

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 4, September 2018

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

Wie wehrt man sich  
gegen die SBB?  
*Seite 6*



# Liebe Leserinnen und Leser



Wie kommen wir zu bezahlbaren Mieten? Das ist heute die Gretchenfrage in der Wohnpolitik. Im Grunde gibt es zwei Möglichkeiten. Wir bauen neue Wohnungen, die erschwinglich sind. Und dann wir sorgen mit einem guten Mieterschutz dafür, dass die Mieten bezahlbar bleiben und nicht explodieren. Es braucht also zwei Geleise, um zum Ziel zu kommen. Unsere Wohninitiative, die demnächst ins Parlament kommt, deckt die eine Seite ab. Sie stellt Weichen dafür, dass bei Neubauten günstige Mieten entstehen. Die besten Akteure dafür sind die Genossenschaften. Sie verzichten auf Maximalgewinne und bieten Gewähr für niedrige Mieten. Die Gemeinnützigen müssen inskünftig eine viel grössere Rolle spielen. Wir befinden uns da in bester Schweizer Tradition. Unsere Vorfahren wussten noch um den Wert der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Dieses Bewusstsein muss im 21. Jahrhundert in neuer Form erstarken.

Auf der andern Seite ist der Mieterschutz. Wir haben ein liberales, aber leider kein soziales Mietrecht. Gegen starke Widerstände müssen wir den Sprung in ein soziales Mietrecht schaffen. Das geht nicht von heute auf morgen. Derzeit sind wir noch in einer Abwehrphase. Es gilt, die unverfrorenen Attacken der Vermieterlobby zu parieren. Das muss gelingen, denn die Mietenden sind immer noch die Mehrheit im Land. Wir müssen uns auch gegen Mietkonzerne wehren, die auf Maximalrenditen aus sind. Dazu zählt leider auch die SBB, die zu einem mächtigen Wohnbaukonzern geworden ist. Die Zeiten ändern sich, die Gegner auch. Was bleibt, ist unser Kampf um die Mieterrechte und um faire Mieten, die alle bezahlen können.

Herzlich

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

<b>Politik</b> Viel Frust aus Bern	3
<b>Kolumne Sommaruga</b> Tumult im Bundeshaus	4
<b>Wohninitiative</b> Bald kommt sie ins Parlament	5
<b>SBB</b> Ist die Bundesbahn ein Immobilienhai?	6
<b>Zürich</b> Pfr. Sigrist bereut einen Fehler	10
<b>Haushalt</b> Der Wasserkocher ist ein Top-Gerät	14
<b>Hotline</b> Darf ich eine Mauer bauen?	17
<b>Mietttipp</b> Die Krux mit den Serviceverträgen	19
<b>Letzte</b> Der MV Bern wird 100jährig	24

#### Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

#### Redaktion

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

#### Administration und Adressverwaltung

MieterInnenverband Deutschschweiz  
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40

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

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

#### Ständige Mitarbeiter/innen

Fabian Gloor, Zürich

Natalie Imboden, Bern

Balthasar Glättli, Zürich

Beat Leuthardt, Basel

Urs Thrier, Basel

Walter Angst, Zürich

Niklaus Scherr, Zürich

Carlo Sommaruga, Bern

#### Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

#### Layout

Hannah Traber, St.Gallen

#### Titelbild

Patric Sandri, Zürich

#### Druck

Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage

126 466 Exemplare

#### Erscheinen

6 mal pro Jahr

#### Abonnementspreis

Fr. 40.-/Jahr

#### Inserate und Beilagen

Judith Joss,

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

T 043 243 40 40



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



Druckert in der Schweiz



Collage: forlita/M+W

# Viel Frust aus Bern

Ohne Wimpernzucken geht das Parlament auf Kollisionskurs mit den Mietenden. Eine Mehrheit verkennt den wohnpolitischen Ernst der Lage.

Die «bad news» aus Bern häufen sich. Anfang Juli hiess die Rechtskommission des Nationalrats mehrere Vorstösse der Hauseigentümerlobby gut. Diese wollen den Mieterschutz abbauen (es stand im M+W). Mitte August verschob dann die zuständige Kommission die Behandlung der Wohninitiative. Das Fazit im Parlament lautet: Während die Vermieter gehört werden, blitzen die Mietenden ab. Wenigstens hat die Rechtskommission des Ständerats die HEV-Initiativen nicht einfach durchgewunken, sondern einen Bericht über die Folgen angefordert. Im Bundesrat sieht es nicht viel besser aus. Dieser lehnt bekanntlich die Wohninitiative ab. Ohne Gegenvorschlag. Aber nicht genug: Er setzt noch einen drauf

# Tumult im Parlament



und verknüpft die Initiative mit dem Wohnbaufonds der Gemeinnützigen. Der Fonds soll nur weitergeführt werden, wenn die Initiative abgelehnt wird. Ein erpresserisches Manöver, das die Mieterbewegung und die Genossenschaften spalten soll. Zu verantworten haben das die Hardliner in Schneider-Ammanns Departement. Diese Leute verstehen sich als Schutzpatrone der Immobilienlobby. Sie wollen verhindern, dass die Gemeinnützigen mehr Marktanteile erringen. Dass die Städte mehr preisgünstige Wohnungen brauchen, kümmert sie nicht im Geringsten. Nach ihrer Logik soll es der Markt allein richten. Miethöllen wie Zürich oder Genf stören sie wenig. Und Rezepte gegen die Mietpreisspirale haben sie sowieso keine. Indem der Bundesrat

## Das Parlament geht auf Kollisionskurs.

diese Sicht kritiklos übernimmt, setzt er sich dem Vorwurf aus, Gemeinwohl und Verfassung mit Füßen zu treten. Denn unser Grundgesetz verpflichtet den Bund ausdrücklich zu einer wirksamen Wohnförderung für breite Schichten.

Auch der Mieterschutz gerät unter Druck. Die Immobilienverbände wollen unter dem Deckmantel von «praxistauglicheren Regeln» Mietzinsaufschläge erleichtern und höhere Renditen ermöglichen. Eine Kommissionmehrheit stimmt zu, dass die Kriterien für missbräuchliche Mietzinsen und für die Berechnung der zulässigen Rendite neu bestimmt werden. Man rate, zu wessen Gunsten. Und der Gipfel: Der Mieterschutz soll künftig nur noch bei Wohnungsmangel gelten. Im gleichen Zug lehnte die Kommission eine Initiative von SMV-Präsident Carlo Sommaruga ab. Er will es den Mietenden erleichtern, sich gegen überzogene Anfangsmieten zu wehren. Da wird sonnenklar, dass es keineswegs um eine «Modernisierung» des Mietrechts geht. Sondern einzig und allein um den Abbau des Mieterschutzes.

Besonders bedenklich ist, dass die Mieterfeinde in SVP und FDP auf die Unterstützung der CVP rechnen können. Anders sind Kommissionmehrheiten von 13 gegen 8 bzw. 13 gegen 9 Stimmen zugunsten der Vermieterlobby kaum möglich. Die Konservativen müssen sich fragen, ob sie sich mit dieser expliziten Politik gegen die Interessen der Mietenden nicht selbst das Grab schaufeln. In den Städten verlieren sie ja andauernd Wählerstimmen. Das ist auch kein Wunder. Eine Umkehr zu einer mieterfreundlichen Politik könnte der selbsternannten Mittepartei neuen Schwung verschaffen. Doch davon ist bis jetzt leider nichts zu spüren.

Bern steht derzeit im Zentrum aller Wohnpolitik: Förderung von bezahlbaren Wohnungen, Zukunft des Mietrechts und Abschaffung des Eigenmietwerts. Wenn sich die Kommissionen des Parlaments nun mit diesen Themen befassen, so ist dies wesentlich auf das wirkungsvolle Engagement des SMV zurückzuführen. In Sachen günstige Wohnungen befördert ganz offensichtlich unsere Wohninitiative die Debatte. Der Vorstoss gibt eine Antwort auf die Nöte der Bevölkerung. Er hat auch das Potenzial, den Wahlkampf im Jahr 2019 zu prägen und eine Mehrheit an der Urne zu erreichen. Die Vertreter von SVP und FDP aus der Immobilienlobby haben dies verstanden. Jetzt wollen sie durch Winkelzüge in der Kommission die Beratung und eine Volksabstimmung hinauszögern. Ein Manöver auf Kosten derer, die kaum mehr eine anständige und bezahlbare Wohnung finden.

