

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 5, November 2019

www.mieterverband.ch

Wem gehört die Schweiz?
Seite 5

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien

MPK
MIGROS-PENSIONSKASSE

UBS

RAPPERSWIL - JONA FRAUENFELD BIEL

CHANCE

Liebe Leserinnen und Leser



Wissen Sie, wem Ihre Wohnung gehört?

Vielleicht haben Sie Glück und wohnen in einer Genossenschaft. Dann sind Sie Mitbesitzerin oder Mitbesitzer und wohnen zur Kostmiete. Das heisst, dass an Ihrer Miete niemand etwas verdient. Viel wahrscheinlicher ist es jedoch, dass Ihre Wohnung im Besitz einer Privatperson oder einer Immobilienfirma ist. Diesen beiden Gruppen gehören in der Schweiz fast 9 von 10 Mietwohnungen. Und zwar je etwa hälftig. Das war jedoch nicht immer so. Im Jahr 2000 gehörten noch 6 von 10 Wohnungen Privatpersonen. Seit zwanzig Jahren aber findet auf dem Immobilienmarkt eine massive Verschiebung von Eigentum statt (Seite 5).

Immobilienfirmen, Versicherungen, Banken oder Pensionskassen kaufen Wohnungen als Anlageobjekte und pressen die grösstmögliche Rendite aus ihnen. Ihr Geschäftsmodell: kaufen, die Mieterinnen und Mieter entmieten – um es in ihrer Sprache zu sagen –, sanieren und zu einem Vielfachen des ursprünglichen Mietzinses wieder vermieten. An neue Mieterinnen und Mieter natürlich. Die alten können sich die Wohnungen in den seltensten Fällen noch leisten und müssen wegziehen. Für viele geht dabei weit mehr verloren als die bezahlbare Wohnung (Seite 11).

Die Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbands will diese Entwicklung bremsen. Die Immobilienlobby bekämpft sie mit viel Geld und falschen Argumenten (Seite 9). Unsere Argumente dagegen sind glaubwürdig. Ich hoffe, Sie nehmen das eine oder andere aus dieser M+W-Ausgabe mit und geben es weiter an Ihre Nachbarin, Ihre Bekannten, Ihre Freunde. So können wir am 9. Februar gewinnen!

Herzlich
Andrea Bauer

Aktuell Der MV ist im Parlament so stark wie nie zuvor	3
Kommentar Wachsam bleiben trotz Wahl-Tornado!	4
Immobilienmarkt Das grosse Geschäft mit den Mieten	5
Initiative Den Gegnern fehlen die Argumente	8
Zürich Verloren geht mehr als nur die Wohnung	11
Haushalt Richtig waschen und Energie sparen	15
Hotline Muss der Vermieter eine Ladestation anschaffen?	17
Mietttipp Richtig vorgehen bei einer Betreibung	19
Rechtsberatung Hier erhalten Sie Auskunft	22

Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion

Andrea Bauer

Administration und Adressverwaltung

Mieterinnen- und Mieterverband

Deutschschweiz

Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40

info@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch

Mitarbeit

Walter Angst, Jacqueline Badran,

Esther Banz, Ernst Feurer,

Monika Flückiger, Fabian Gloor,

Stefan Hartmann, Natalie Imboden,

Patric Sandri, Reto Schlatter,

Carlo Sommaruga, Chris Young

Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

Layout

Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern

Titelbild

Patric Sandri, Zürich

Druck

Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage

126 556 Exemplare

Erscheinen

6-mal pro Jahr

Abonnementspreis

Fr. 40.-/Jahr

Inserate und Beilagen

Judith Joss,

judith.joss@mieterverband.ch

T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz



Parlamentsdienste 3003 Bern

Wir sind stark wie nie zuvor

Der Mieterverband hat im Parlament zugelegt. Die Anliegen der Mieterinnen und Mieter dürften es jedoch weiterhin nicht einfach haben.

Am 20. Oktober hat in der Schweizer Politik eine historische Verschiebung stattgefunden. Das Parlament wurde grüner, weiblicher, linker und offener gegenüber gesellschaftspolitischen Fragen. Die Rechte dagegen stürzte regelrecht ab: FDP und SVP verloren zusammen sechzehn Sitze. Ihre Mehrheit der letzten Legislatur ist damit Geschichte.

Nicht zuletzt für die Anliegen der Mieterinnen und Mieter in diesem Land ist das gut so. Denn die rechte Mehrheit scherte sich während der letzten vier Jahre einen Deut um sie. Im Gegenteil: Sie vertrat einzig die Interessen der Immobilienwirtschaft und der Hauseigentümerlobby, machte Steuergeschenke an Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer, lehnte die Transparenz bei der Vormiete ab und unterstützte zuletzt den Grossangriff auf das Mietrecht. Bei letzterem ist zum Glück noch nichts entschie-

den. Die Gesetzesentwürfe sind in Arbeit und werden voraussichtlich nächstes Jahr dem neu zusammengesetzten Parlament vorgelegt. Ob dieses mieterfreundlicher ist als das alte, wird sich spätestens dann zeigen.

MV-Leute mit Spitzenresultaten

Auf einige Mitglieder des neuen Parlaments können die Mieterinnen und Mieter indes garantiert zählen. So wurden sämtliche MV-Vorstandsmitglieder, welche erneut für den Nationalrat kandidierten, mit sehr guten Resultaten wiedergewählt. Herzliche Gratulation an dieser Stelle an Jacqueline Badran (SP, Zürich), Marina Carobbio (SP, Tessin), Balthasar Glättli (Grüne, Zürich) und Michael Töngi (Grüne, Luzern)!

