vermieter. Sie haben im September im Nationalrat drei parlamentarische Initiativen eingereicht. Themen sind die Orts- und Quartierüblichkeit, die zulässige Rendite sowie die Kostenmiete. Lauter Aspekte im Mietrecht, die den Vermietern ein Dorn im Auge sind. Weil sie nämlich die Mietenden vor willkürlichen Mietaufschlägen schützen. Doch in ihren Augen sind das nichts als schikanöse Hindernisse. Sie sprechen von «veralteten» und «praxisfernen» Regeln, die modernisiert werden müssten. Mit dieser Etikette soll der Mehrheit ein drastischer Rechtsabbau für Mietende schmackhaft gemacht werden. Und so sähe dieser im Detail aus.

Feller will den Vermietern mehr Rendite garantieren, und zwar gleich durchs Gesetz: Jeder soll eine Rendite auf dem Eigenkapital von 2 Prozent über dem Referenzzinssatz erwirtschaften dürfen. Das ist viermal (!) mehr als heute. Denn gemäss der Praxis des Bundesgerichts wird heute dem Vermieter ein zulässiger Ertrag von einem halben Prozent über dem Referenzzinssatz zugestanden. Was diese Grenze überschreitet, gilt als übersetzt und ist missbräuchlich. Mietrechtlich gesehen sind in der gegenwärtigen Tiefzinsphase sehr viele Mietzinsen missbräuchlich, weil die

### Der Schutz vor Mietaufschlägen soll wegfallen.

daraus resultierende Rendite weit über den zulässigen 2 Prozent (1,5% Referenzzinssatz plus 0,5%) liegt. Das stört die Immobilienfirmen. Fellers Vorstoss würde die Kostenmiete und damit das Grundprinzip unseres Mietrechts aushebeln. Er würde auch nachträglich ungesetzliche Spekulationsgewinne legalisieren. Egloff will Hindernisse für Vermieter aus dem Weg räumen, wenn sie Aufschläge mit dem Hinweis auf die Orts- und Quartierüblichkeit begründen. Die hohen Anforderungen, welche die Gerichte an den Vergleich von Wohnungen stellen, sollen wegfallen. Als Folge könnten die Vermieter künftig viel leichter Mieterhöhungen durchsetzen. Anstelle der Kostenmiete würde durch eine Hintertür die Marktmiete eingeführt. Schliesslich will Fässler die Schutzrechte der Mieter so abbauen, dass diese faktisch einen gesetzlich nicht erlaubten übersetzten Ertrag gar nicht mehr beanstanden könnten. Also fürwahr dicke Post, welche die Hauseigentümerlobby hier abliefern. Sie macht damit eine grundlegende Kampf-ansage ans geltende Mietrecht. Michael Töngi kündigt entschiedenen Widerstand an (siehe Kolumne rechts).

Der Appetit kommt mit dem Essen. Zuerst hat die Vermieterlobby im Parlament einzelne Vorstösse zur Verschlechterung des Mietrechts eingereicht. So will sie die Untermiete einschränken oder die Anfechtung des Anfangsmietzins erschweren. Nachdem diese Forderungen in den vorberatenden Kommissionen Mehrheiten erzielten, hält sich die Lobby nun nicht mehr bei Einzelthemen auf. Jetzt greift sie das geltende Mietrecht in seinem Kern an. Mit einem Vorstosspaket wollen ihre Vertreter höhere Renditen ermöglichen, die Marktmiete einführen und damit die heutige Kostenmiete aushebeln. Es drohen massive Mietzinsaufschläge. Die Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen, wie sie unsere Verfassung vorschreibt, würde weitgehend verunmöglicht.

Der MV kämpft für die Rechte der Mietenden. Nicht umsonst hat er in verschiedenen Kantonen mit Initiativen transparente Anfangsmieten verlangt und auch durchgesetzt. Und nicht umsonst kämpfen wir mit unserer Wohninitiative für mehr zahlbaren Wohnraum. Wir sind bereit, für die grosse Mehrheit in diesem Land die heutigen Schutzbestimmungen im Mietrecht zu verteidigen – notfalls auch mit Referenden. Diese Aufgabe wird nicht einfach sein, aber wir können auf die breite Unterstützung von engagierten Mietenden rechnen.

Die Immobilienlobby kann nur durchmarschieren, wenn die politische Mitte sich ihr anschliesst. Der Glaube, dass der Markt alles von selbst richten wird, ist in diesen Kreisen immer noch populär. Auch Bundesrat Schneider-Ammann stimmt ständig diesen Refrain an. Die Mieterhaushalte brauchen jedoch funktionierende Regeln gegen überhöhte Mieten. Alle politischen Parteien werden die Frage beantworten müssen, ob ihnen der Schutz der Immobilienfirmen oder der Schutz der Mietenden wichtiger ist. Wir sind zuversichtlich, dass die besonnenen Kräfte im Parlament der Einführung der Marktmiete auf Schleichwegen nicht zustimmen werden.

*Michael Töngi, Generalsekretär SMV*



Bild: Michael Schoch

Urs Hauser, Direktor von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, will den Gemeinnützigen mehr Gewicht verleihen.

## «Bezahlbares Wohnen ist ein Grundrecht»

Die gemeinnützigen Genossenschaften sind der Motor für preisgünstige Wohnungen. Doch wo stehen sie heute? M+W befragte Urs Hauser, Direktor des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

*M+W: Trotz des Baubooms sinkt der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften. Beunruhigt Sie dies nicht?*

Urs Hauser: Wir gehen davon aus, dass in der Schweiz etwa 190'000 Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger sind. Diese Zahl stützt sich auf die Erhebung des Bundesamtes für Wohnungswesen. Zu den gemeinnützigen muss man auch die Wohnungen der öffentlichen Hand zählen. Dazu liegen uns keine genauen Daten vor. Insgesamt kommt man auf eine Zahl von deutlich über 200'000 Wohnungen, die als gemeinnützig gelten können. Aber es ist schon so: Der Marktanteil der Gemeinnützigen müsste höher sein. Das motiviert uns als Verband, uns für eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzusetzen.

*Und wie hoch ist der Anteil in Prozent?*

Die Genossenschaften stellen knapp 5 Prozent, zusammen mit jenen der öffentlichen Hand sind es ungefähr 8 Prozent. Tatsächlich sinkt ihr Anteil im Immobilienmarkt.

*Hat dies auch historische Gründe?*

Im Rückblick erfolgten die grössten Wachstumsschübe für Genossenschaften stets in Notzeiten. Lange hatten die Gemeinnützigen den Ruf, billige Wohnungen in etwas angejahrten Liegenschaften zu verwalten. Heute sieht man, dass sie viel in die Entwicklung der Qualität investiert und wegweisende Projekte mit internationaler Ausstrahlung realisiert haben. Ich nenne nur die Genossenschaft «Mehr als wohnen» mit ihrer Pilotsiedlung in Zürich. Die Wohnbaugenossenschaften stehen gut da und sind für die Zukunft gerüstet.

*Im Genossenschafts-Mekka Zürich wird sehr viel gebaut. Aber in anderen Landesgegenden?*

In Zürich, Genf, Bern oder Basel ist die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen höher als in ländlichen Gebieten. Das beeinflusst die Entwicklung. Das heisst aber nicht, dass Genossenschaften nicht auch in den Regionen aktiv wären. Die Zielsetzung, Wohnraum für den breiten Mittelstand anzubieten, der die Schwächeren nicht ausgrenzt, sondern integriert, ist überall aktuell. Klar ist, dass es Gemeinnützige dort schwieriger

haben, wo das Wohneigentum stark verankert ist. Aber das Genossenschaftsmodell mit seinen Vorteilen gewinnt auch im ländlichen Raum an Bedeutung. Vor allem, wenn es um die Versorgung der älteren Bevölkerung geht.

*Viele kleinere Genossenschaften verfügen kaum über die Mittel für eine Expansion. Sind ihnen die Hände gebunden?*

Will sich eine Genossenschaft weiterentwickeln, muss sie Kapital bilden. Grössere Genossenschaften verfügen über eigene Fonds und auch über das Know-how für grössere Projekte. Sie sind die Motoren im Entwicklungsprozess. Darauf hat unser Verband reagiert. Es braucht mehr solche Motoren, die Entwicklungen anstossen können. Wenn sich kleinere Genossenschaften zusammenschliessen, können sie ebenfalls zu Motoren werden.