Die nationalrätliche Rechtskommission winkte Anfang Juli das Vorstosspaket der Immobilienlobby zum Mietrecht durch. Ohne Anhörung und ohne die Konsequenzen dieser Initiativen näher zu prüfen. Eine Mehrheit ist ohne Bedenken bereit, den schwachen Schutz gegen missbräuchliche Mieten abzubauen. Unter dem Druck eines Referendums durch den MV hat die Ständeratskommission die Beratung ausgesetzt und einen Bericht über die Folgen für die Mietenden beschlossen. SVP und FDP kümmern sich nicht um die Wohnsorgen der Bevölkerung. Schliesslich glaubt eine Ständeratskommission, nach jahrzehntelanger Debatte und Auseinandersetzungen das Ei des Kolumbus bei der Eigenmietwertbesteuerung gefunden zu haben. Es ist viel Enthusiasmus vorhanden. Doch der Teufel steckt hier im Detail. Der SMV verfolgt den Prozess im Parlament aufmerksam, bevor wir uns über eine wiedergefundene Steuergerechtigkeit zwischen Mietern und Wohneigentümern freuen. Also ein wahrer Tumult in Bern. Wir werden die Mieterrechte verteidigen.

*Carlo Sommaruga, Präsident SMV*

# Jetzt geht es um die Wurst!

Bald kommt die Wohninitiative des MV ins Parlament. Wird die Politik zeigen, dass sie das Thema bezahlbare Wohnungen endlich ernst nimmt?

Kennen Sie unsere Bundesverfassung? Dort steht in Artikel 41 folgender Satz: «Bund und Kantone setzen sich dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.» Jetzt kann das Parlament zeigen, dass es diesen Auftrag aus der Verfassung ernst nimmt. Denn auf dem Tisch liegt die Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) «Für mehr bezahlbare Wohnungen». Sie verlangt konkrete Massnahmen für den günstigen Wohnungsbau. Ob eine Mehrheit der Volksvertreterinnen und Volksvertreter dem Anliegen folgt, scheint offen. Jedenfalls lehnt der Bundesrat die Initiative mit unzutreffenden Argumenten ab (es stand im M+W).

Nüchtern und objektiv betrachtet, hat sich die Wohnsituation verschlechtert. Vor allem in den Städten. Das wissen alle, die dort leben. Das Angebot ist knapp, die Mieten teuer, und sie steigen weiterhin fast ungebremst. Vor allem bei Mieterwech-

## Ohne Gegensteuer verschärft sich die Wohnkrise.

seln schlagen Vermieter teils massiv auf. Die Schweiz kennt keine Mietpreisbremse. So belasten die Mieten das Haushaltsbudget stark. Wären sie günstiger, gäbe es für Viele mehr Luft zum Atmen. Auf diese Weise reift in den Städten eine soziale Wohnkrise heran. Es ist höchste Zeit für neue politische Stellschrauben. Hier die wichtigsten Punkte der Wohninitiative:

- Der Bund soll zusammen mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen fördern.
- Er sorgt dafür, dass mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen von gemeinnützigen Trägern erstellt werden und deshalb günstig sind.
- Kantone und Gemeinden sollen ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einführen, um den gemeinnützigen Wohnungsbau anzukurbeln.
- Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen dürfen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.

Dies ist das dringend nötige Gegenprogramm zur bisherigen Passivität des Bundes. Er tut herzlich wenig für bezahlbare Wohnungen. Nicht nur das: Er hat sogar die von der Verfassung verlangte Förderung der Gemeinnützigen schleichend ab- statt ausgebaut. Mit der Folge, dass der Marktanteil der Genossenschaften auf unter 5 Prozent gesunken ist. Ohne Gegensteuer wird er noch weiter sinken. Es ist daher die Pflicht der Politik, die Förderung gemäss Verfassung wieder heraufzufahren.

Leider vermochte sich der Bundesrat nicht aus der Umklammerung der Immobilieninteressen zu befreien. Er lehnt die Wohninitiative unter anderem mit dem Argument ab, sie würde zu viel kosten. Aber da malt er den Teufel an die Wand und übersieht die stark steigenden sozialen Kosten, die überbeuerte Mieten schon heute verursachen: nämlich in Form von höheren Ausgaben für Ergänzungsleistungen und Sozialhilfe. Leider zeigt sich der Bundesrat ideologisch fixiert. Er will die Wohnpolitik allein dem Markt überlassen. Doch das führt in die Irre. Das Parlament darf diese dogmatische Haltung nicht übernehmen. Es muss handeln, um die Wohnkrise insbesondere in den Agglomerationen einzudämmen. Das gebietet das Wohl der Bevölkerung. Und daran hat sich das Parlament auszurichten.



Mietende rebellieren gegen eine falsche Wohnpolitik (hier in Basel im Winter 2017).