Der MV-Präsident Carlo Sommaruga, der in Genf zusammen mit der Grünen Lisa Mazzone für den Ständerat kandidierte, erreichte im ersten Wahlgang ein Spitzenresultat und gilt für den zweiten Wahlgang am 10. November als aussichtsreicher Kandidat. Ebenfalls in den zweiten Wahlgang geht die Vizepräsidentin Marina Carobbio. Sie wurde als Nationalrätin bereits bestätigt und blieb bei der Ständeratswahl nur wenige Stimmen hinter den Kandidaten der Rechten. Am 17. November könnte sie für die Tessiner SP den ersten Ständeratssitz überhaupt holen.

Neue aus der Westschweiz

Die «MV-Delegation» erhält für die nächste Legislatur zusätzliche Verstärkung. Mit Christian Dandrès und Baptiste Hurni (beide SP) wurden gleich zwei Vorstandsmitglieder des MV Schweiz neu in den Nationalrat gewählt. Der Genfer Dandrès ist Rechtsanwalt und arbeitet seit zehn Jahren für den Westschweizer Mieterverband. Hurni ist ebenfalls Anwalt und neben dem nationalen auch im Vorstand des Neuenburger MV. Dem gleichen Gremium gehört Céline Vara (Grüne) an, die neue Ständerätin des Kantons Neuenburg.

Bereits jetzt ist klar: Durch so viele Personen war der Mieterinnen- und Mieterverband im Parlament noch nie vertreten. Und es könnten in den kommenden Wochen sogar noch mehr werden. Jessica Jaccoud (SP, VD), Kopräsidentin der Waadtländer MV-Sektion La Côte, und MV-Generalsekretärin Natalie Imboden (Grüne, Bern) könnten je nach Ausgang der zweiten Ständerats-Wahlgänge in ihren Kantonen in den Nationalrat nachrutschen.

Kommentar

Trotz Wahl-Tornado wachsam bleiben!



Welch ein Wahl-Tornado! Der 20. Oktober hat eine klare Stärkung der fortschrittlichen Kräfte gebracht, die sich gegenüber den Mieterinnen und Mietern immer loyal gezeigt haben. Sie erreichen neu 68 von 200 Sitzen im Nationalrat, das ist ein noch nie dagewesener Anteil. Die beiden grünen Parteien haben markant zugelegt und verfügen neu über insgesamt 44 Sitze. Auch im Ständerat kann die Linke zulegen. Darüber hinaus wurden neue Mitglieder von Gremien des Mieterinnen- und Mieterverbands in beide Kammern gewählt. Ein grosser Erfolg!

Die Schwächung der liberalen und der nationalistischen Kräfte ist eine gute Nachricht. Sie haben sich immer gegen die Interessen der Mieterinnen und Mieter gestellt. Aber Vorsicht, noch gibt es keinen Grund, sich allzu fest zu freuen. Die parlamentarische Mehrheit, die sich gegen unsere Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ausgesprochen hat, ist nach wie vor vorhanden – auch wenn sie sich neu etwas anders zusammensetzt.

Gleiches gilt für die Mehrheit, die in der letzten Legislatur die parlamentarischen Initiativen zum Angriff auf das Mietrecht unterstützt hat.

Angesichts der schwierigen Legislaturperiode, die uns bevorsteht, müssen wir bei der Abstimmung über unsere Initiative am 9. Februar ein hervorragendes Ergebnis erreichen.

Es liegt an uns allen!

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz

Das Geschäft mit den Mieten

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt
findet eine massive Verschiebung
von Eigentum statt.

In der Stadt Biel gibt es 30 000 Mietwohnungen.



Wem gehört Ihre Wohnung? Ist der Eigentümer oder die Eigentümerin eine Privatperson? Oder ist es vielleicht ein grosses, börsenkotiertes Unternehmen? Viele Mieterinnen und Mieter können diese Frage nicht beantworten, weil sie meist nur mit einer Verwaltungsfirma zu tun haben. Im Einzelfall ist es vielleicht auch gar nicht so wichtig. Spannend wird es aber, wenn wir fragen: Wem gehören eigentlich die Mietwohnungen in der Schweiz insgesamt?

Verschiebung auf dem Immobilienmarkt

Vielleicht gehört Ihre Wohnung der älteren Dame, die im gleichen Haus zwei Stöcke über Ihnen wohnt. Dann ist sie Teil der 47 Prozent Mietwohnungen, die 2017 laut Bundesamt für Statistik im Besitz von Privatpersonen waren. Dieser Anteil hat in den letzten knapp zwanzig Jahren drastisch abgenommen. Im Jahr

2000 gehörten nämlich noch fast 60 Prozent der Mietwohnungen einer Privatperson. Das heisst also, es hat eine massive Verschiebung von Eigentum im Immobilienmarkt stattgefunden. Doch wohin?

Weder die öffentliche Hand noch die Wohnbaugenossenschaften konnten seit dem Jahr 2000 ihren Anteil an den Mietwohnungen wesentlich erhöhen. Ihnen gehörten 2017 gerade einmal 8 respektive 4 Prozent der Mietwohnungen (die 8 Prozent der Genossenschaften beziehen sich auf den Anteil an Mietwohnungen, der Anteil am gesamten Wohnungsmarkt beträgt 5 Prozent). Es sind andere, die ihren Anteil am Mietwohnungs-Kuchen vergrössert haben, und zwar Unternehmen oder Unternehmensabteilungen, die auf die Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert sind: Immobilienaktiengesellschaften, Immobili-

enfonds, Versicherungen, Banken und Pensionskassen. Nennen wir sie der Einfachheit halber «Immofirmen».