*Geschieht das bereits?*

Ja. In der Ostschweiz zum Beispiel konnten wir eine solche «Genossenschaft der Genossenschaften» gründen. Und mit dem Wohnbau-Genossenschaftsverband

**«Ich stelle bei den Städten eine höhere Sensibilität fest.»**

Nordwest gibt es in der Region Basel bereits seit längerem ein solches Gefäss. Auch in Bern entwickeln sich solche Modelle. Es ist viel in Bewegung. Das quantitative Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein zentrales Anliegen des Verbandes.

*Wieso beschränken sich potente Player wie die Zürcher ABZ oder die Luzerner ABL auf ihre angestammten Regionen? Warum springen sie nicht dort ein, wo wenig läuft?*

Überlegungen in diese Richtung gibt es schon lange. Eine Institution, die national tätig ist, aber lokale Projekte realisiert, ist zum Beispiel Logis Suisse. Es gibt eben auch bei den Grossen unterschiedliche Strategien. Manche wollen lieber arrondieren und nicht stückweise bauen oder sich in grossen Gebieten verzetteln. Faktoren wie Kleinräumigkeit oder gute Beziehungspflege bringen zudem Vorteile und steigern auch die Effizienz.

#### **Ein Genossenschafter**

Urs Hauser (53) ist von Beruf Architekt. Er ist der Genossenschaftsbewegung seit langem verbunden. Seit 2001 ist er für den Dachverband der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften tätig. 2004 wurde er Vizedirektor und 2013 zum Direktor gewählt. Im Verband sind über 1'000 gemeinnützige Wohnbauträger mit rund 140'000 Wohnungen zusammengeschlossen.

*Bauwillige Genossenschaften haben Mühe, überhaupt an Bauland zu kommen. Viele bezeichnen dies als das Haupthindernis.*

Leider ist es so, dass der Boden durch den Preis bestimmt wird und nicht durch den Nutzen. An sich sollte derjenige den Boden erhalten, der den grössten Nutzen für die Allgemeinheit bringt. Das wäre die richtige Optik. Wegen den hohen Bodenpreisen wurde in den Zentren praktisch nur noch Stockwerkeigentum oder Wohnraum im teuren Segment errichtet. Unterdessen stelle ich aber auch eine zunehmende Sensibilität bei Städten fest, die tatsächlich bestrebt sind, einen Anteil der Grundstücke für den

**«Das ist nur ein Tropfen auf den heissen Stein.»**

preisgünstigen Wohnungsbau sicherzustellen. Im freien Wettbewerb um Grundstücke bietet immer jemand mehr als eine Genossenschaft. Vor allem jetzt, wo Anlagensnotstand herrscht.

Gemeinnützige haben zudem begonnen, selber Immobilienfonds zu äufnen. Sie kaufen Grundstücke, die durch den Markt überteuert sind, und senken die Anlagekosten mit Hilfe dieser Fonds. Diese Strategie verfolgen eher die grösseren Genossenschaften, die schon lange tätig sind und über gute Bankfinanzierungen verfügen.

*Es sei gar nicht mehr möglich, günstig zu bauen, sagen manche. Stimmt das eigentlich?*

Bauen ist und bleibt teuer wegen der Anforderungen im Bereich Ökologie, Energie, Sicherheit etc. Trotzdem setzen sich viele Wohnbaugenossenschaften zum Ziel, preisgünstig zu bauen. Zunehmend gibt es bei Bauprojekten Wettbewerbe, in denen die Preisgünstigkeit von Beginn weg klar definiert ist. Auch in dieser Hinsicht sind viele Wohnbaugenossenschaften sehr innovativ. Genossenschaften bauen zudem ökonomischer. Sie verbrauchen deutlich weniger Wohnfläche, und 70% der Gemeinnützigen kennen Belegungsvorschriften und sorgen so für eine angemessene Dichte.

*Was kann in Zürich noch als preisgünstig gelten?*

Ich möchte da keine Zahlen nennen.

Es gibt stets eine Bandbreite, und Preisgünstigkeit muss immer auf eine Zielgruppe bezogen sein. Die einen können 2500 Franken für vier Zimmer locker bezahlen, andere überhaupt nicht. Tatsache ist, dass die Genossenschaftsmieten im Schnitt 20 Prozent günstiger sind als die Marktmieten. Unsere Geschäftsführer tauschen sich regelmässig darüber aus, wie man preisgünstiges Wohnen unter veränderten Bedingungen realisieren kann.

*Wird auch darüber gestritten, was preisgünstig ist?*

Die Hauptkriterium ist klar: die Kostenmiete. Dies bedeutet, dass die Mietpreise aufgrund der effektiven Kosten berechnet werden. Somit werden die Mietpreise in der Regel erst im Laufe der Zeit günstiger als die Marktmieten. Preisgünstig bedeutet zudem auch zahlbar. Die gemeinnützigen Wohnbauträger streben eine gute soziale Durchmischung an. Dafür gibt es verschiedene Strategien.

*Was bedeutet eigentlich der Fonds de Roulement des Bundes für die Gemeinnützigen?*

Der Fonds de Roulement ist ein sehr wichtiges Instrument für die weitere quantitative Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Sein Ziel ist die Förderung – und nicht die Subventionierung. Die rückzahlbaren Darlehen werden als Restfinanzierung vergeben. Sie decken nur fünf bis zehn Prozent der Finanzierung ab. Der Fonds dient vor allem als Eigenkapitalüberbrückung und Starthilfe für neue Projekte. Die Mittel gehören weiterhin dem Bund und müssen mit einem Prozent verzinst werden.

*Der Bundesrat will einen neuen Rahmenkredit für den Fonds erst sprechen, wenn die Wohninitiative abgelehnt wird. Ist dieses Vorgehen nicht erpresserisch?*

Die Verknüpfung des Rahmenkredits mit der Initiative ist nicht nötig. Den Fonds braucht es unabhängig von der Wohninitiative. Der Bund will 250 Millionen einsetzen, wir fordern 375 Millionen, um in der gleichen Form tätig sein zu können wie bisher. Jetzt werden etwa 2000 Wohnungen pro Jahr gefördert. Dies ist nur ein absolut minimaler Tropfen auf den heissen Stein. Es profitieren heute insgesamt 15'000 Woh-

nungen. Das sind gerade mal 0,5% des Gesamtwohnungsbestands in der Schweiz. Im Vergleich dazu fördert Wien mehr als die Hälfte der Mietwohnungen.

*Was braucht es, damit die Gemeinnützigen vorankommen?*

Wichtig ist insbesondere auch eine gute Finanzierung. Hier nimmt die Emissionszentrale der gemeinnützigen Wohnbauträger eine wichtige Rolle ein. Die Finanzierungen der EGW werden durch den Bund verbürgt. 2021 wird ein neuer Rahmenkredit für die Bürgschaften fällig. Das ist ganz zentral für uns. Generell gesagt, muss die Förderung auf allen drei Ebenen spielen: Bund, Kantone und Gemeinden. Der grösste Schub erfolgte zweifellos kommunal. Nicht überall, aber sicher an Orten wie Basel, Genf, Zürich, Zug oder Bern.

Für unsere Mitglieder ist es wichtig, dass sie auf den bewährten Instrumenten aufbauen können. Ein sehr wichtiges Instrument ist das Baurecht und damit zusammenhängend ein Vorkaufsrecht: Gemeinden sollen Land kaufen und im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Baurecht abgeben können. Ferner sind auch die Mehrwertabgabe oder zum Beispiel Zonen für preisgünstigen Wohnraum bedeutsam.