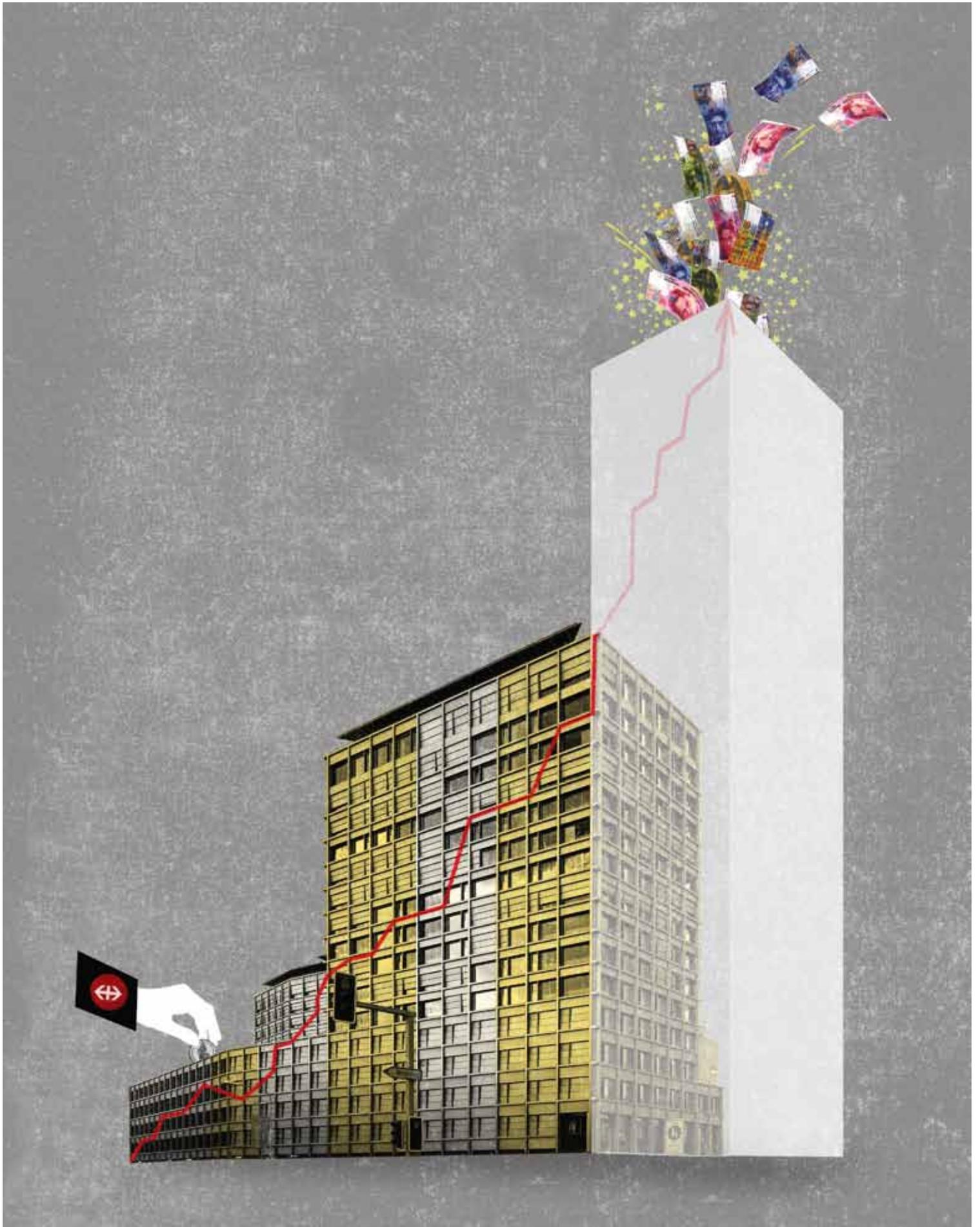


Illustration: Patric Sandri

# Immobilienhai SBB?

Unbemerkt hat sich die Bundesbahn zum zweitgrössten Immobilienkonzern der Schweiz entwickelt. Mit viel Rendite, aber wenig sozialer Verantwortung.

## Grossvermieter SBB

Mit einem Mietertrag von 480 Mio. Franken ist die SBB zum zweitgrössten Immobilienkonzern der Schweiz geworden. Der grösste ist Swiss Life. Hinter der SBB folgen Swiss Prime Site (PSP) und die Immobilienfonds der UBS sowie der Pensimo-Gruppe. SBB Immobilien bewirtschaftet 800 Bahnhöfe, 3500 Gebäude und 3600 Grundstücke. Die Bahn ist mittlerweile auch ein riesiges Shopping Center. Allein in den Hauptbahnhöfen («Rail Citys») machen die Geschäfte einen Nettoumsatz von 1,1 Mrd. Franken. Zum Portfolio gehören derzeit 1600 Wohnungen, Tendenz stark steigend. Die Bahn visiert den Bau von 10'000 neuen Wohnungen an.

Vor zehn Jahren stellte die SBB eine wichtige Weiche: Die Abteilung «SBB Immobilien» wurde zu einer eigenen Division aufgewertet. Jetzt arbeiten dort unter der Leitung von Jürg Stöckli nicht weniger als 950 Leute. Die Bedeutung der Division wuchs ständig. Denn die Bundesbahn weiss, dass in ihren Bahnarealen ein Goldschatz schlummert. Betongold. Er muss nur gehoben werden. Die SBB-Grundstücke liegen meist an bester Lage, nämlich in den Zentren bei den Bahnhöfen. Viele Grundstücke werden heute nicht mehr gebraucht. Sie können überbaut werden.

## Enorme Gewinne

Und das tut die SBB mit viel Energie. Sie macht mit Liegenschaften 780 Mio. Franken Umsatz pro Jahr, und 100 Entwicklungsprojekte sind in Arbeit. Es schauen enorme Gewinne heraus. Jährlich zahlt SBB Immobilien 150 Mio. Franken an die Bahninfrastruktur. Darüberhinaus leistet sie jährliche Millionenbeiträge an die Sanierung der SBB-Pensionskasse sowie an den Schuldenabbau. Längst ist die Division zur Milchkuh des Unternehmens geworden. Sie

bringt Geld für die Reparatur des Schienennetzes und die Finanzierung der Renten. Darüber freut sich Bahnmanager und CEO Andreas Meyer. Er muss die Finanzen im Griff behalten. Ebenso freut sich die Politik: Je mehr Geld die SBB selber erwirtschaftet, desto weniger muss

## Die SBB hat einen Goldschatz in ihren Bahnarealen.

die Staatskasse einspringen. Das schont die Bundesfinanzen. Bei dieser vermeintlichen Win-Win-Situation gibt es aber zunehmend einen Verlierer: die Städte und ihre Bevölkerung. Weil nämlich die Portfolio-Manager von SBB Immobilien vor allem die Rendite im Blick haben.

Was dabei herauskommt, wenn in erster Linie der Gewinn zählt, ist an der Europaallee beim Zürcher Hauptbahnhof zu besichtigen: Nahtlos reiht sich ein Büroturm an den andern in maximaler Ausnützung des Bodens. Man wähnt sich in Manhattan, aber nicht in Zürich. Wohnungen gibt es dort zwar auch, aber nicht für Normalverdienende. 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen kosten zwischen 3350 und 5630 Franken Miete pro Monat. In der



Bundesrätin Doris Leuthard, Vorseherin Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Uvek)



Andreas Meyer, CEO SBB



Jürg Stöckli, Chef SBB Immobilien



Niklaus Scherr, Kritiker der renditeorientierten SBB-Immobilienstrategie

Seniorenresidenz «Gustav» kosteten Alterswohnungen mit Service anfänglich absurde 8500 bis 18'800 Franken. Weil das nicht funktionierte, musste man mit den Preisen runter, aber auf ein Niveau, das sich immer noch nur Gutbetuchte leisten können. Luxus-Lofts dank SBB, heisst die zweispaltige Bilanz am Zürcher HB. Von bezahlbarem Wohnraum keine Spur. Deshalb wuchs die Kritik an dieser Renditebolzerei, die städtebaulich mehr als fragwürdig ist. Einer der schärfsten Kritiker ist Niklaus Scherr, ex-Geschäftsführer des MV Zürich und Politiker der Alternativen Liste (AL). Er will es nicht hinnehmen, dass die SBB, die uns allen gehört, wie ein kommerzieller Konzern agiert und Maximalgewinne anstrebt. Seit Jahren fordert er, dass sich die Bundesbahn auch im genossenschaftlichen Wohnungsbau engagiert: Sie soll ihre zentralen Grundstücke für den Bau von bezahlbaren Wohnungen nutzen. Denn der akute Mangel an günstigem Wohnraum ist heute das grösste Problem der Schweizer Städte. Und nicht etwa fehlender Büroraum.

Bislang hat diese Kritik nur teilweise gefruchtet. Das zeigen Scherrs jüngste Recherchen, die er vor kurzem in der Architekturzeitschrift «Hochparterre» publiziert hat. Zwar hat die SBB auf einem weiteren Entwicklungsgebiet im Zürcher

### Die Bahn baut nicht für die breite Bevölkerung

Hauptbahnhof, dem Areal Neugasse, darin eingewilligt, dass dort 30 Prozent günstige Wohnungen entstehen sollen. Das kam aber nur unter Druck in den Verhandlungen zwischen der Stadt und SBB Immobilien heraus. Ein Fortschritt gegenüber der Europaallee, wo gar keine bezahlbare Wohnung entstand. Jedoch für Scherr nicht genug: Er fordert eine nachhaltige Kurskorrektur. Und auf dem fraglichen Areal soll, sozusagen als Kompensation für die früheren übertriebenen Gewinne, 100 Prozent gemeinnütziges Wohnen realisiert werden. Eine SBB-kritische Gruppierung hat nun eine Volksinitiative lanciert, damit die Stadt Zürich das Gelände kauft und dieses Ziel realisiert. Unter diesem Druck hat die SBB zugestanden, die geplanten 375 Neugasse-Wohnungen zu einem Drittel gemeinnützig und zu einem weiteren Drittel mit

«limitierte Mieten» zu erstellen. Dieses Beispiel zeigt: Die SBB hat nicht wirklich umgedacht. Sie setzt ihre renditefixierte Baupolitik fort, wo es geht. Fallweise gibt sie politischem Druck nach, gemäss dem Motto «Lieber weniger Erträge als gar keine». Denn die Portfolio-Manager von SBB Immobilien wännen sich unter Renditedruck. Sie sehen primär den Markt und bauen faktisch für Bessergestellte, die breite Bevölkerung bleibt aussen vor. Wie etwa in der Überbauung Letzibach an der Hohlstrasse. Dort kosten 1½ Zimmer 1785 Franken im Monat, und für eine 4½-Zimmer-Wohnung muss man 3255 bis 3690 Franken hinblättern. In der Überbauung Westlink beim Bahnhof Altstetten kostet schon eine 3½-Zimmer-Wohnung bis zu 4430 Franken pro Monat. Wer kann das bezahlen? Bei solchen Preisen fragen sich viele, ob die Bundesbahn eigentlich zu einem Immobilienhai geworden ist.