Immofirmen legen zu

Von 2000 bis 2017 hat sich der Anteil der Mietwohnungen, die in der Hand von solchen Immofirmen sind, von 29 auf 39 Prozent erhöht. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Anstieg von 300 000 Wohnungen. Doch wer sind diese Unternehmen? Einige von ihnen sind wohl bekannt, wie etwa die Versicherungsunternehmen Swiss Life und Zurich. Die ebenso bekannten Bankengruppen UBS, CS und ZKB (Zürcher Kantonalbank) kontrollieren vor allem über ihre Immobilienfonds unzählige Wohnungen. Etwas weniger bekannt sind die sogenannten Immobilienaktiengesellschaften, die ihren Gewinn ausschliesslich mit Immobilien erwirtschaften. Zu ihnen gehören

UBS-Gruppe

Anzahl Wohnungen: 30 500
(10 Milliarden CHF)

«Besitzt» die Stadt Biel



Mobimo Anlagestiftungen

Anzahl Wohnungen: 13 500
(5,7 Milliarden CHF)

«Besitzt» die Stadt Rapperswil-Jona



Migros Pensionskasse

Anzahl Wohnungen: 13 000
(5 Milliarden CHF)

«Besitzt» die Stadt Frauenfeld



Allreal oder Mobimo. Viele von ihnen wurden erst nach 2000 gegründet oder an die Börse gebracht. Auch Pensionskassen und Anlagestiftungen zählen zu den Grossen – etwa die Pensimo, die BVK oder die Pensionskasse der Migros.

UBS «besitzt» 30 000 Wohnungen

Das Eigentum der Immofirmen ist immens. Ihnen gehören Zehntausende Wohnungen im Wert von Milliarden von Franken. Die UBS-Gruppe kontrolliert (vor allem über die von ihr verwalteten Immobilienfonds und Anlagestiftungen) mindestens 30 000 Wohnungen in der Schweiz. Das sind so viele Wohnungen, wie es in der ganzen Stadt Biel gibt. Der UBS würde also die zehntgrösste Stadt der Schweiz gehören – zumindest, wenn die Wohnungen alle in Biel wären. Ein weiterer Gigant ist die Swiss Life mit Immobilien im Wert von

über 25 Milliarden Franken. Darunter sind auch Mietwohnungen, aber da die Swiss Life sehr zurückhaltend kommuniziert (und auf eine Anfrage des MV auch nicht reagierte), kann nicht beziffert werden, wie viele es genau sind. Hauptaktionär der Swiss Life ist übrigens der US-amerikanische Vermögensverwalter BlackRock, der weltweit äusserst aggressiv aus Immobilien Rendite macht.

Wohnungen als Anlageobjekte

Die Zahlen zeigen: Aktiengesellschaften, Fonds, Versicherungen, Banken oder Pensionskassen werden zunehmend mächtiger. Sie kaufen Wohnungen und machen sie zu Anlageobjekten, aus denen sie so viel Rendite wie möglich generieren. Folge davon sind Kündigungen und überhöhte Mieten. Die Landnahme der Immofirmen dürfte eine der Ursachen dafür sein, dass die Mietzinse seit

1985 praktisch ununterbrochen ansteigen. Die Leidtragenden sind die Mieterinnen und Mieter. Um diese Entwicklung zu stoppen, braucht es mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Es braucht mehr Wohnungen, die der Renditegier entzogen und damit bezahlbar werden.

Anmerkungen: Immobilien, welche die UBS-Gruppe über ihre Immobilienfonds und Anlagestiftungen verwaltet, sind hier zusammengekommen. Dasselbe gilt für die CS und die ZKB. Unter den «Mobimo Anlagestiftungen» wurden Adimora, Pensimo und Turidomos, deren Geschäfte alle von Mobimo Management AG geführt werden, zusammengekommen. Die Zahlen sind Schätzungen. Quellen: Geschäftsberichte der Unternehmen, Bundesamt für Statistik.

CS-Gruppe

Anzahl Wohnungen: 9000
(3,1 Milliarden CHF)

«Besitzt» die Stadt Solothurn



BVK

Anzahl Wohnungen: 5000
(keine Angaben)

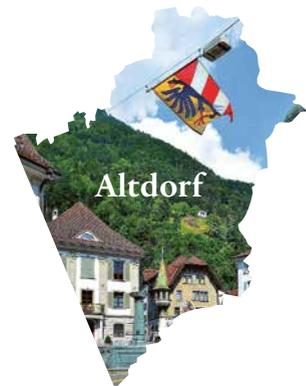
«Besitzt» die Stadt Lenzburg



ZKB-Gruppe (Swisscanto)

Anzahl Wohnungen: 4500
(4,7 Milliarden CHF)

«Besitzt» die Stadt Altdorf



Geld, aber keine Argumente

Jetzt steht also fest: Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» kommt am 9. Februar 2020 zur Abstimmung. Eine breite Allianz aus Verbänden, Parteien, Gewerkschaften und Einzelpersonen wird sich im Abstimmungskampf für mehr bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Dieses Anliegen passt nicht allen. Eine Branche stört diese Initiative ganz gewaltig: die Immobilienbranche. Denn mehr gemeinnütziger Wohnungsbau bedeutet mehr günstige Wohnungen zur Kostenmiete und weniger Wohnraum für Renditeabschöpfung. Das will die Immobilienlobby unbedingt verhindern. Für sie ist das Vermieten von Wohnungen ein einträgliches Geschäft. Sie hat ein Interesse an möglichst hohen Mieten, denn sie bedeuten hohe Renditen. Die Gegner der Initiative haben sich denn auch bereits für den Abstimmungskampf gerüstet. Und es ist zu erwarten, dass sie sich ihre Kampagne einiges kosten lassen.