*Bundesrat Schneider-Ammann ist marktgläubig. Für die Mietenden und die Gemeinnützigen hat er wenig bis nichts getan. Was erwarten Sie vom Nachfolger oder von der Nachfolgerin?*

Ich erwarte, dass die verfassungsmässige Verpflichtung, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern, ernst genommen

**«Der Bundesrat muss die Verfassung ernst nehmen.»**

und umgesetzt wird. Wohnen zu einem bezahlbaren Preis stellt für alle ein Grundrecht dar. Wir haben in der Schweiz zehn Prozent Armutsbetroffene, und zwanzig Prozent sind mit Wohnraum unterversorgt. Jeder Sechste kann eine unerwartete Rechnung von 2000 Franken nicht mehr bezahlen. Ich erwarte, dass sich der Bundesrat diesen zentralen Fragen stellt und sich klar und dezidiert dafür einsetzt, eine stabile Wohnraumversorgung für alle in unserem Land sicherzustellen.

Es war einmal ein Wohnhaus. Doch bald wird es nur noch ein Gästehaus sein. Diese Geschichte zeigt: Auch Szenekultur kann zum Wohnraumkiller werden.

## Kafi für wen?

Die Szenebeiz «Kafi für dich» wandelt Wohnungen in Gästezimmer um.





Dieses Jahr erhielten fast alle Mieter die Kündigung. Es sind die noch verbliebenen im Wohnhaus an der Stauffacherstrasse 141 im Zürcher Kreis 4. Getroffen hat es eine Familie mit Kleinkind, das zweite ist unterwegs. Sie muss jetzt eine neue Bleibe suchen. Zwei andere gekündigte Mieterinnen haben eine neue Wohnung gefunden. Ein weiterer Mieter und seine Partnerin dürfen vorerst noch bleiben. Sie geniessen Kündigungsschutz, da sie eine Klage auf Mietzinssenkung eingereicht haben. Seit 24 Jahren lebt der Mieter in diesem Haus. Aber er weiss, dass auch er ausziehen muss, wenn die Schutzfrist abgelaufen ist.

Mietende müssen gehen, Touristen und Gäste kommen: Das ist, was in diesem Haus geschieht. Denn das «Kafi für dich», ein Gastrobetrieb im Parterre, will mehr Zimmer. Konkret: alle Zimmer

### Immer mehr Wohnungen wurden zu Pensionszimmern.

im ganzen Wohnhaus. Das «Kafi für dich» ist nicht nur eine Szenebeiz, sondern auch eine Pension, die Gästezimmer anbietet. Offenbar mit Erfolg. Bereits sechs von zehn Wohnungen hat das «Kafi für dich» in den letzten Jahren übernommen und für seine Zwecke als Pension umgenutzt. Jedes Mal, wenn eine Wohnung frei wurde, ging sie an die Betreiber des «Kafi für dich». In absehbarer Zeit wird das Wohnhaus vollständig zur Gästeunterkunft mutiert sein. Wie ist das möglich?

Michel Häberli zeichnet mit seiner «fürdich» GmbH als Betreiber des «Kafi für dich». Einst Student an der ETH und Hausbesetzer, ist er heute ein stadtbekannter Aktivist. Er organisierte Technopartys und führt eine weitere Szenebeiz in Wipkingen, wo er selber in einer ruhigen Wohnstrasse lebt. Er sei «total gegen Verdrängung», sagt der Kultur- und Gastrounternehmer zu M+W. Leider sei man aber am Ziel der «Mischnutzung» des Hauses gescheitert. Diese funktioniere nicht. Damit meint er das friedliche Nebeneinander von Mietenden und Café-Bar/Pension unter demselben Dach. Tatsächlich fühlten sich die Mietenden gestört, wenn sich Pensionsgäste im Treppenhaus verirrtten und auf der Suche nach ihrem Zimmer an die falsche Tür gerieten. Aber es war nicht nur das: Im «Kafi für dich» fanden bis letztes Jahr

auch regelmässig Konzerte statt, Immissionen im Altbau waren unvermeidlich. Lärmgeplagte Nachbarn fanden heraus, dass es weder für die Konzerte noch für einen Teil der umgenutzten Wohnungen eine Bewilligung gab.

Nach Abklärungen und Lärmmessungen bewilligte die Stadt den Betrieb der Pension nachträglich, untersagte aber weitere Konzerte wegen der unzureichenden Schalldämmung. Das sei für ihn «eine Katastrophe» gewesen, sagt Häberli. Der Umsatz des Kafi sei eingebrochen: «Ich habe Angestellte. Ich habe eine Verantwortung.» Sein erklärtes Ziel ist es, künftig im Haus wieder Konzerte veranstalten zu können. Es würden andere Auflagen gelten, wenn er der einzige Mieter sei, meint er. Und zum Streit mit den Mietenden sagt er: «Sie haben sich ins eigene Bein geschossen.» Die geschassten Bewohner sind denn auch überzeugt, dass hinter den Kündigungen nicht nur Platzbedarf steckt, sondern auch Vergeltung für ihre erfolgreiche Gegenwehr.

Die Kornhaus Verwaltungs AG bestätigt, dass die «fürdich GmbH» seit 2015 mehrmals den Wunsch geäussert habe, die ganze Liegenschaft zu mieten, um ihren Betrieb erweitern zu können. Von der Umwandlung der Wohnungen in Pensionszimmer profitiert die Besitzerin der Liegenschaft direkt. Denn die kommerzielle Nutzung als Pension ermöglicht höhere Mieten und mehr Rendite als eine blosser Mietwohnung. Das erfuhr auch die eingangs erwähnte Familie. Sie hat vor der Schlichtungsbehörde zwar eine Fristerstreckung von fast zwei Jahren herausgeholt, musste aber fürs zweite Jahr eine Mieterhöhung von mehreren hundert Franken pro Monat schlucken.

Günstige Gästezimmer gibt es in Zeiten von Airbnb und Booking.com immer mehr. In Zürich am meisten im Kreis 4 und 5, wie eine neue Studie im Auftrag des MV Zürich aufzeigt (siehe Box). Sind solche Unterkünfte noch im Internet gut präsentiert wie jene des «Kafi für dich», läuft das Geschäft auf sicher. So hat das Wohnen gegen die wirtschaftlich stärkere Hotelnutzung keine Chance. Ausser es wird mit geeigneten Massnahmen geschützt, wie dies der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich jetzt fordert (siehe Randtext links). Letztlich lautet bei dieser Geschichte die Frage ganz einfach: Kafi für wen?

#### Problem Airbnb

Im Auftrag des MV Zürich hat das Inura Zürich Institut die Auswirkungen von Airbnb auf den Wohnungsmarkt untersucht. Es zeigt sich, dass nichtkommerzielle Angebote von Mietern viel weniger problematisch sind als die kommerzielle Nutzung von Vermittlungsplattformen. Mit einer intelligenten Regulierung könnte die Verdrängung von Wohnnutzungen eingeschränkt werden. Die Studie kann auf der Webseite des MV Zürich heruntergeladen werden: [mieterverband.ch/mv/politikpositionen/news/2017/airbnb-studie.html](http://mieterverband.ch/mv/politikpositionen/news/2017/airbnb-studie.html)



Für einen lebendigen Mix im Quartier statt bloss Rendite: die Aktiven des Vereins Noigass in Zürich.

Bilder: Roco Schlarzer

# «Wir wollen 100 Prozent!»

Sie mögen die SBB. Doch die Immobilienpolitik der Bahn lehnen sie ab, weil sie der Stadt schadet. Porträt einer Bewegung, die in Zürich für ein lebenswertes Quartier kämpft.

Es ist schon dunkel, als sie sich treffen. Das hat gemeinnützige Vereinsarbeit so an sich. Sie findet stets am Abend statt. Evtixia Bibassis kommt mit dem Schlüssel zum Gemeinschaftsraum in der Wohnbaugenossenschaft, wo sie wohnt. Dort trifft die Kunsthistorikerin auf Vereinspräsident Res Keller, Kassier Dänu und weitere Engagierte. Im Zweiwochen-Rhythmus lädt der Verein Noigass zum Stammtisch. Im Kühlschrank hat es Wasser und Bier.

Auf dem Tisch liegen frisch gedruckte Flyer: «100% günstig wohnen und arbeiten im Areal Neugasse.» Res: «Unser Etappenziel von 7000 Unterschriften haben wir bereits übertroffen.» Evtixia: «Lasst

**Sie sammelten 7000 Unterschriften in Rekordzeit.**

uns das mit einem Apéro auf dem Röntgenplatz feiern! Wir bringen Getränke und Ballone und informieren.» Ruth: «Super Idee. Ich bringe die Ballone.» Dänu: «Ich schaue vor dem Einkauf noch kurz ins Vereinskässeli.» Andreas: «Ein anderes Thema: Morgen weihet die SBB ein Denkmal für S-Bahn-Erfinder Hans Künzi ein.