### Signal für die Städte

Der Kampf ums Wohnen in Zürich ist ein Signal für andere Städte, wo die SBB ebenfalls ihre Landreserven verwerten will (sofern sie das nicht schon getan hat). Der Milliardenchatz, der in ihren Grundstücken liegt, ist noch längst nicht gehoben. Nach eigenen Angaben will die SBB langfristig mindestens 10'000 neue Wohnungen bauen. Wie viele davon werden bezahlbar sein? Diese Frage entscheidet sich vor Ort. Ob sinnvolle und stadtverträgliche Quartiere entstehen, darf man – so die Erfahrung aus Zürich – nicht allein Immobilienfachleuten überlassen. Sonst ist man verlassen. Die Stadtbehörden, aber auch die Parteien und die Zivilgesellschaft müssen sich frühzeitig in die Planungen einbringen und die städtebaulichen Erfordernisse geltend machen. Es braucht zonen- und planrechtliche Vorgaben. Nur so kann ein vielfältiger Stadtraum für die Bevölkerung entstehen und es werden anonyme Monokulturen vermieden.

Neben Zürich ist derzeit Basel ein Brennpunkt dieser Auseinandersetzung. Dort harren riesige zentrale Flächen der Überbauung. Sie werden Basels Gesicht komplett verändern. Die Pharma-Stadt am Rhein ist voll auf dem Weg zur Global City. So steht das gut 11 Hektar grosse Lysbüchel-Areal beim Bahnhof St. Johann zur Diskussion. Der fragliche Bebauungs-



Bilder M+W

Wo die SBB baut, kommt zuerst die Rendite: teure Wohnungen auf den Zürcher Arealen Europaallee, Letzibach und Bahnhof Altstetten.

plan Volta Nord gab Anlass zu Debatten, wie viele der neuen Wohnungen bezahlbar sein müssen. Die Linke brachte im Mai im Grossen Rat durch, dass es 30 Prozent Wohnungen mit Kostenmiete sein müssen. Das heisst, dass sie von gemeinnützigen Trägern erstellt werden. Wirtschaftskreise opponieren jedoch mit einem Referendum. Der Paukenschlag vom 10. Juni hat nun aber die Szenerie gänzlich verändert. Das Basler Stimmvolk nahm gleich vier Wohninitiativen an, welche die Behörden jetzt zu einem Kurswechsel zwingen (es stand in M+W). Der Kanton muss seine Wohnpolitik, die bisher auf die Ansiedlung von Personen mit besseren Einkommen ausgerichtet war, ändern und vermehrt die Normalverdienenden in den Blick nehmen. Das geht nur über eine massive Förderung der Gemeinnützigen, die dank Gewinnverzicht günstige Mieten garantieren.

Auch die SBB wird sich bei ihren Projekten darauf einstellen müssen. Zum Beispiel beim Nauentor, wo die Post zusammen mit der Bahn eine 450-Millionen Franken schwere Grossüberbauung mit einem Wohnanteil von 28 Prozent plant. Oder beim Güterbahnhof Wolf, wo ein Gelände baureif wird, das doppelt so gross ist wie die Zürcher Europaallee. Die Planung ist bereits angelaufen. Werden die Projekte richtig aufgegleist, steht den Basler Genossenschaften und gemeinnützigen Stiftungen ein goldenes Zeitalter ins Haus. Zum Wohle der Stadt.

#### Bürgerinitiativen gegen SBB-Manager

Der problemlose Durchmarsch als Grossinvestor, dem die Lokalbehörden alle Wünsche von der Lippe lesen, dürfte für die SBB der Vergangenheit angehören. Auch in Luzern erwächst der Bundesbahn Gegenwind, dank Engagierten aus der Zivilgesellschaft. Auf dem Güter-

areal Rösslimatt beim Bahnhof ist ein «urbaner Hotspot» geplant. Das Projekt lässt auf ein künftiges Areal mit super-teuren Wohnungen schliessen, ähnlich der Europaallee in Zürich. Unter anderem ist von einem «Wohngebäude mit gediegenen und repräsentativen Einheiten» die Rede. Dagegen wehrt sich die IG Stadtentwicklung, eine kritische Gruppierung.

#### Wo sich Widerstand regt, lenkt die SBB ein.

Sie will auch im Herzen der Hauptstadt nicht bloss Luxuslofts haben, sondern bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum. Und zwar zu 100 Prozent. Der politische Kampf um diese Forderung ist in vollem Gang. Die IG will jetzt eine Volksinitiative lancieren, da der Stadtrat bisher nur halbherzig auf die Kritik reagiert hat. Für einen Innerschweizer Ableger der Europaallee, wie ihn die SBB realisieren wollte, sieht es also nicht besonders gut aus. Gänzlich gestoppt wurde die Bundesbahn in Vevey. Dort wollte sie für 130 Millionen Franken ein Güterareal überbauen. Vor anderthalb Jahren sagten die Stimmberechtigten aber Nein. Eine Allianz aus Grünen und Wachstumskritikern hatte das Projekt mit einem Referendum attackiert, unter anderem wegen zu wenig bezahlbaren Wohnungen. Jetzt herrscht Funkstille, und die SBB hat sich in den Schmollwinkel verzogen. Ähnlich wie in Zürich hatte sie angesichts des Widerstands gedroht, das Areal künftig als Brache leer stehen zu lassen. Zum Glück liess sich das Stimmvolk davon nicht beirren.

So werden die Immobilienentwickler der Bahn bei konkreten Projekten zum Umdenken gezwungen. Bei SBB Immobilien ist eine Fahrplanänderung angesagt. Leider hat es die Politik nicht fertig

gebracht, den öffentlichen Konzern – die SBB ist eine AG, aber vollständig im Besitz des Bundes – von der schädlichen Gewinnmaximierung abzubringen und vernünftige Vorgaben zu machen. Bundesrätin Doris Leuthard (CVP) wehrt sich hartnäckig gegen eine Quote für bezahlbaren Wohnraum in den strategischen Zielen der SBB. Das sei ein Eingriff in die unternehmerische Tätigkeit. Sie lehnte sogar einen Bericht über die Immobilienstrategie der SBB ab, der eine Diskussion über Nutzen und Schaden dieser Politik ermöglicht hätte. Kritik derart zu unterbinden, ist aber kein sehr demokratisches Vorgehen. Für Leuthard zählt offenbar nur, dass die Kasse der Bundesbahn stimmt und die Sanierungsgelder ans Schienennetz und an die Bahnrenten fließen. Ob in den Zentren der Städte lebendige neue Quartiere mit guter Durchmischung entstehen oder Büro- und Verwaltungsflächen, die abends tot sind, scheint der bald zurücktretenden CVP-Magistratin egal.

#### Wohninitiative hilft

Die Wohninitiative des SMV würde mithelfen, die SBB wieder besser aufs Gleis zu bringen. Denn das Volksbegehren sieht unter anderem vor, dass Kantone und Gemeinden ein Vorkaufsrecht auf Grundstücke des Bundes und seiner Betriebe ausüben können, um dadurch ihre Aufgabe wahrzunehmen, breiten Kreisen bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Die Initiative kommt bald in den Nationalrat. Und dabei wird sicher auch die Tätigkeit von SBB Immobilien wieder zur Sprache kommen. Zu recht. Denn Manager brauchen die richtigen Ziele, um gute Arbeit zu leisten. Ziele, die der ganzen Bevölkerung dienen und nicht bloss den finanziellen Interessen des eigenen Unternehmens.