Zur Gegnerschaft der Initiative gehören finanziell schlagkräftige Akteure wie der Hauseigentümerverband oder Economiesuisse. Vor den Sommerferien hat sich ein weiterer Verband in der Öffentlichkeit zu Wort gemeldet, der das Kampagnenbudget nochmals um einiges erhöhen dürfte: der Verband Immobilien Schweiz VIS. Er vertritt gemäss eigenen Angaben die «institutionellen Investoren und privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten». Der VIS versammelt also alles, was in der Schweiz mit Immobilien Geld macht: börsenkotierte Immobilienfirmen, Versicherungen, Banken und Pensionskassen, aber auch die SBB, die Suva oder die Migros. Sein Präsident ist der Innerrhoder Landammann und Nationalrat Daniel Fässler (CVP).

An die Öffentlichkeit getreten ist der VIS mit einer Studie – erstellt von der Hochschule St. Gallen –, die die ökonomischen Folgen einer Annahme der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» aufzeigen soll.

Die Ergebnisse der Studie erstaunen auf den ersten Blick wenig, wenn man bedenkt, wer sie in Auftrag gegeben hat. Und eigentlich bestätigen sie nur, was die Gegner der Initiative schon bis anhin gewusst haben: Die Initiative ist in ihren Augen ineffizient und schädigt unsere Volkswirtschaft.

Und doch muss man sich bei einer genaueren Lektüre die Augen reiben. Die Studie macht nämlich völlig abstruse Aussagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau, die nicht unwidersprochen bleiben dürfen.

Die Studie der Immobilienlobby

Die Studie der Hochschule St. Gallen kommt zu folgenden Schlüssen:

- Die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau ist ineffizient. Viel effizienter wäre es, Mieterinnen und Mieter direkt finanziell zu unterstützen (Subjekt statt Objektförderung).
- Die Objektförderung führt zu einem grösseren Flächenverbrauch als die Subjektförderung. Erhalten Mieterinnen und Mieter nämlich direkte finanzielle Unterstützung, mieten sie lieber etwas Kleineres, Bescheideneres und verwenden den Rest der Unterstützung anderweitig.
- Gemeinnützige Wohnungen steigern – wegen des grösseren Flächenverbrauchs – die Nachfrage nach Wohnraum. Das führt auf dem renditeorientierten Markt zu einem Mietpreisanstieg, den die Mieterinnen und Mieter der gewöhnlichen Wohnungen bezahlen müssen.
- Die Initiative benachteiligt die Immobilienbesitzer des «nicht geförderten Mietwohnungsmarkts». Dazu gehören praktisch alle Pensionskassen-Versicherten. Denn die meisten Pensionskassen legen heute die Vorsorgegelder in Immobilien an.

Nationalrätin und MV-Vorstandsmitglied
Jacqueline Badran hat die VIS-Studie gelesen
und ist empört.

In den Boden schämen



Jacqueline Badran

Es gibt Momente in der Politik, wo man vortrefflich über Pro und Contra einer Sache debattieren kann, weil die andere Seite ihren Standpunkt begründet, ihn wahrhaftig und sachlich herleitet. Dann ist man in einem Diskurs, bei dem es um die Gewichtung der Fakten und um Weltanschauungen geht. Es gibt aber auch Momente, in denen einem der Kragen platzt. Dann nämlich, wenn die Gegner mit haarsträubenden Argumenten daherkommen und ihrem Auftritt noch via Studie einen «wissenschaftlichen» Anstrich verleihen. Ich hatte so einen Moment, als ich die sogenannte Studie des Verbands der Immobilieninvestoren (VIS) zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» las.

MV-Initiative ist moderat

Zur Erinnerung: Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» verlangt, dass mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind, und sie ermächtigt Kantone und Gemeinden, ein Vorkaufsrecht für sich einzuführen. Angesichts der Entwicklungen auf dem Immobilien- und Mietmarkt, wo die Preise

trotz Tiefstzinsen und geringer Inflation explodieren, sind diese Forderungen doch eher moderat. In der Studie wird die Initiative jedoch als volkswirtschaftlich schädlich dargestellt, die Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaften als Subventionsempfänger, Volkswirtschaftsschädiger und Platzfresser!

Bund verdient an Darlehen

Mit den angesprochenen Subventionen sind die rückzahlbaren Bundesdarlehen aus dem sogenannten Fonds de Roulement gemeint. Gemeinnützige Wohnbauträger können sie, gestützt auf die Verfassung Art. 108, beantragen. Man solle doch dieses Geld besser den «Bedürftigen» direkt als Subjekthilfe geben, anstatt es in den Wohnungsbau zu investieren, schlägt die Studie vor. Verschwiegen wird dabei, dass der Bund an den Darlehen verdient, weil er das Geld billiger aufnimmt, als er es den Genossenschaften weitergibt. Und das Ganze ohne das geringste Risiko. In der Geschichte der Darlehen gab es nämlich noch nie auch nur einen Franken Kreditausfall. Von Subventionen also keine Spur. Im Gegenteil: Aus Sicht

des Bundes sind die Darlehen eine Gelddruckmaschine.

Hochsubventionierte Immobilienbranche
Verschwiegen wird auch, dass direkte Beiträge an Geringverdienende – im Gegensatz zu den Darlehen – erstens verloren sind («À fonds perdu»-Beiträge), weil sie nicht zurückgezahlt werden müssen, und zweitens gar nicht den Empfängerinnen und Empfängern zugutekommen, sondern direkt an die Immobilieneigentümer gehen. Die von der Studie geforderte Subjekthilfe ist also im Gegensatz zu den Darlehen eine direkte

Die Immobilienbranche ist die am meisten subventionierte Branche überhaupt.

Subvention der Immobilienbranche. Klar, findet dies der VIS gut. Aber was für eine Unverschämtheit, es so umzudeuten!