Gehen wir da hin?» Evtixia: «Unbedingt! Präsenz ist immer gut. Apropos: Wann ist eigentlich die Eröffnung der neuen Velostation?» Das Handy gibt Auskunft. «Okay, das haben wir leider verschlafen.»

«Haar-M» ist weg

Im Verein Noigass treffen erfahrene Politaktivisten und Fachleute für Stadtentwicklung auf Quartierbewohnerinnen, die beobachten, wie grosses Geld ihre kleine Umgebung verändert. Neue Wohnungen und Geschäfte ziehen eine andere Klientel an, plötzlich kurven nie gesehene Automarken durch die verkehrsberuhigten Strassen. Dazu passt, dass das alteingesessene Perückengeschäft «Haar-M» aus der Langstrasse vertrieben wurde. Kürzlich erhielten auch die Betreiber eines italienischen Comestible-Geschäfts die Kündigung. Das Quartier verändert sich in einem Tempo, dass den Menschen mulmig wird.

Auch Astrid Müller ist eine wache Beobachterin dieser Entwicklung. Die Kindergärtnerin gründete vor dreissig Jahren zusammen mit Anwohnern das Sommerkino auf dem Röntgenplatz. Bereits in den 1990er Jahren mischte sie im erfolg-

reichen Widerstand gegen den überdimensionierten SBB-Viadukt «Fil Rouge» mit. Heute ist sie überrascht und erfreut, dass sich Leute aus der ganzen Stadt für dieses Quartier einsetzen, Unterschriften sammeln und an Treffen teilnehmen. «Das ist eine gemischte Gruppe, so vielfältig, wie wir uns das Quartier auch weiterhin wünschen.» Astrid Müller trug den ganzen Sommer lang Unterschriftenbögen in der Tasche. Nur selten stiess sie auf Unverständnis. «Praktisch alle sind

«Präsenz zeigen ist immer gut.»

mit uns einig, dass es ein Gegengewicht zu den teuren Luxuswohnungen im Quartier braucht. Und dass nicht nur Genossenschaftler in den Genuss einer zahlbaren Wohnung kommen sollen.»

Im Gemeinschaftsraum der Genossenschaft am Röntgenplatz diskutiert der harte Kern zu vorgerückter Stunde über die Frage, an wen man sich künftig richten soll: nur noch an die Politik oder weiterhin auch an die SBB? Die Bahn fühlt sich für die Forderung nach mehr Gemeinnützigkeit nicht zuständig. Der Verein Noigass verlangt, dass bei der

künftigen Überbauung des Bahnareals zu hundert Prozent gemeinnützige Wohnungen entstehen sollen und nicht nur zu einem Drittel, wie es die Pläne vorsehen. Die SBB verweist auf einen Auftrag des Bundesrats, der sie verpflichtet, Marktpreise zu erwirtschaften. Damit will sie unter anderem die Pensionskasse der Bähnler sanieren. Was dabei herauskommt, zeigt die neue Europaallee: Keine der dort ausgeschriebenen Wohnungen ist für Normalverdienende erschwinglich. Immerhin signalisiert die SBB mehr Sinn für die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung. Sie lud zu partizipativen Workshops ein.

«Wohl nicht zufällig», sagt Res Keller. Das Image der Bahn sei angekratzt, gerade wegen der Europaallee. Keller meldete sich im letzten Frühjahr für diese Workshops an, Evtixia Bibassis ebenfalls. Sie kannten sich damals noch nicht. Ex-Gemeinderat Niklaus Scherr verteilte am Eingang ein Flugblatt. Darin wird die

**«Die Stadt muss einen Gang höher schalten.»**

Geschichte der SBB als Grossgrundbesitzerin kritisch beleuchtet. Scherr hat wesentlichen Anteil am Zustandekommen der Bewegung. Evtixia Bibassis erinnert sich: «Wir arbeiteten im ersten Workshop in Zehnergruppen. An fast allen Tischen gab es mehrere, die meinten: Warum nicht alle Wohnungen gemeinnützig planen?» Schliesslich regte jemand an, dass sich die Verfechter der 100%-Idee zusammentun sollten. Das Echo war gross, vor allem als ein SBB-Vertreter der Forderung eine Abfuhr erteilt hatte: «Das Bauprojekt steht. Wir sind die falschen Adressaten für diese Idee.»

#### **Dynamik der Vertreibung stoppen**

Drei Wochen später lud Res Keller zu einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung in der katholischen Kirche im Kreis 5 ein. Nebst Niklaus Scherr sprachen SP-Nationalrätin Jacqueline Badran und der Stadtforscher Philipp Klaus. Der Tenor war: keine Spekulationsbauten neben der Josefwiese, 100% Kostenmiete! Dies auch als Kompensation für die bisherige renditeorientierte Wohnbaupolitik der SBB in Zürich. Die Leute kamen zahlreich, es war eine bunt gemischte Gruppe. Am Ende der Veranstaltung war für alle klar: Wenn wir diese Dynamik der Vertrei-



bung stoppen und auf dem Neugasse-Areal echte Vielfalt erreichen wollen, muss Druck von unten entstehen. Sämtliche 150 Teilnehmenden stimmten der Bildung eines Vereins zu, ausser den drei SBB-Vertretern. So jedenfalls erzählt man es sich heute.

Evtixia Bibassis, Mutter von zwei Kindern, ist als langjährige Quartierbewohnerin dabei, vor allem aber als forschende Stadtethnografin. Sie sagt: «Seit den 1990er-Jahren entwickelt sich die Stadt, als wäre sie eine Spielwiese für wenige. Das sieht man gerade im Gebiet Langstrasse, zu dem ich seit längerem forsche, deutlich.» Die Verdrängung im Quartier bereitet ihr grosse Sorgen. In den vergangenen zwei Jahren hat sie sich schon in einem Quartierprojekt um den Ethnologen Heinz Nigg engagiert. Daneben bringt sie viel Erfahrung aus der Subkultur mit. «Ich bin in Wetzikon aufgewachsen und lernte in der autonomen Kulturfabrik schon früh, dass man sich zusammentun muss, um etwas zu verändern.» Auch Res Keller ist überzeugt, dass die Ideen und Visionen von unten kommen müssen. «Wenn ich mir überlege, welche Orte diese Stadt interessant machen, kommen mir ausschliesslich Projekte in den Sinn, die aus Basisbewegungen heraus entstanden sind.»

Er selber kämpfte für den Erhalt der alten Häuser im «Dreieck», eine Blockrandbebauung im Kreis 4. Zusammen mit anderen führte er einen siebenjährigen politischen Kampf und steckte mehrere Rückschläge weg, ehe die

Stadt einlenkte und das «Dreieck» im Baurecht übergab. Heute ist die Genossenschaft ein Vorzeigebeispiel gelungener Modernisierung und gemeinnützigen Wohnens. Das zweite Erfolgsprojekt war die Genossenschaft Kalkbreite. Ein Pionierprojekt des neuen Wohnens. Keller war in den ersten Jahren ihr Geschäftsführer. Und jetzt also die Neugasse. Warum? Keller verweist auf die Zürcher Stimmberechtigten, die 2011 mit 76 Prozent Ja zu bezahlbaren Wohnungen sagten. Bis 2050 muss die Stadt dafür sorgen, dass mindestens ein Drittel der Mietwohnungen gemeinnützig sind. Keller: «Wenn sie dieses Ziel erreichen will, muss sie endlich einen Gang höher schalten.» Er hat ausgerechnet, dass die SBB immer noch zu Zweidritteln Liegenschaften mit Marktmiete hat, selbst wenn im Neugasse-Areal zu hundert Prozent gemeinnützig gebaut würde. Dies zu visualisieren, beschliesst die Gruppe nun als nächstes. Denn man will nicht nur mit abstrakten Zahlen operieren.