Bild Reto Schärer

Christoph Sigrist, Pfarrer im Grossmünster Zürich

Der Abriss von zahlreichen günstigen Wohnungen der Dr. Stephan à Porta-Stiftung in Zürich stösst auf Kritik. Jetzt nimmt erstmals Christoph Sigrist, Stiftungsratsmitglied und Pfarrer am Grossmünster, Stellung.

## «Ich hatte die Mieter nicht im Fokus»

Manche nennen ihn den «Papst der Zwinglianer». Christoph Sigrist ist schweizweit bekannt für sein soziales Engagement und insbesondere auch für seinen Einsatz zugunsten von Flüchtlingen. Als Mitglied der Dr. Stephan à Porta-Stiftung ist er aber mit Kritik konfrontiert. Die Stiftung will ihre Siedlung an der Egli/Hohlstrasse abreißen und neu bauen, mit weniger und teureren Wohnungen. Zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner, die auf die günstigen Mieten angewiesen sind, müssen ihre Wohnungen verlassen.

*M+W: Christoph Sigrist, Sie sprachen an der Generalversammlung des MV Zürich über die Rolle der Kirche als Immobilienbesitzerin und über Ihre eigene Rolle in der Dr. Stephan à Porta-Stiftung. Es war ein merkwürdiger Auftritt.*

Christoph Sigrist: Warum?

*Sie sagten gleich zu Beginn: «Ihr habt Recht mit eurer Kritik. Ich habe Fehler gemacht.» Warum verteidigten Sie den Entscheid nicht, die Siedlung Egli-/Hohlstrasse abzureißen und allen Mietenden zu kündigen?*

Ich meine es genau so: Ich habe als Stiftungsrat einen Fehler gemacht. Das liegt an der Verantwortungsstruktur eines solchen Gremiums. Ausserdem bin ich einer, der seine Fehler eingestehen und korrigieren kann.

*Welche Fehler meinen Sie?*

Ich meine nicht die Entscheidung für den Neubau. Wir hätten ohnehin umfassend sanieren müssen. Das hätte unter Einhaltung sämtlicher Vorschriften annähernd gleich viel gekostet wie neu zu bauen. Unsere Immobilienfachfrau hat zudem den Entscheid des Stiftungsrats vollumfänglich gestützt. Ich meine, dass ich zu weit weg war von den Interessen der Mieter, mich zu wenig ernsthaft mit ihnen auseinandergesetzt habe und sie als Stiftungsrat nicht im Fokus hatte.

*Wem galt ihr Fokus dann?*

Einzig dem Stiftungszweck, der lautet: «Der Ertrag des Stiftungsvermögens ist wohltätigen und gemeinnützigen Institutionen zukommen zu lassen.» Bisher kamen 47 Millionen Franken sozialen Projekten zugute. Das war mein Fokus!

*Die À-Porta-Stiftung besitzt über 1300 Wohnungen. Inwiefern sind die darin lebenden Menschen an den Stiftungsrats-sitzungen Thema?*

Natürlich sind sie ein Thema, aber noch zu wenig. Wie sehr unsere Entscheidungen ihr Leben beeinflussen, habe ich erst jetzt richtig begriffen. Wir konnten im Stiftungsrat nun nochmals korrigierend wirken.

*Was korrigieren Sie am Abriss-Entscheid?*

Bereits konnten verschiedene Mieter in andere günstige Wohnungen der Stiftung umziehen. Wir haben für Umsiedlungen auch Zusagen von Genossenschaften. Ausserdem gibt es als flankierende Massnahme das Mieterbüro, das die Stiftung zusammen mit den Sozialen Diensten der Stadt einrichtet. Und es gibt im Stiftungsrat nochmals ein Gespräch. Das hat es noch nie gegeben!

*Könnten Sie zum jetzigen Zeitpunkt den Abbruch noch stoppen oder wenigstens eine Etappierung planen?*

Wer trägt die Verantwortung, wenn Wasserleitungen bersten, Abflüsse ver-



Bild: Reto Schlatter

Christoph Sigrist will künftig die Mieter besser im Visier haben.

#### Zur Person

Christoph Sigrist (55) ist in Zürich aufgewachsen und studierte Theologie. Seit 2003 ist er Pfarrer am Grossmünster. Daneben unterrichtet er an der Universität Bern und ist Mitglied in zahlreichen Stiftungen und gemeinnützigen Organisationen. Verschiedene soziale Institutionen, etwa das Solinetz und das Zürcher Spendenparlament, hat er selber initiiert.

stopfen und lecken? Wie soll ich hier wissen, was machbar ist? Ich bin Pfarrer, nicht Architekt! Soll ich einfach dem Mieterverband glauben, auch wenn der Architekt genau das Gegenteil sagt?

*Sie zweifeln an Ihrer Kompetenz für dieses Amt?*

Bezüglich Architektur und Bauwesen gibt es sicher kompetentere Leute. Aber ich bringe das Soziale mit. Und ich bin ehrlich.

*Das Soziale? Sie sagten soeben, Sie hätten die Mieter nicht im Fokus gehabt.*

Ich vertraue der Geschäftsleitung, die stets gute Arbeit leistete. Aber ich habe das Projekt Ersatzneubau tatsächlich zu wenig aus der Perspektive der Mieter beurteilt.

*Mit Ihnen, Stadtrat Daniel Leupi und den drei weiteren Mitgliedern sitzen lauter Personen im Stiftungsrat, die in sozialen Fragen sensibilisiert sind. Umso mehr verbliFFT die Strategie, in den Ersatzneubauten weniger, aber grössere und teurere Wohnungen zu realisieren.*

Die getroffenen Abklärungen sprechen alle für sich resp. für das Projekt in der Form, wie es geplant ist. Und die sozialen Begleitmassnahmen waren schon lange vorgesehen.

*Warum haben Sie die Einrichtung eines Mieterbüros nicht kommuniziert, nicht einmal an der Mieterversammlung?*

Das hat mit der Stadt zu tun. Wir mussten uns punkto Kommunikation an deren Fahrplan halten.

*Sie sind ja auch im Stiftungsrat der Evangelischen Gesellschaft. Diese hat vor wenigen Jahren im Kreis 4 günstige Wohnungen abgerissen und durch neue, sehr teure ersetzt.*

Sie meinen den Lukas-Hof. Damit habe ich nichts zu tun, ich kam später in den Stiftungsrat.

*Sie sind bereits seit 2012 dabei.*

Ja, aber da war der Entscheid zum Bau schon gefällt.

*Sie fallen ansonsten durch ihr grosses Engagement für Flüchtlinge auf.*

Ja, ich habe das Solinetz gegründet. Und es stimmt: Was die Nöte von Flücht-

lingen betrifft, bin ich sehr affin. Flucht und die Verantwortung gegenüber Geflüchteten ist ein zentrales Thema der Bibel. Hier fordert uns die Not der Menschen unmittelbar. Mit der Situation der Mieter habe ich mich zu wenig auseinandergesetzt.

*Spielt hier etwa das Privileg der Pfarrwohnung mit?*

Ja. Aber ich habe es auch selber erlebt, was es heisst, eine Wohnung verlassen zu müssen. Nach dem Tod meines Vaters, der Diakon war, mussten wir die Wohnung verlassen, und weil wir kein Geld hatten, zogen wir ins Haus meines Grossvaters in Rafz. Ich finde, wir müssen sensibler sein, was die Wohnsituation in Zürich betrifft.

*Sie sind Pfarrer, haben einen Lehrauftrag und Familie. Daneben sind Sie noch im Stiftungsrat von A Porta, Heks, Urbane Diakonie und weiteren Organisationen. Kann man mit so vielen Äm-*

*tern die damit verbundene Verantwortung noch angemessen wahrnehmen?*

Nicht alle Mandate sind gleich aufwändig. Und all diese Mandate habe ich von Amtes wegen, als Pfarrer vom Grossmünster.

*Wie schaffen Sie das?*

Ich arbeite sehr viel. Und der liebe Gott hat mir viel Energie gegeben.