Verschwiegen wird natürlich auch, dass die Immobilienbranche die am meisten subventionierte Branche überhaupt ist. Dagegen sind die Bauern Pipifax! Mit jeder steuerfinanzierten Investition der öffentlichen Hand in Strassen, öffentlichen Verkehr, Schulhäuser, Parks und dergleichen steigt der Markt- und der Ertragswert der Immobilien. Gehört der Boden jedoch der öffentlichen Hand und vergibt sie diesen im Baurecht an Genossenschaften, subventioniert sie mit den Investitionen nur sich selber.

Investoren schädigen Volkswirtschaft

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» sei schädlich für die Volkswirtschaft,

weil ein Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus den Restmarkt verteuern und das Risiko der Immobilienanleger erhöhen würde – so die Studie. Die Annahmen für diese Aussage sind so haarsträubend, dass man sie gar nicht wiedergeben kann. Verschwiegen wird vor allem, dass die Eigentumsverhältnisse – die Frage also, ob Renditeorientierte oder Gemeinnützige bauen – auf die Nachfragemenge null Einfluss haben. Bei den Renditeorientierten entfällt bei einer Annahme der Initiative nur so viel Nachfrage, wie die Gemeinnützigen mehr bauen. (Hinzu kommt: Die Mietpreise sollten per Gesetz eigentlich bestimmt werden durch die Kosten plus eine bescheidene Rendite, und nicht durch Angebot und Nachfrage. Aber das ist eine andere Geschichte.) Aber klar, wenn man wie der VIS Immobilien als Kapitalverwertungsveranstaltung sieht, wird man weiterhin einfach alles Geld verbauen, auch wenn die Genossenschaften mehr bauen. Es sind also vielmehr die renditeorientierten Immobilieninvestoren, die die Volkswirtschaft schädigen. Sie extrahieren über Massen Geld aus den Haushaltseinkommen, das dann für den Konsum und damit der Volkswirtschaft fehlt.

Die beste Altersvorsorge sind tiefe Mieten

Die Initiative sei schädlich für unsere Altersvorsorge, sagt die Studie weiter. Was für ein Witz! Verschwiegen wird natürlich, dass tiefe Mieten die allerbeste Altersvorsorge überhaupt sind, weil die Haushalte dank tieferen Ausgaben mehr sparen können. Zahlt man dank einer Genossenschaftswohnung

500 Franken weniger Miete pro Monat, kann man in einem Arbeitsleben bei einem Zins von 1 Prozent satte 300 000 Franken sparen.

Flächenverbrauch ist tiefer

Und dann wird auch noch pseudowissenschaftlich hergeleitet, Genossenschaften führten zu mehr Flächenverbrauch. Haarsträubend ist das! Es gibt mehrere Studien, die belegen, dass der Flächenverbrauch pro Person bei Gemeinnützigen um 15 Prozent tiefer ist als bei Renditeorientierten. Dies unter anderem deshalb, weil viele Genossenschaften Belegungsvorschriften kennen. Verschwiegen wird darüber hinaus, dass gerade der kommerzielle Wohnungsmarkt durch viel zu hohe, eigentlich illegale Anfangsmieten den Flächenverbrauch geradezu anheizt: Viele, gerade ältere Personen, deren Kinder ausgezogen sind, wären zwar umzugswillig, finden aber keine kleinere Wohnung, die billiger ist als die aktuelle.

Diffamierung ist inakzeptabel

Ich bin entsetzt! Der Verband der Immobilieninvestoren soll doch einfach sagen, dass es ihm stinkt, wenn ihm durch die Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungsbaus weniger bebaubares Land zur Renditeabschöpfung zur Verfügung steht. Die Genossenschaften pseudowissenschaftlich zu diffamieren, ist inakzeptabel. Denn diese sind mindestens so wichtig, wie sie es vor hundert Jahren waren. Die Immobilien und die Mietpreise sind hier und überall auf der Welt das grosse volkswirtschaftliche Problem dieses Jahrhunderts. Der VIS sollte sich buchstäblich in den Boden schämen.

Anzeige

**100 JAHRE
WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN
ZÜRICH**
Ausstellung, Debatten & Feste
bis 31.1.2020 im ZAZ Bellerive
genossenschaft-bellerive.ch

**WIE
WOLLEN
WIR
WOHNEN?**

Medienpartner:
wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich
TagesAnzeiger



Bewohnerinnen und Bewohner übergeben dem Stadtrat ihre Petition gegen den geplanten Abbruch am Hegibachplatz (Mitte: Roger Staub).

Markus Forst

Nicht nur die bezahlbare Wohnung geht verloren

In Zürich müssen immer mehr Menschen ihre Wohnung verlassen. Was bedeutet der Verlust für die Rausgeworfenen und auch für den sozialen Zusammenhalt?



Chatrina Müller

«Profit ist wichtiger geworden als der Mensch und seine Rechte.»

Chatrina Müller arbeitet als Hortleiterin für die Stadt Zürich. Über zwanzig Jahre lang wohnte sie in derselben Altbauwohnung einer Siedlung, die der Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank gehört. Dann kam die Kündigung, aus dem Nichts. Alle mussten 2018 raus, denn die Pensionskasse hatte einen Plan: die 35 Wohnungen luxussanieren und teuer vermieten. Chatrina Müller überlegte sich noch, nach einer Zwischenlösung zurückzukehren. «Ich erstellte ein Budget, inklusive dritte Säule und Rückstellungen für Gesundheitliches und kam auf eine Monatsmiete von eineinhalbtausend Franken, die ich mir leisten kann.» Als die Pensionskasse endlich bekannt gab, wie teuer ihre Wohnung neu sein würde, war klar, dass sie sich die Mühe hätte sparen können: Man verlangte jetzt dreimal so viel wie zuvor, um die 4000 Franken. Eine andere bezahlbare Wohnung hatte Müller weder in dem Quartier, in dem sie verwurzelt war, finden können noch in der Umgebung, wo sie arbeitet. Das war eine grosse Enttäuschung. Aber nicht die grösste. Mehr als ein Jahr nach ihrem Wegzug füllen sich ihre Augen mit Tränen.