Zwei Wochen später findet der improvisierte Apéro statt, mitten auf dem Röntgenplatz. Es ist nass und kalt, und trotzdem gesellen sich immer mehr Leute hinzu. 100%-Ballone schweben über den Köpfen, Kinder rennen über den Platz. Auf dem nahe gelegenen Neugasse-Areal geht gerade die Sonne unter, als die ersten Korken knallen und sich die fröhliche Gruppe auf den Teilerfolg zuproestet. Unter den Anwesenden ist auch die Soziologin Barbara Emmenegger. Sie wohnt

**«Das ist Stadtentwicklung!»**

nur wenige Meter vom Röntgenplatz entfernt. Die SBB hat die Dozentin von der Hochschule Luzern – sie ist auf sozialräumliche Stadt- und Quartierentwicklung spezialisiert – in ihren Partizipationsprozess für die Entwicklung der Neugasse eingebunden. Warum feiert sie dennoch hier mit? Als Anwohnerin, die selber in einer Genossenschaft wohnt, würdigt sie das Engagement der Leute, von denen sie viele persönlich kennt. Und dann erzählt sie von einem Erlebnis: «Jemand wollte von mir wissen, was eigentlich «gemeinnützig» heisst. Da realisierte ich: Aha, hier passiert gerade eine Auseinandersetzung mit Quartier- und Wohnfragen. Das finde ich super, das ist für mich Stadtentwicklung!»

# Eigenmietwert darf nicht abgeschafft werden



Hans Kissling

Kauft jemand ein Haus oder eine Wohnung, so spart er oder sie damit die Miete für ein vergleichbares Objekt. Die gesparte Miete ist der Bruttoertrag des Investments. Zieht man von diesem Ertrag die Kosten für Hypotheken und Unterhalt ab, so erhält man den Nettoertrag dieses Investments. Die Besteuerung dieses Ertrags, der steuertechnisch einem Ertrag aus Wertpapieren und anderen Kapitaleinkommen entspricht, sorgt für die Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern sowie von Wohnungs-

und anderen Investments. Damit entspricht das System im Prinzip dem Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Dies hat das Bundesgericht längst festgehalten. Für das Bundesgericht stellt der Eigenmietwert ein Naturaleinkommen dar, das wie andere geldwerte Einkommen zu versteuern ist.

Ausgerechnet jetzt, wo sich die Hypozinsen auf einem historischen Tiefstand befinden und deshalb die Renditen auf Investments in Wohneigentum noch nie so hoch waren wie heute, wollen die Wirtschaftskommissionen von National- und Ständerat die Besteuerung des Eigenmietwertes abschaffen. Das ist ein Schlag ins Gesicht der Mieter, deren Wohnkosten ständig steigen und deren Renditen auf ihren Ersparnissen gegen null tendieren.

Dabei kam die beabsichtigte rechtsgleiche Behandlung in den vergangenen Jahrzehnten kaum je zum Tragen, weil die Eigenmietwerte meist viel zu tief angesetzt wurden. Sie betragen nur 60% bis 70% des Vermögenssteuerwertes, der seinerseits – vor allem in Zeiten von schnell wachsenden Immobilienpreisen – meist weit unter dem aktuellen Verkehrswert liegt. So überstiegen die Abzüge aus Hypothekarzinsen und Unterhalt häufig den zu tiefen Eigenmietwert, so dass aus der Eigenmietwertbesteuerung letzt-

lich ein Steuergeschenk resultierte. Gegenüber den Mietern entstand so eine stossende Privilegierung der Haus- und Wohnungseigentümer. Mit den in jüngster Zeit stark gesunkenen Hypothekarzinsen hat sich das Blatt gewendet. Nun übersteigt der Eigenmietwert in vielen Fällen die Hypothekar- und Unterhaltskosten, so dass erstmals eine eigentliche Besteuerung stattfindet.

Offenbar soll die Besteuerung des Eigenmietwertes jetzt abgeschafft werden, weil er nun erstmals wirklich greift. Vorgeschieben werden ältere Haus- und Wohnungsbesitzer, die ihre Hypotheken abbezahlt haben und nun durch die Steuer auf dem Eigenmietwert angeblich übermässig belastet würden. Dabei geht vergessen, dass sie gegenüber den Mietern privilegiert sind: Sie wohnen viel günstiger als Mieter eines vergleichbaren Objekts und haben das Wohneigentum häufig erst noch steuerfrei geerbt.

Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung führt zu einer weiteren Privilegierung der Wohneigentümer und Benachteiligung der Mieter. Falls das Parlament die Abschaffung beschliesst, braucht es im Gegenzug einen Abzug der Mietkosten oder zumindest eines Teils davon.

*Hans Kissling, Ökonom und ehemaliger Chef des Statistischen Amtes des Kantons Zürich*