*Haben Sie keine Angst, zur Fremdenfeindlichkeit beizutragen, indem ausgerechnet Sie, der bekannte «Flüchtlingspfarrer», nun mitverantwortlich sind, dass Benachteiligte ihr Zuhause verlieren?*

Ich erhalte viel Kritik für mein Engagement für Flüchtlinge. Was die Kritiker nicht sehen: Ich helfe den unterschiedlichsten Menschen auf vielfältige Weise. Dazu zählen Hausbesuche oder auch, dass ich zig Bedürftigen eine Wohnung vermitteln konnte.

*Sie schrieben einmal, dass die Scham*

*genauso zum Leben gehöre wie die Angst. Ihr Auftritt beim MV Zürich warf die Frage auf, ob Ihr Eingeständnis, einen Fehler gemacht zu haben, Taktik war oder ob Sie sich tatsächlich schämen.*

Nein, keine Taktik, ich schäme mich wirklich. Jetzt fühle ich mich als Vertreter der Kirche in der Verantwortung, dass wir alles rund um den Ersatzneubau sozial verantwortlich machen.

*Wenn Sie abreissen, werden einige Betroffene im Quartier oder sogar in der Stadt keinen geeigneten Ersatz mehr finden.*

Das glaube ich nicht. Wir schauen schon, dass wir für sie etwas finden.

*Es wird also keine Verlierer geben? Nein.*

*Sie finden für alle Betroffenen eine gute Lösung?*

Ja, für alle, die wollen. Dafür stehe ich persönlich ein.

## Anzeigen

**SMART-LIGHT .SHOP**  
12% Rabatt  
Rabattcode: miet12ver%mw  
www.smart-light.shop

**etcetera**  
• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen**

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

**www.etcetera-zh.ch**

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH

**Haben Sie Mietprobleme?**

**MV HOTLINE 0900 900800 (CHF 4.40/Min.)**

Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben. Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre mietrechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 h, montags bis 15 h

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

# Nichts kann ihn schlagen



Der Wasserkocher, hier ein Deluxe-Modell

## Ob für Filterkaffee, Grüntee oder Beutelsuppe – der Wasserkocher bringt das Wasser schneller und günstiger auf Touren als die Pfanne auf dem Herd.

Rasch einen Kaffee oder Tee aufgebrüht: Im täglichen Gebrauch sind elektrische Wasserkocher unübertroffen. Die patenten Küchengeräte ersetzen zunehmend Pfannen auf der Herdplatte, da sie handlicher, schneller und energiesparender sind. Ein gutes Gerät bringt einen Liter Wasser in weniger als drei Minuten zum Kochen, während die gleiche Menge Wasser in einer leichten Alu-Pfanne auf dem Gasherd deutlich mehr Zeit benötigt. Und der Wasserkocher verbraucht rund einen Drittel weniger Energie.

Wasserkocher haben entweder eine beheizbare Bodenplatte oder eine Heizspirale. Solche mit einer beheizbaren Bodenplatte sind etwas lauter als die Modelle mit Heizstäben. Diese Geräusche entstehen beim Erhitzen durch aufsteigende Wasserbläschen. Es gibt allerdings auch Geräte, die geräuschärmer sind, weil das Wasser etwas langsamer erhitzt wird, was die Siedeböden reduziert. Geräte mit offenen Heizspiralen sind leiser während des Erhitzens. Sie sind aber etwas anfälliger für Kalk und müssen regelmäßig entkalkt werden. Vor allem dann, wenn das Wasser stark kalkhaltig ist. Die Auswahl an Produkten auf dem Markt ist

gross, wie die unabhängige Webseite Topten zeigt ([www.topten.ch](http://www.topten.ch)). Diese prüft Produkte auf Energieeffizienz, Umweltbelastung und Qualität und gibt Kauf-tipps. Die aufgelisteten 21 Wasserkocher haben bei Tests gut abgeschnitten (siehe [www.topten.ch/private/adviser/ratgeber-wasserkocher](http://www.topten.ch/private/adviser/ratgeber-wasserkocher)). Das einzelne Produkt kann man auf der Webseite anklicken, und man erfährt so nicht nur die technischen Produkteangaben wie Warmhaltefunktion, Abschaltautomatik, Wasserstands-anzeiger, Leergewicht etc., sondern auch, wo man es günstig kaufen kann. Das ist eine grosse Erleichterung für die Konsumenten. Darauf sollten Sie besonders achten:

- Grosse Öffnung zum Befüllen und Putzen, handlicher Griff
- Kesselinhalt entsprechend Ihren Bedürfnissen (nicht zu gross)
- Leergewicht
- Standfestigkeit des Sockels
- Geringe Mindestfüllmenge, max. 0.5 Liter
- Gut lesbare Wasserstandsanzeige, vorzugsweise beidseitig
- Temperaturwahl, z.B. für Grüntee (75°C)

- Das heisse Wasser sollte ohne Kleckern ausgegossen werden können.

Topten unterscheidet zwischen Wasserkochern mit und ohne Temperaturwahl. Ohne Temperaturwahl: Falls Sie das Wasser meist kochend brauchen (z.B. für Kaffee), genügen diese kostengünstigeren Modelle völlig. Sie kosten zwischen 30 und 40 Franken. Geräte mit Temperaturwahl: Falls Sie das Wasser oft nicht kochend brauchen (z.B. für Grüntee oder Bettflasche), dann empfiehlt sich die Temperaturwahl. Sie kosten zwischen 60 und 90 Franken.

Eine hohe Wattzahl bedeutet: Es geht schneller. Wasserkocher beanspruchen in der Regel fast die ganze verfügbare Sicherungsleistung (2300 W, 10 Ampère). Es sollten darum an derselben Sicherungsgruppe nicht gleichzeitig andere leistungsstarke Geräte eingeschaltet werden. Es gibt zwar die Wahl zwischen Geräten mit oder ohne Temperaturwahl. Davon abgesehen könnte man aber meinen, dass es bei der Kaufentscheidung nur auf Preis und Optik ankommt. Damit läge man aber falsch. Denn es gibt weitere Aspekte, die es zu beachten gilt.



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)



# 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](http://avis.ch)  
AWD-Nummer  
D935700

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

**AVIS®**



Fabian Gloor  
beantwortet Ihre Fragen

## Darf ich die Mauer bauen?

### Frage

*Mein Nachbar – ein netter, älterer Herr – ist ein wahrer Sonnenanbeter. Er verbringt die Sommer-tage ausschliesslich und oft nur spärlich bekleidet auf seinem Gartensitzplatz. Dieser grenzt unmittelbar an den Sitzplatz meiner Parterrewohnung. Eine Abtrennung zwischen den beiden Plätzen gibt es nicht. Deshalb rücken seine knappen roten Badehosen immer wieder unausweichlich in mein Blickfeld. Und auch seine Blicke landen oft in meinem Teller, wenn ich auf meinem Sitzplatz esse. Es tönt zwar kleinkariert, doch beides empfinde ich als störend. Deshalb habe ich mich entschieden, eine Mauer bauen zu lassen. Der Vermieter war aber überhaupt nicht begeistert davon und hat mir dieses Vorhaben verboten. Kann ich die Mauer trotzdem bauen?*

### Hotline

Besser nicht! Bei einer Mauer handelt es sich um eine bauliche Veränderung. Solche Veränderungen durch die Mieterschaft sind gemäss Art. 260a OR ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft gar nicht erlaubt – den roten Speedos und hungrigen Blicken auf die Bratwurst in Ihrem Teller zum Trotz. Sich über diese Vorschrift hinwegzusetzen, kann ernsthafte Konsequenzen zur Folge haben. Der Vermieter kann Ihnen kündigen, unter Umständen sogar fristlos, wenn die Bauarbeiten dem Mietobjekt einen ernsthaften Schaden zufügen. Er könnte von Ihnen auch einfach verlangen, dass Sie die bauliche Veränderung am Ende des Mietverhältnisses auf Ihre Kosten wieder rückgängig machen. Gegen Schilfmatten oder eine grüne Wand aus Kübelpflanzen kann er aber nichts einwenden.