Miete mehr als verdreifacht

Auch Katrin Bürgi wohnte an der Zollikerstrasse, Hausnummer 21. 41 Jahre lang –entsprechend günstig war die Miete, die sie und ihr Partner bezahlten: 1350 Franken für drei schöne Zimmer. Die pensionierte Krankenschwester hat einen gesunden Galgenhumor, sie lacht zwischendurch, als sie erzählt, was sie mit und nach der Kündigung erlebte. Die Enttäuschung konnte sie grösstenteils verarbeiten. «Ich habe sie mir von der Seele geschrieben, unter anderem in einem Brief an die Verwaltung Schächli, die im Auftrag der ZKB-Pensionskasse die Drecksarbeit rund um die Kündigungen erledigte. Ich schrieb: «Die Mieter sind ausgezogen, die Verletzung noch nicht ganz verheilt. Die Verletzung besteht darin, dass Mieter es offenbar nicht wert sind, über bauliche Veränderungen ihrer Mietobjekte beizeiten orientiert zu werden.»» Gerade mal vier Monate Kündigungsfrist hatte man den Mieterinnen und Mietern der Zollikerstrasse 19 bis 23 ursprünglich zugemutet. Ohne Vorwarnung und zunächst auch ohne dass jemand direkt mit ihnen gesprochen hätte. Für Katrin Bürgi war das Ausdruck einer

sozialen Verrohung. Mit Glück fanden sie und ihr Partner bald eine andere Wohnung in Zürich, sie gehört einem Kollegen und ist nicht günstig, aber wenigstens müssen sie nicht fürchten, ein weiteres Mal rausgeworfen zu werden. Sie wohnen jetzt in einem durchmischten Quartier, was Katrin Bürgi gefällt. Sie hatte sich schon fast daran gewöhnt, dass es in ihrem bisherigen Quartier immer homogener wurde, dass immer mehr Reiche um sie herum wohnten, dass «die Leute nicht mehr grüssten und keiner in Bus und Tram einer älteren Frau wie mir einen Platz anbot. Am neuen Ort erlebe ich wieder Rücksichtnahme und Freundlichkeit, das versöhnt mich ein wenig mit dem Verlust.»

Bürgis einstiges Zuhause kostet jetzt, zur 4-Zimmer-Wohnung umgebaut, über 4500 Franken. Die bisherigen Mieterinnen und Mieter können im Internet lesen, was es alles so bietet: optimale Lage, den Charme des städtischen Altbaus, Bio-Supermarkt gleich um die Ecke und «weitere Angebote in den Bereichen Gesundheit, Fitness und Physiotherapie». Es steht nicht: was die Wohnungen zuvor gekostet haben, wen die Pensionskasse – im Jargon der Immobilienbesitzer – «entmietet» hat und was aus den Menschen wurde, die vorher in dem Haus wohnten.

Soziale Verankerung verloren

Unweit der Siedlung an der Zollikerstrasse liegt jene der Gemeinnützigen Gesellschaft Neumünster (GGN), der «Hofacker»: fünf altehrwürdige Häuser mit insgesamt 46 günstigen Wohnungen um einen grün gesäumten Innenhof. Die Stiftung kam vor vierzig Jahren dank eines Legats in diesen Besitz. Eine der Bewohnerinnen des Hofackers war Monika Steineberg. Die Juristin hat sich mit anderen der Siedlung stark dafür eingesetzt, dass sie alle bleiben können – irgendwann wurde sie müde, auch von der anhaltenden Unsicherheit. Sie fing an, eine neue Wohnung zu suchen, auch ausserhalb der Stadt, und wurde fündig. «Eine sehr schöne Wohnung», wie sie sagt, «aber in einer anderen Stadt. Ich habe unterschätzt, wie einsam ich an einem Ort, an dem ich praktisch niemanden kenne, sein würde. Mit dem Wegzug habe ich meine soziale Verankerung und Verbortung verloren, mir fehlt das Gefühl gerettet zu sein, das ich zuvor hatte.» Im



Katrin Bürgi

«Am neuen Ort erlebe ich wieder Rücksichtnahme und Freundlichkeit, das versöhnt mich ein wenig mit dem Verlust.»

Kampf um ihre Siedlung hatte sie sich mehr Rückhalt von den verantwortlichen Politikerinnen und Politikern in der Stadtregierung erhofft, deren Werten sie sehr verbunden war. «Der Kommerz regiert überall, aber in Zürich noch etwas mehr. Auf der Strecke bleibt das Miteinander, die Sorge fürs Gemeinschaftliche. Ich bin traurig darüber und die Zeichen der Zeit stimmen mich nachdenklich.»

Physischer Gewaltakt

Einer ihrer engagierten Mitstreiter war Roger Staub. Er hat die Hoffnung und den Kampf noch nicht aufgegeben. Am 22. November ist Termin vor der Schlichtungsstelle, dreizehn weitere Bewohnerinnen und Bewohner werden dort ihr Wohnrecht verteidigen. Staub lebt seit einem Vierteljahrhundert in seiner Wohnung. Jetzt soll er ohne nachvollziehbaren Grund verlassen, was er liebt, was ihm Geborgenheit gibt, was Teil seiner Geschichte und Identität ist? Einzig, damit die Stiftung mehr Profit machen kann? Wozu überhaupt? Einer der Stiftungsräte habe ihm in Anwesenheit anderer direkt ins Gesicht gesagt, sie würden doch nur dort leben, weil es günstig sei. «Der Satz hallt nach», sagt Roger Staub. Die Kündigung sei wie ein physischer Gewaltakt, auch dass die Stiftung, die der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist, sich weigere, ihnen zuzuhören. «Menschen mit normalem Verdienst und solche mit einem eigenen Lebensstil geraten systematisch ins Abseits.»