## Anzeige



**DIE UNSICHTBARE  
BEDROHUNG  
WIR BÄNDIGEN  
DIE RADON-GEFAHR  
BEI IHNEN ZUHAUSE**

Christian Ruckstuhl  
+41 41 500 50 43  
christian.ruckstuhl@innetag.ch

**Wir beraten Sie gerne  
persönlich.  
Unser Team freut sich  
auf Ihre Kontaktaufnahme.**

inNET Monitoring AG  
Dätwylerstrasse 15  
CH-6460 Altdorf  
+41 41 500 50 40

Filiale Luzern  
Ledergasse 12  
CH-6004 Luzern

info@innetag.ch  
www.innetag.ch



**SCHIMMELPILZE –  
WIR MESSEN  
SCHÄDLICHE KEIME  
IN DER RAUMLUFT**

Serge Mattli  
+41 41 500 50 45  
serge.mattli@innetag.ch

**innet**  
Umweltmonitoring

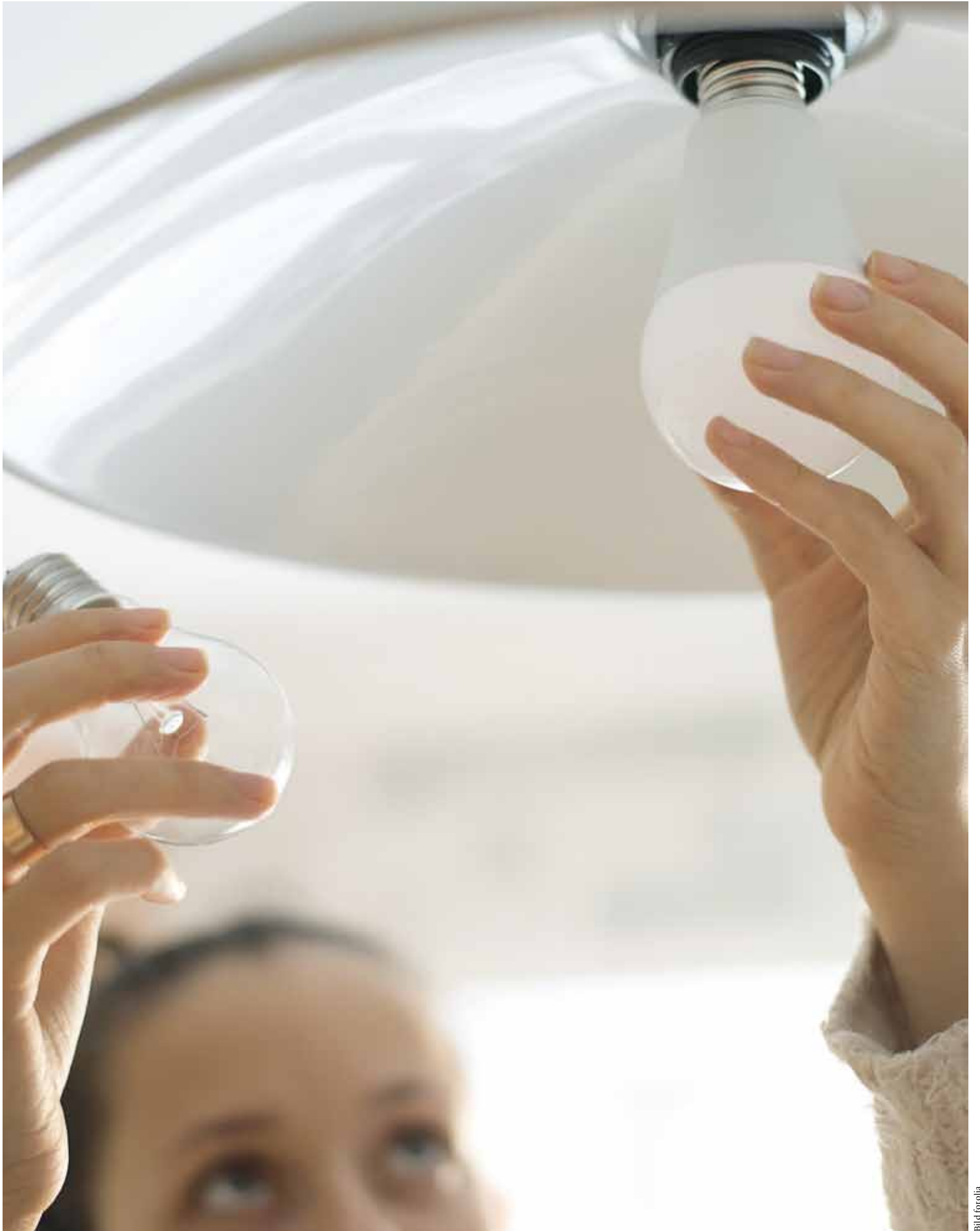


Bild forclia

# LED ist heutzutage Favorit

Glühlampen sind out, Leuchtdioden (LED) sind in. Wer sie im Haushalt benutzt, kann massiv Stromkosten sparen.

Im Schnitt brennen heute 24 Lampen in jedem Haushalt. Das sagt die Statistik. Mit einer durchdachten Wohnungseinrichtung und dem Ausschöpfen aller Sparmöglichkeiten kann man zuhause bis zu 80 Prozent an Energie und Stromkosten für die Beleuchtung einsparen. Die LED-Technik hat heute einen Stand erreicht, der die anderen Beleuchtungstechniken weit hinter sich lässt. Und inzwischen stimmt auch der Preis.

Punkto Effizienz sind LED-Lampen bis zu zehn Mal besser als Halogenlampen und doppelt so gut wie Sparlampen. Eine 60-Watt-Halogenglühlampe

**LED-Lampen sind zehnmalf effizienter als Halogen.**

gibt gleich viel Licht wie eine 12-Watt-Sparlampe oder eine 6-Watt-LED-Lampe. Bei der Farbwiedergabe bleibt die Halogenlampe ungeschlagen, da sie der Lichtqualität der Sonne ähnlich ist. Die LED-Lampen haben jedoch in den letzten Jahren in Sachen Technologie stark aufgeholt und kommen der Halogenlampe bezüglich Farbwiedergabequalität bereits sehr nahe.

Die Lebensdauer von LED-Lampen liegt bei bis zu 50'000 Stunden. Das entspricht 25 Jahren mit fünfeinhalb Stunden Betrieb pro Tag. Halogenlampen brennen ein bis zwei Jahre, Sparlampen je nach Schalthäufigkeit drei bis zehn Jahre. Viele LED-Lampen, die etwas mehr kosten, sind dimmbar. Halogenlampen lassen sich alle dimmen. Die Preise der LED-Lampen sind seit deren Einführung vor rund zehn Jahren um den Faktor 10 gesunken. Die heutigen Preise entsprechen etwa denen von Sparlampen, aber mit deutlichen Qualitätsvorteilen in allen Bereichen.

Die Ersatzleuchtmittel für bestehende Halogen- und Sparlampen können in vier Kategorien eingeteilt werden (viele sind auch als dimmbare Varianten erhältlich):

#### «Retrofit»

Der problemlose Ersatz der Glühlampen war von Anfang an das starke Argument für LED-Leuchtmittel: die alte Lampe raus- und die neue reinschrauben oder -drehen. Viele LED-Lampen sind im alten Glühlampen-Look erhältlich und heissen «Retrofit», weil sie die gleiche Fassung wie die alten Glühlampen haben.

Die besten LED-Lampen finden Sie auf der Topten-Webseite [www.topten.ch](http://www.topten.ch), die Marktprodukte unabhängig beurteilt.

#### LED-Filament-Lampen

Sie ermöglichen nicht nur den einfachen Ersatz von Glühlampen, sondern gewährleisten auch die optisch schöne Erscheinung des Leuchtmittels.

#### LED-Spots

Hier ist insbesondere der Ersatz von Halogenspots durch LED-Spots mit den gleichen Fassungen (Typ GU10 für 230 Volt und GU 5,3 für 12 Volt mit Trafo) zu empfehlen. Ein 35-Watt-Halogenspot wird durch einen LED-Spot mit ca. 4 Watt ersetzt.

#### LED-Wohnleuchten

Wer sich für den Kauf einer neuen Wohnleuchte mit integrierten, festverbauten LED-Modulen entscheidet, hat die Qual der Wahl, denn das Angebot ist mittlerweile riesig. LED-Wohnleuchten gibt es in allen Formen und Preisen, viele auch mit integriertem Dimmer. Die besten Wohnleuchten finden Sie auf Topten.

# MIETEN, FAHREN, SPAREN!

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

**20% Rabatt  
auf Nutzfahrzeuge\***

**10% Rabatt  
auf Personenwagen\***

und geniessen Sie auch im Ausland attraktive Sonderkonditionen auf Ihren Urlaubswagen!

Jetzt buchen auf [www.avis.ch](http://www.avis.ch) mit der AWD-Nummer D935700.

Avis wünscht gute Fahrt!

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



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

**AVIS**® We try harder



**Hausverein  
SCHWEIZ**

Für umweltbewusste  
und faire EigentümerInnen

## Wohnung kaufen ohne Reue

**Montag, 20. November 2017,  
18.15 bis 20.45 Uhr**

Zürich, Zentrum Karl der Grosse,  
Kirchgasse 14

In diesem Kurs erfahren Sie, worauf Sie beim Kauf einer Eigentumswohnung achten müssen, wie Sie eine Stockwerkeigentumsgemeinschaft gründen und verwalten können. Wir erklären Ihnen Quoten, Gemeinschafts- und Sonderrecht und Sie lernen die häufigsten Ursachen von Konflikten sowie deren Lösungen kennen.

Referentin: Karin Weissenberger,  
Weissenberger Immobilien, Zürich

Anmeldung bis 13. November an:  
[kurse@hausverein.ch](mailto:kurse@hausverein.ch), 031 311 50 55

Kosten: Mitglied Fr. 85.-, Nichtmitglied  
Fr. 125.- / Paare 120.-/190.-

Weitere Infos:  
[www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)

**Die Alternative zum  
Hauseigentümerverband.**

**etcetera**

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen  
tatkräftige Arbeitshilfen**

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

[www.etcetera-zh.ch](http://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







Ruedi Spöndlin  
beantwortet Ihre Fragen

## Boiler-Service bezahlen?

### Frage

*Ich ziehe demnächst aus. Mein Vermieter verlangt nun, dass ich die Entkalkung des Boilers in meiner Wohnung bezahle. Bin ich dazu verpflichtet?*

### Hotline

Aus unserer Sicht nicht. Aber das ist eine Streitfrage. Wird das warme Wasser in einer Mietliegenenschaft zentral aufbereitet, und der Mietvertrag sieht Nebenkosten dafür vor, dürfen gemäss Art. 5 der Mietrechtsverordnung auch die Kosten der Boilerentkalkung auf die Nebenkostenabrechnung gesetzt werden. In Ihrem Fall versorgt der Boiler aber nur Ihre Wohnung mit Warmwasser und läuft über Ihren Elektrozähler. Trotzdem betrachten gewisse Mietrechtsjuristen die Entkalkungskosten auch in Ihrem Fall als Nebenkosten, die Sie zu begleichen haben, weil Sie auch für den Stromverbrauch des Boilers aufkommen müssen.

Nach Ansicht des Mieterinnen- und Mieterverbands handelt es sich bei der Boilerentkalkung hingegen um eine Unterhaltsarbeit. Und dafür hat gemäss Art. 256 OR der Vermieter aufzukommen. Eine Ausnahme gilt gemäss Art. 259 OR für so genannten Kleinunterhalt. Bei einer Boilerentkalkung handelt es sich aber nicht mehr um Kleinunterhalt. Denn dafür müssen Sie Fachleute beiziehen.