## Kann sie den Nachmieter ablehnen?

### Frage

*Ich habe ausserterminlich gekündigt und einen solventen und zumutbaren Nachmieter gefunden, der die Wohnung per 15. Oktober übernehmen will. Die Vermieterin schreibt mir nun in einem eingeschriebenen Brief, ihr passe dieser Mieterwechsel per Mitte Oktober überhaupt nicht. Ein Mieterwechsel Mitte Monat sei für sie äusserst unpraktisch und aufwendig. Kann sie meinen Nachmieter mit dieser Begründung ablehnen?*

### Hotline

Nein, ausser sie hat einen besonderen Grund dazu. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn sie die Wohnung wegen einem Schaden, den Sie verursacht haben, renovieren müsste. Also etwa, wenn Sie im Wohnzimmer zur Abkühlung ein Planschbecken aufgestellt hätten und nun das Parkett ausgewechselt werden muss.

Ansonsten geht die Renovationszeit zu Lasten der Vermieterin. Eine Verweigerung aus Prinzip oder aus reiner Bequemlichkeit – wie in Ihrem Fall – würde bei einer Schlichtungsbehörde oder einem Gericht kaum durchkommen. Denn Art. 264 OR, der die Bedingungen für das Recht des Mieters zur vorzeitigen Rückgabe regelt, sieht nicht vor, dass die Rückgabe nur auf einen Termin per Monatsende zulässig sei. Auch die Nebenkostenabrechnung kann gut auf einen halben Monat berechnet werden. Wenn sich Ihre Vermieterin nicht dazu aufraffen kann, den Mieterwechsel per 15. Oktober zu vollziehen, dann hat sie die finanziellen Folgen selbst zu tragen. Sie schulden ab diesem Zeitpunkt auf jeden Fall keinen Mietzins mehr.

Eine Schilfmatte gegen unerwünschte Blicke ist besser als ein Mauerbau.



Bild forotia

# Viel Service mit viel zu hohen Kosten



## Sie sind die wahren Knacknüsse in der Nebenkostenabrechnung: die Serviceverträge. Denn hier ist die Kontrolle kompliziert. Es lohnt sich trotzdem, genau hinzuschauen.

Der Schock sitzt tief. Ungläubig starrt Verena Bill auf das Schreiben, das sie heute morgen von ihrer Liegenschaftsverwaltung erhalten hat. Es ist die jährliche Nebenkostenabrechnung. Dass sie Nebenkosten bezahlen muss, war sich Verena Bill bewusst. Bezahlte sie doch jeden Monat brav 150 Franken Akontobeiträge. Nichtsdestotrotz verlangt die Verwaltung nun eine horrende Nachzahlung. Damit hat sie definitiv nicht gerechnet. Wie sollte sie auch? Sie wohnt ja schliesslich erst ein Jahr in dieser schicken Mietwohnung, ausgestattet mit den modernsten Haushaltsgeräten und Anlagen: eine eigene Waschmaschine, ein grosszügiger Geschirrspüler, ein Lift mit direktem Wohnungszugang und natürlich noch die Klima- und Lüftungsanlage. Klar, Komfort hat seinen Preis. Dass sich dies auch in den Nebenkosten bemerkbar machen wird, hat Verena Bill bereits geahnt. Aber gleich in diesem Ausmass? Sie ist empört.

Nachdem sie den ersten Ärger mit einer Tasse Kaffee heruntergespült hat, macht sie sich daran, die Abrechnung genauer unter die Lupe zu nehmen. Sofort fällt ihr auf, dass die Serviceverträge besonders prominent vertreten sind: ein

Vertrag für die Waschmaschine, einer für den Lift, die Klima- und Lüftungsanlage, ja sogar ein Servicevertrag für den Geschirrspüler. Der technische Fortschritt hat zwar die Benutzerfreundlichkeit der

### Für alles Mögliche gibt es heute Serviceverträge

Haustechnik enorm gesteigert, sie aber gleichzeitig auch komplizierter und störungsanfälliger gemacht. Dass die technischen Anlagen deshalb regelmässig einem Service unterzogen werden müssen, dessen ist sich Verena Bill bewusst. Muss sie diesen teuren Service tatsächlich selber berappen?

Diese Frage ist nicht ganz einfach zu beantworten. Denn grundsätzlich sind nur sogenannte Betriebskosten als Nebenkosten zulässig. Das sind Kosten, die mit dem «Gebrauch der Mietsache» zusammenhängen, wie beispielsweise Heizungs- und Warmwasserkosten oder eben Kosten für Reinigungs- und Kontrollarbeiten, die bei Haushaltgeräten und technischen Anlagen regelmässig durchgeführt werden müssen. Diese Arbeiten lassen Vermieter gerne von Profis erledigen. Sie schliessen dafür – oft mit dem

Hersteller selbst – einen Servicevertrag ab. Das ist zwar praktisch, aber auch teuer – oft gar zu teuer. Die Geräte und Anlagen werden dann regelmässig von einem Servicetechniker durchgecheckt und noch gleich gereinigt. Dieser kommt unaufgefordert einmal oder sogar mehrmals im Jahr vorbei und erledigt diesen Service. Auch dann, wenn Geschirrspüler und Co. ihren Dienst einwandfrei verrichten.

Werden dem Mieter nur die Kosten für die Kontrolle und Reinigung als Nebenkosten in Rechnung gestellt, ist dagegen nichts einzuwenden. Reine Kontroll- und Reinigungsarbeiten darf der Vermieter als Nebenkosten auf den Mieter überwälzen. Oft werden aber im Rahmen des periodischen Kontrollgangs auch gleich noch lose Teile festgeschraubt, Scharniere geschmiert und Verschleissteile, wie zum Beispiel die Gummidichtung der Waschmaschine, ersetzt oder gar grössere Reparaturarbeiten durchgeführt. Der Vermieter erhält quasi ein «Rundum-Sorglospaket», oft zu einem stolzen Pauschalpreis. In dieser Pauschale sind dann sämtliche Leistungen enthalten. Eben nicht nur die nebenkostenfähigen Reinigungs- und Kontrollarbeiten, also rei-

ne Wartungsarbeiten, sondern auch allfällige Reparaturen und Ersatzteile. Darf der Vermieter nun die gesamte Pauschale als Nebenkosten überwälzen?

Nein! Reparaturen und auch der Ersatz von Verschleissteilen sind sogenannte Unterhaltsarbeiten. Solche Arbeiten sind nötig, um den Zustand der Geräte zu erhalten oder deren Funktionsfähigkeit wiederherzustellen. Diese Kosten muss der Vermieter selber übernehmen. Denn der Unterhalt des Mietobjekts ist Sache des Vermieters. Der Mieter bezahlt dafür ja bereits den Mietzins. Er darf deshalb die Kostenanteile für Reparaturen und Ersatzteile von den Nebenkosten abziehen, ausser er hat diese selber verschuldet. Zudem müssen die einzelnen Serviceverträge klar vereinbart sein.

Das tönt in der Theorie ganz plausibel, denkt sich Verena Bill. Doch wie soll sie nun wissen, ob der Heizungsmonteur neulich nur den Brenner revidiert hat, wie das jedes Jahr gemacht werden muss, ob die Heizung funktioniert oder nicht? Sie hat ihm dabei nicht über die Schulter geschaut. Vielleicht hat er noch die

Umwälzpumpe repariert? Diese Reparaturkosten könnte sie ja abziehen. In der Nebenkostenabrechnung steht nur «Heizungsservice Fr. 600.–». Das hilft auch nicht viel weiter. Bei solchen Unklarheiten kann die Mieterin Einblick in die Serviceverträge und Rechnungen verlangen. Zudem muss der Vermieter eine detaillierte Abrechnung erstellen.