Auch er kann nicht verstehen, dass die Stadt sie nicht ernsthaft unterstützt, etwa ein Treffen zwischen Mietern und Stiftung organisierte, wie es eine von ihnen lancierte Petition mit über 3600 Unterschriften verlangt. «Das wäre doch das Mindeste gewesen. Ihr Versprechen ist ja, dafür zu kämpfen, dass günstiger Wohnraum erhalten bleibt. Stattdessen berät die Stadtverwaltung die Bauherren, damit die ihr Vorhaben reibungsfrei über die Bühne bringen können.» Überhaupt vermisse er ein Interesse und eine intellektuelle Auseinandersetzung mit drängenden Fragen und Zusammenhängen, etwa: «Was bedeutet menschliches Wohnen? Und was für politische Konsequenzen ergeben sich daraus? Über diese Fragen wird nicht geredet, man rechtfertigt die Untätigkeit gegenüber der Entwicklung

mit dem Verweis auf das Privateigentum und wartet, bis der Markt alles geschluckt hat.» Noch will er sich nicht vorstellen, wie es sich anfühlt, gehen zu müssen. Bis zum Schlichtungstermin recherchiert und schreibt er weiter.

Gesellschaftlicher Zusammenhalt gefährdet

Dasselbe tun derzeit Forschende des Instituts für Soziale Arbeit und Räume an der Fachhochschule St. Gallen. Seit zwei Jahren beschäftigen sich Nicola Hilti und Kolleginnen mit der Frage, wie Mieterinnen und Mieter mit dem bevorstehenden oder bereits erlebten Wohnungsverlust umgehen. Das Forschungsprojekt «Bewältigung von drohendem Wohnungsverlust – die soziale Seite gebietsbezogener baulich-planerischer Strategien» wird vom Schweizerischen Nationalfonds finanziert. Sie interessieren sich für die individuelle Perspektive und das Erleben der Betroffenen – aber auch für strukturelle gesellschaftliche Wurzeln und Dimensionen von Verdrängungsprozessen, die in den Städten laufen. Und was sie für den sozialen Zusammenhalt bedeuten. Die Wissenschaftlerinnen fokussieren auf Gebiete in der Deutschschweiz, wo die Mieterinnen und Mieter besonders stark unter Druck sind. Nach zweijähriger Forschung wissen sie: «Die Kündigung ist eine existenzielle Erfahrung. Mitunter politisieren kollektive Kündigungen die Betroffenen und sie solidarisieren sich miteinander. Das kippt allerdings häufig auch rasch wieder ins Gegenteil, weil die bisherigen Nachbarn zu Konkurrenten um Wohnungen werden. Die Menschen stehen unter enormem Druck, gerade bei sehr kurzfristigen Kündigungen, und werden dadurch zu Einzelkämpfern.» Die Soziologin weiss, dass solche Prozesse den gesellschaftlichen Zusammenhalt gefährden, und beim Wohnen sei das Phänomen jetzt in der Mitte der Gesellschaft angekommen, «es betrifft eine immer grössere Gruppe.» Verloren gehen für die Menschen nicht nur die bezahlbare Wohnung, sondern auch langjährige soziale Beziehungen, die Einbindung ins Quartier und damit auch ein Stück Alltagsleben. Ziel ihrer Forschung ist es auch, für diese «Kehrseite» der Stadtentwicklung zu sensibilisieren, die Perspektive der Betroffenen in die Diskussionen rund um Stadt- und Raumentwicklungsstrategien einzubringen.



Reto Schärer

Monika Steineberg
«Mit dem Wegzug habe ich meine soziale Verantwortung und Verortung verloren, mir fehlt das Gefühl geerdet zu sein, das ich zuvor hatte.»



Markus Forst

Roger Staub
«Menschen mit normalem Verdienst und solche mit einem eigenen Lebensstil geraten systematisch ins Abseits.»



Reto Schläpfer

Yolanda Gähwiler
«Nach der Kündigung sagte einer zu mir: «Mit nur 2000 Franken monatlich für die Miete müssen Sie nicht im Seefeld wohnen wollen.»»

Zweitausend Franken reichen nicht mehr
Eine Frau, die zu den Verdrängten im Zürcher Seefeld gehört, wo die Entwicklung schon länger dauert und zu einem Synonym auch für andere Orte wurde, ist die Sängerin und Schauspielerin Yolanda Gähwiler. Die «Seefeldisierung» traf sie und ihr Haus relativ spät, aber mit aller Härte. Die Rentenanstalt wurde zur Swisslife und diese verkaufte ausgerechnet an einen bekannten Zürcher «Immobilienentwickler», der für die Seefeldisierung schlechthin steht. Er warf die Mieterinnen und Mieter raus, sanierte und vermietet jetzt an Leute mit Geld. Das Haus hat seine eigene Webseite und dort bewirbt ausgerechnet ein Satz des Antimaterialisten und «Walden»-Autors Henry David Thoreau den zum Haus gehörenden Concierge-Service: «Der Reichtum eines Menschen bemisst sich an der Zahl der Dinge, um die er sich nicht kümmern muss.»