Zu Ihren Gunsten spricht, dass der Vermieter erst jetzt beim Einzug Geld für die Boilerentkalkung fordert. Somit scheint auch er von einer Unterhaltsarbeit auszugehen. Denn Nebenkosten werden typischerweise in regelmässigen Abständen während der Mietdauer erhoben. Eindeutig um Nebenkosten handeln würde es sich jedoch, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag stünde.

## Plötzlich keine Katze mehr

### Frage

*Weil ich vorzeitig ausziehe, habe ich einen Nachmieter gestellt, der eine Katze hat. Doch der Vermieter lehnt ihn deshalb ab. Ich hatte bisher aber auch eine Katze. Im Mietvertrag stand zwar, Haustiere seien nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt, und ein schriftliches Einverständnis hatte ich nicht. Der Vermieter wusste jedoch, dass ich eine Katze hatte. Er fütterte sie sogar in meinen Ferien. Seine Zusage per SMS habe ich noch. Darf er das wirklich tun?*

### Hotline

Nein. Ihr Vermieter scheint zwar ein netter und hilfsbereiter Mensch zu sein. Sonst hätte er Ihnen während Ihrer Ferienabwesenheit sicher nicht die Katze gefüttert. Umso enttäuschender ist es aber, dass er jetzt so schwierig und mühsam tut. Er befindet sich

nämlich im Unrecht. Laut Gesetz müssen Sie einen Nachmieter stellen, der die Wohnung zu den gleichen Bedingungen wie Sie übernimmt. Zieht sich der Nachmieter zurück, weil der Vermieter diese Bedingungen verändern will, müssen Sie keinen Mietzins mehr bezahlen. Und zwar ab dem Zeitpunkt, ab dem der Nachmieter die Wohnung gemietet hätte.

Mit dem SMS des Vermieters haben Sie einen Beweis, dass der Vermieter von Ihrer Katze wusste und mit dieser einverstanden war. Sie hatten also eindeutig seine Zustimmung zur Katzenhaltung. Somit handelt es sich um veränderte Bedingungen, wenn er nun dem Nachmieter plötzlich die Katze verbieten will. Deshalb sind Sie von der Mietzinszahlung im erwähnten Sinn befreit.

Darf ich in der Wohnung bleiben oder nicht?



Bild M+W



Sehen Ihre Fensterscheiben so aus, dann stimmt etwas an der Heizung nicht.

Bild M+W

# Wenn die Heizung schlapp macht

Draussen ist es kalt, das Wochenende steht bevor. Und ausgerechnet jetzt steigt die Heizung aus. Was kann ich tun?

## So heizen Sie vernünftig

Wohnräume müssen mindestens auf 20 Grad beheizbar sein. Das ist eine Faustregel. Ist es kälter, können Sie sich als Mieter wehren. Das heisst aber nicht, dass sämtliche Wohnräume 20 Grad aufweisen müssen. Um Energie und Kosten zu sparen, befolgen Sie am besten die Empfehlungen von «energieschweiz». Sie lauten:

- 23 °C in Badezimmern (= Pos. 4 am Thermostatventil)
- 20 °C im Wohn-/Aufenthaltsbereich (= Pos. 3)
- 17 °C in Schlafräumen, Flur (= Pos. 2)
- 17 °C in wenig genutzten Räumen (= Pos. \*)

Weitere Informationen auf [www.energieschweiz.ch](http://www.energieschweiz.ch) unter «Heizen & Lüften»

Freitagabend im Spätherbst. Das Wetter ist empfindlich kühl. Sie freuen sich auf ein gemütliches Wochenende zu Hause. Aber oha! Plötzlich frieren Sie an die Füsse. Allmählich kriecht die Kälte den ganzen Körper hoch. Sie fassen einen Heizkörper an: Er ist eiskalt, offensichtlich ist die Heizung ausgestiegen. Sie rufen die Liegenschaftsverwaltung an. Dort ist erst am Montagmorgen wieder jemand zu erreichen. Auch auf der Telefonnummer des Hauswirts kommt nur die Combox. Er ist übers Wochenende weg. So ein Mist! Müssen Sie nun das Wochenende in kalten Räumen verbringen? Nein, als Mieter dürfen Sie in dieser Lage selber den Heizungsservice kommen lassen. Gehen Sie in den Heizungsraum: Dort finden Sie auf dem Heizkessel einen Kleber mit der Telefonnummer des Pikettdienstes. Rufen Sie ihn an.

Nach ein paar Wochen trudelt die Rechnung der Servicefirma ein. Die Liegenschaftsverwaltung weigert sich aber, diese zu bezahlen. Der zuständige Sachbearbeiter erklärt kurz und bündig: «Wenn Sie ohne Rücksprache mit uns den Heizungsservice kommen lassen, bezahlen Sie diesen selber.» Im Normalfall

stimmt das sogar. Gemäss Art. 259b OR haben Sie als Mieter zwar das Recht zur sogenannten Ersatzvornahme. Das heisst, Sie dürfen einen Mangel auf Kosten des Vermieters selber beheben lassen. Voraussetzung ist allerdings, dass dieser den Mangel kennt und nicht innert nützlicher

## Sie haben ein Recht auf eine 20 Grad warme Stube.

Frist behebt. Deshalb sollten Sie ihn mit eingeschriebenem Brief informieren und ankündigen, wenn der Mangel in wenigen Tagen nicht behoben sei, liessen Sie selbst einen Servicetechniker kommen.

Im Notfall, wenn weder die Liegenschaftsverwaltung noch der Hauswart innert nützlicher Frist zu erreichen sind, dürfen Sie aber ohne vorherige Information des Vermieters eigenmächtig den Service bestellen. Dabei können Sie sich auf die gesetzlichen Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag berufen. Gemäss Art. 422 OR muss der Vermieter die Kosten auch in diesem Fall übernehmen. Wenn am Freitagabend im Winter die Heizung aussteigt, liegt zweifellos ein solcher Fall vor.

Bei jeder Ersatzvornahme, ob mit oder ohne vorgängige Information des Vermieters oder Hauswarts, müssen Sie sich als Mieter aber auf das Unumgängliche beschränken. Der Servicemonteur soll nicht mehr reparieren, als wirklich nötig ist. Sonst kann der Vermieter die Bezahlung verweigern. Erklärt Ihnen der Servicetechniker, er müsse gerade den Heizkessel auswechseln, sollten Sie die Ersatzvornahme wieder abblasen. Denn unüberblickbare und sehr teure Reparaturen dürfen Sie nicht eigenmächtig in Auftrag geben. In solchen Fällen könnten Sie eine richterliche Verfügung beantragen, wenn der Vermieter nicht innert nützlicher Frist etwas unternimmt. Dazu wenden Sie sich am besten an den MV.

Übers Wochenende sitzen Sie aber wohl oder übel in der Kälte, wenn die Heizung nur mit einer grösseren Reparatur wieder in Gang gebracht werden kann. Am besten gehen Sie in diesem Fall ins Kino und verköstigen sich im Restaurant. Das können Sie sich durchaus etwas kosten lassen. Denn vom Vermieter bekommen Sie das Geld wieder zurück.

Wenn Sie wegen eines Heizungsdefekts frieren, haben Sie nämlich Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wie viel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Sofern sich die Raumtemperatur tagsüber nur zwischen 16 und 18 Grad bewegt, können Sie gestützt auf Erfahrungen aus der Rechtsprechung mit einer Ermässigung von 20 Prozent des Nettomietzinses rechnen. Gemäss einer ungeschriebenen

### Im Notfall ist eine Ersatzvornahme am Platz.

Regel muss die Raumtemperatur in Wohnräumen mindestens 20 Grad erreichen. Unbestritten ist, dass es in den Nachtstunden kühler sein darf, allerdings nicht weniger als 16 Grad.

Eine solche Mietzinsreduktion können Sie auch rückwirkend verlangen. Ihr Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren. Voraussetzung ist allerdings, dass Sie den Vermieter, Verwalter oder Hauswart umgehend über die ungenügende Raumtemperatur informieren. Halten Sie also möglichst rasch in einem einge-

schriebenen Brief fest, wie warm bzw. kalt es in Ihrer Wohnung ist. Auch nachher sollten Sie zwei- bis dreimal täglich in einem Protokoll die Raumtemperatur notieren. Fotografieren Sie auch das Thermometer. So können Sie später beweisen, wie kalt Sie hatten.