### Reparaturen und Ersatzteile muss der Vermieter bezahlen.

Daraus muss klar hervorgehen, welche Arbeiten beim Service verrichtet wurden und wie viel diese gekostet haben. Insbesondere die Kosten für Reparaturen und Ersatzteile müssen für den Mieter erkennbar sein, auch dann, wenn diese in einer Pauschale enthalten sind. Klar, die Erstellung einer solchen Abrechnung ist kompliziert. Doch die Vermieterin ist dazu verpflichtet, auch dann, wenn die Ausscheidung der einzelnen Kosten vielleicht gar nicht möglich ist. Kommt sie dieser Pflicht nicht nach und ist deshalb nicht klar, ob die einzelnen Leis-

tungen überhaupt nebenkostenfähig sind, so wird vermutet, dass die Mietenden diese bereits mit dem Mietzins bezahlt haben. In diesem Fall muss die Vermieterin diese Kosten selber tragen.

Noch am selben Tag verlangt Verena Bill von ihrem Vermieter eine detaillierte Abrechnung. Dieser handelt vorbildlich und liefert samt der detaillierten Abrechnung auch noch gleich die einzelnen Serviceverträge mit. Und siehe da: Der Servicevertrag für die Waschmaschine ist ausdrücklich als «Reparaturvertrag» betitelt. Laut Vertrag komme der Servicetechniker nur bei Störungen, dafür rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr. Einen solchen Reparaturvertrag muss Verena Bill eben gerade nicht bezahlen, da es sich um einen Vertrag für Reparaturen handelt. Diesen Befund teilt sie sofort per Einschreiben ihrem Vermieter mit und bittet ihn um eine korrigierte Abrechnung. Geht dieser nicht auf die Beanstandungen ein, dann wäre die Schlichtungsbehörde die nächste Station. Doch Verena Bill ist zuversichtlich. Ihr Vermieter ist ja eigentlich ein ganz Netter.

Gegen einen Service ist nichts einzuwenden, wohl aber gegen Reparaturen auf Kosten der Mietenden.



# Kündigung wegen Zahlungsrückstands



Bild: M.F.W.

Die Kündigung wegen Zahlungsrückstands ist missbräuchlich, wenn sie lange, vorliegend fünf Wochen, nach Fristablauf für die Zahlung der ausstehenden Mietzinse ausgesprochen wird.

Art. 257d OR, Art. 271 OR

Am 10. Februar 2015 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag über ein Haus in Meride TI erstmals aus wichtigen Gründen mit Wirkung auf den 31. Mai 2015. Sie stellte dazu am 5. Juni 2015 ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren. Weil es sich nicht um einen klaren Fall handelte, trat der Richter auf das Begehren nicht ein. Am 23. März 2015 erfolgte eine Zahlungsaufforderung für die ausstehenden Mietzinse Januar, Februar und März 2015 samt Kündigungsandrohung und Ansetzung einer Zahlungsfrist bis 24. April 2015. Die Mieterin holte den eingeschriebenen Brief nicht ab. Er galt daher am letzten Abholungstag, d. h. am 31. März 2015, als zugestellt.

Mit Formularanzeige vom 24. Juli 2015 teilte die Vermieterin die Kündigung per 31. August 2015 wegen Zahlungsverzugs mit. Die Mieterin focht diese Kündigung an. Der erstinstanzliche Richter erachtete die Kündigung als gültig. Das Tessiner Appellationsgericht hob diesen Entscheid und damit auch die Kündigung auf. Die Vermieterin gelangte ans Bundesgericht.

Das Appellationsgericht hatte festgestellt, dass der Fristenlauf für die dreis-

sigtägige Zahlungsfrist im vorliegenden Fall nach relativer Zustellungstheorie erst am 31. März 2015 begann und somit nicht schon am 24. April, sondern erst am 30. April 2015 ablief. Daraus schloss es auf die Unwirksamkeit der Kündigung. Alternativ dazu erachtete es die Kündigung als anfechtbar, weil sie erst spät erfolgt sei. Das Bundesgericht legte sich bezüglich der Unwirksamkeit nicht fest, schützte aber die Auffassung, dass die Kündigung missbräuchlich sei, weil sie erst am 24. Juli 2015 erfolgte. Zwar habe sich die Vermieterin bei ihrem Ausweisungsbegehren vom 5. Juni 2015 eine allfällige Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorbehalten. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch die Zahlungsfrist bereits seit fünf Wochen abgelaufen. Gründe, die ein Zuwarten mit der Kündigung rechtfertigen konnten, waren nicht ersichtlich und wurden auch nicht vor gebracht. Die Kündigung erwies sich daher auch nach Auffassung des Bundesgerichts als missbräuchlich.

BGer 4A\_244/2017 vom 4. September 2017  
(Originaltext italienisch)

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## Aargau

### MV Aargau

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

## Basel

### MV Basel

www.mieterverband.ch/basel  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz  
(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)  
T 061 666 60 90,  
F 061 666 60 98  
Mo–Fr 9–12h, Mo–Do 13–16h  
**Persönliche Rechtsberatung:** Kostenlose  
Rechtsberatung für MV-Mitglieder.  
Für Nicht-Mitglieder Unkostenbeitrag  
**Sprechstunde:** Mo–Do 17–19h  
(Einlass 16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne  
Vor Anmeldung  
**Termine:** Mo–Sa, auf Voranmeldung  
**Telefonische Rechtsberatung:**  
T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,  
Mo–Do 13–16h (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  
Vor Anmeldung bei der Geschäftsstelle:  
T 0848 844 844.  
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

## Freiburg

### MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitzen,  
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)  
**Voranzeige**  
**Ab 1. Oktober 2018:**  
**Neue Adresse der Rechtsberatung:**  
**Untere Steingrubenstrasse 11, Solothurn**

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

**Sitten:** Sekretariat Rue des Mayennets 27,  
1951 Sion,

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

## Zug

### MV Kanton Zug

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

## Zürich

### MV Zürich

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

# Das grosse Ratgeber-Angebot



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)



Efeu zum Thema Serviceverträge

AZB  
CH-8004 Zürich  
PP/Journal

## News

### MV Bern feiert Geburtstag

Der MV Bern wird 100jährig. 1918 taten sich die ersten Mieterinnen und Mieter in der Hauptstadt zu einem «Mieterschutzverband» zusammen. Grund war die grassierende Wohnungsnot. Schon 1899 hatte sich erstmals ein Mieterverband gebildet. Er hatte aber keinen Bestand. Der MV feiert seinen Geburtstag am 19. Oktober mit einem Jubiläumsanlass in der Kinemathek Lichtspiel. Neben einer Rede von MVD-Präsident Balthasar Glättli gibt es einen historischen Rückblick sowie filmische Leckerbissen aus dem Lichtspiel-Archiv.

### Neue Präsidentin

Der MV Kanton Bern hat eine neue Präsidentin. Nachfolgerin von Nationalrätin Evi Allemann, die in den Regierungsrat gewählt wurde, ist Marieke Kruit. Sie ist seit fünf Jahren im Vorstand der Regionalgruppe Bern und ist politisch breit vernetzt. Die Psychologin mit niederländischen Wurzeln ist im Berner Oberland aufgewachsen und unter anderem auch Mitglied des Berner Stadtparlaments.

### Grenchner Wohntage

Die Grenchner Wohntage, die der Bund zusammen mit den Wohnbaugenossenschaften veranstaltet, finden dieses Jahr vom 7. bis 11. November statt. Die Fachtagung befasst sich mit Modellvorhaben im Wohnungswesen und bietet dazu eine Tour de Suisse mit Fachleuten. Ausserdem zeigt eine Bieler Wohnbaugenossenschaft, wie sie zwei Siedlungen zukunftsfruchtig erneuern will. Alle Infos zum Anlass auf der Webseite des Bundesamts für Wohnungswesen [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch).

### Zürich: Kapitalfirmen greifen zu

Eine Recherche des «Tages-Anzeigers» in der Zürcher City zeigt, dass immer mehr Kapitalgesellschaften Immobilien erwerben. Dahinter stecken oft vermögende Familien, die ihr Geld in Liegenschaften parkieren und dafür Preise zahlen, die selbst für etablierte Immobiliengesellschaften und Pensionskassen im Anlagenotstand viel zu hoch sind. Seit 2008 haben sich die Preise auf 11'000 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche verdoppelt.