Oft steigt eine Heizung nicht vollständig aus, sondern bringt auf Dauer einfach nicht ganz die erforderliche Wärme. Dann muss die Reparatur nicht sofort erfolgen. Grundsätzlich könnten Sie auch in einem solchen Fall zur Ersatzvornahme schreiten. Weil diese mit Aufwand verbunden ist, empfiehlt sich das aber nicht. Fordern Sie vielmehr den Vermieter auf, den Mangel beheben zu lassen. Tut er das nicht, können Sie durch eine amtliche Hinterlegung des Mietzinses Druck ausüben. Lassen Sie sich vom MV über das genaue Vorgehen beraten. Auf der Verbandswebseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) finden Sie weitere Tipps und Musterbriefe dazu. Grundsätzlich müssen Sie dem Vermieter zuerst eine Frist ansetzen und die Hinterlegung der Miete androhen.

Die richtige Einstellung am Radiator sorgt für Wohlbefinden und spart Kosten.



# Überhitzte Wohnung

Die Normaltemperatur für eine Wohnung liegt bei 20 bis 21 Grad bzw. 19 bis 20 Grad bei Minergie-Standard. Bei einer Abweichung von 3 bis 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 bis dahin nicht 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. Man kann sich allein aufgrund dieser Ausführungen über das konkrete Ausmass des Mangels meist schlecht ins Bild setzen. Das gilt auch hier bezüglich der Verschmutzung der gemeinschaftlich genutzten Räume, den Mängeln in der Tiefgarage und der Verfärbung des Bodenbelags. 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 bis 21 Grad bzw. 19 bis 20 Grad bei Minergiehäusern 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 entgegen 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 ist, weil die Wohnung nur an sonnigen Tagen überhitzt ist.

BGer 4A\_581/2016, 25. April 2017 (Original französisch)



Bild forolia

# 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  
Voranmeldung  
*Termine:* Mo–Sa, auf Voranmeldung  
*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**  
Monbijousstrasse 61, 2. Stock,  
3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,  
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  
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:  
T 0848 844 844.  
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

## Freiburg

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

## Glarus

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

## Graubünden

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

## Luzern

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

**Nid- und Obwalden**  
Siehe unter Luzern

## St.Gallen/Thurgau/Appenzell

**MV Ostschweiz**  
St.Gallen: Webergasse 21, 9000 St.Gallen  
T 071 222 50 29  
*Rechtsberatung:*  
St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h  
(ohne Voranmeldung),  
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 Voranmeldung)  
*Rüti ZH:* nach tel. Vereinbarung,  
T 055 240 93 83  
*Kreuzlingen:* Hauptstrasse 23  
1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia  
Do 18–19.30h, Voranmeldung möglich  
Keine Beratung in den Schulferien  
*Frauenfeld:* Gaswerkstrasse 9 (Büros des  
Gewerkschaftsbundes Thurgau),  
Di 18–19.30h,  
Keine Beratung in den Schulferien.  
*Telefonische Kurzauskünfte:*  
*St.Gallen:*  
T 071 222 50 29, Mo–Fr 9–12h, 13–15h  
*Region See und Gaster:*  
T 055 240 93 83, Mo–Fr 8–11.30h

## Schaffhausen

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

## Schwyz

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

## Solothurn

**MV Solothurn, MV Grenchen, MV Olten**  
Geschäftsstelle  
T 0848 062 032, Mo–Fr 14–17h

## MV Solothurn

Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,  
4502 Solothurn,  
T 0848 06 20 32  
*Rechtsberatung:*  
Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstrasse 1,  
4502 Solothurn (MV Baselland und  
Dorneck-Thierstein s. Baselland)

**MV Grenchen:** Bettlachstrasse 8,  
2540 Grenchen

*Rechtsberatung:* Nur nach Voranmeldung:  
Sekretariat Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

## MV Olten und Umgebung:

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

## Uri

Siehe unter Luzern

## Wallis

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

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

## Zug

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

## Zürich

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

# Das grosse Ratgeber-Angebot



## Mietrecht für die Praxis

vollständig überarbeitet

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt jetzt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Für alle, die es etwas genauer wissen wollen, ein Muss für Profis und Interessierte! 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. Die Rechtsprechung bis Sommer 2016 ist aufgearbeitet. Kein anderes Werk bietet einen solchen tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht.

Bestellen Sie noch heute!

*Mitglieder:* Fr. 95.–; *Nichtmitglieder:* Fr. 153.– (zuzüglich Versandkosten)



### Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

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

### 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 Lebensdauer-Tabelle; Fr. 6.– (zuzüglich Versandkosten)

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

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

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



### MV-Broschüren

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

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

**Mietzinserhöhung** 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 MieterinteressentInnen. 20 Seiten

**Kündigung** Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

### 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



**Nur noch für die Miete schaffen...?** Niklaus Scherr's Buch über die hundertjährige Geschichte des MV Zürich ist eine ebenso spannende wie lehrreiche Lektüre.

*Mitglieder:* Fr. 10.–; *Nichtmitglieder:* Fr. 15.–.

Zu beziehen bei: Telefon 044 296 90 20, [info@mvz.ch](mailto:info@mvz.ch)  
[www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich)



### Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis

Das Verfahren im Mietrecht hat seine Tücken. Sei es vor Schlichtungsbehörde oder vor Mietgericht – genaue Kenntnisse sind unerlässlich. Experte Richard Püntener stellt das neue Zivilprozessrecht im Mietverfahren dar und macht Vorschläge für eine Reform. 490 Seiten.

Zu beziehen bei: Verlag Helbing Lichtenhahn, Zürich 2016, CHF 98.–



Efeu zum Thema «Wenn die Heizung schlapp macht»

AZB  
CH-8004 Zürich  
PP/Journal

## News

### Zürich: viel mehr Leerkündigungen

Die Zahl der Leerkündigungen in Zürich hat sich in jüngster Zeit nahezu verdoppelt. Dies geht aus einer Statistik der Stadt hervor. Lag der Anteil an solchen Kündigungen bei Umbauten von 2008 bis 2010 noch bei 25 Prozent, stieg dieser Anteil in der Zeit von 2014 bis 2016 auf 46 Prozent. In diesen Zahlen widerspiegelt sich die verstärkte Sanierungs- und Abbruchwelle, von der immer mehr Menschen betroffen sind.

### Leichter zu Airbnb?

Das Bundesamt für Wohnungswesen will den Vormarsch von Buchungsplattformen wie Airbnb nicht beschränken, sondern sogar noch erleichtern. Es plant, die Bewilligungsvoraussetzungen für die Untermiete durch die Möglichkeit einer Pauschale zu vereinfachen. Dass solche Plattformen die Wohnmärkte in Städten, die für den Tourismus attraktiv sind, spürbar beeinflussen und durch Verknappung zum Anstieg des Mietniveaus beitragen, beachtet das Bundesamt nicht.

### 1,47% leere Wohnungen

Der Leerwohnungsbestand in der Schweiz beträgt 1,47 Prozent. Das ergab die Zählung am letzten Stichtag vom 1. Juni. Die Leerwohnungs-ziffer ist damit zum achten Mal in Folge angestiegen. Die meisten leerstehenden Wohnungen wurden im Kanton Solothurn gezählt (2,89 Prozent), am wenigsten leere Wohnungen verzeichnet Zug mit 0,43 Prozent. Die Quote für die Region Zürich beträgt 0,9 Prozent. Unter 1 Prozent gilt allgemein als Wohnungsnot.

### Grenchner Wohntage

Am 9. November finden wieder die Grenchner Wohntage statt. Das Hauptthema ist dieses Jahr die Wohnversorgung von Menschen mit wenig Einkommen und in prekären Lebenslagen. Zu Wort kommen Forscher und Praktikerrinnen, die gemeinsam mögliche Lösungen diskutieren. Das Hauptreferat hält Carlo Knöpfel von der Hochschule für Soziale Arbeit Nordwestschweiz. Er liefert eine Bestandaufnahme zum Thema.

Angaben zum Tagungsprogramm auf [www.bwo.ch](http://www.bwo.ch)