Yolanda Gähwiler war eine der im Quartier lebenden Bühnenkünstlerinnen, die dazu beitrugen, dass das Seefeld das besondere Etwas hatte. Und ihre Eltern führten viele Jahre ein Quartierrestaurant, in dem «jeder, vom Banker bis zum Strassenarbeiter, ein und aus ging. Wir hatten fantastische Gäste». Aber als man ihr gekündigt hatte, sagte einer zu ihr: «Mit nur 2000 Franken monatlich für die Miete müssen Sie nicht im Seefeld wohnen wollen.» Sie, die zu beinahe jedem Haus im Quartier eine Geschichte zu erzählen weiss. Jetzt lebt Gähwiler anderswo. Ein Provisorium, für das sie von ihrem Ersparten drauflegen muss. Um wenigstens in der Nähe ihrer Heimat, wie sie das Seefeld nennt, zu sein – bis sie ganz zurückkann. Ihre Möbel hat sie eingestellt.

Enttäuscht von der Stadtregierung

Der Begriff «Heimat» fällt immer wieder, wenn man mit Mieterinnen und Mietern spricht, die unfreiwillig aus ihrem Quartier wegziehen mussten. Auch für Chatrina Müller fühlt es sich so an, als wäre sie ihrer Heimat beraubt worden. Dass der erzwungene Wegzug begleitet war von vielen Verletzungen, macht es nicht einfacher. Da war diese Episode, als Müller auf der Strasse Unterschriften sammelte für die Petition: «Ein bürgerlicher Politiker, der am gleichen Ort Wahlwerbung machte, schnauzte mich an:

«Suchen Sie sich doch einen Mann! Dann können Sie sich das Wohnen leisten!»».

Auch wie Stadtpräsidentin Corine Mauch auf ihren dringlichen Hilferuf reagierte, schmerzt sie, noch heute. Gerade hatten die Gekündigten auf der Strasse 1600 Unterschriften gegen die Luxussanierung und für ihren Verbleib gesammelt, aber der Termin des Rauswurfs rückte immer näher. Gemeinsam schrieben sie: «Ihre Stimme als Stadtpräsidentin hätte beim weiteren Vorgehen gerade in diesem Moment ein grosses Gewicht.» Die Stadtpräsidentin antwortete, hier stark verkürzt zusammengefasst: Man sei ihnen entgegengekommen und sie alle hätten etwas gefunden. Aber das stimmte gar nicht. Chatrina Müller: «Das war die grösste Enttäuschung. Die scheinheiligen Behauptungen der Mächtigen nahm sie ernst – unsere Not nicht.»

Corine Mauch betont auf Anfrage hin ihr grosses Verständnis für die oft sehr schwierige Situation von Mieterinnen und Mietern, die ihr langjähriges Zuhause aufgeben müssen, weil ihre Wohnung saniert wird oder einem Neubau weichen muss. Die Stadtpräsidentin verweist auf die aktive Wohnpolitik, die der Zürcher Stadtrat verfolgt, um den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt zu erhöhen. Bei Bauprojekten von privaten Eigentümern sei der Spielraum der Stadt jedoch begrenzt: Die Stadt könne hier sensibilisieren und bei Sanierungen und Ersatzneubauten an ein sozialverträgliches Vorgehen appellieren. Sie bedauere, wenn dies in den genannten Fällen nicht mit dem von den Betroffenen erwünschten Erfolg geschehen sei.

Chatrina Müller atmet einmal tief durch, nimmt einen Schluck von ihrem Kaffee, und sagt schliesslich: «Werte, wie mein Vater sie mir mit auf den Weg gegeben hat, haben heute keine Bedeutung mehr. Profit ist wichtiger geworden als der Mensch und seine Rechte. Aber Menschen, die nicht gesehen werden, verhärten.» Mit welchen Folgen?

Die Waschmaschine nimmt uns viel Arbeit ab, sie braucht aber auch viel Energie. Das Einsparpotenzial ist deshalb gross.

Kalt waschen, gut schleudern



Aus unserem durchgetakteten Alltag ist die Waschmaschine nicht mehr wegzudenken. Sie erledigt in Minutenschnelle die Arbeit, welche für unsere Grossmütter in den 1950er-Jahren noch einen ganzen Tag harte, körperliche Arbeit bedeutete: aufheizen der Waschküche, aufkochen der Wäsche, ausschleudern und so weiter. In den 1960er- und 1970er-Jahren entwickelte sich die vollautomatische Waschmaschine zu einem erschwinglichen Gut für alle Einkommensschichten.

Effizienz und Benutzerverhalten

Bezüglich der Effizienz haben Waschmaschinen markant zugelegt; sie sind heute durchwegs mit dem Energielabel A+++ erhältlich. «Bestgeräte», die auf der Topten-Webseite ersichtlich sind, weisen sogar eine um bis zu 40 Prozent höhere Effizienz auf.

Die Effizienz einer Waschmaschine lässt sich steigern, wenn die Benutzerinnen und Benutzer ein Programm mit tieferer Wassertemperatur wählen und die Wäschetrommel möglichst ganz füllen. Üblicherweise können Waschmaschinen heute 7 bis 8 kg Wäsche bewältigen. «Bei Teilbeladung ist die Energieeffizienz deutlich geringer, sogar wenn die Maschine die Teilladung mit einem Beladungssensor erkennt», sagt Eric Bush von Topten.

Bei der Dosierung des Waschmittels sollte man zurückhaltend sein – der Umwelt zuliebe. Heutige Waschmittel sind bereits in kleinen Mengen sehr wirksam

und erfüllen ihren Zweck – hygienisch saubere Wäsche – auch beim Kaltwaschen mit 20 Grad.

Schleudereffizienz-Klasse A

Gute Waschmaschinen, wie sie auf der Topten-Webseite aufgeführt sind, verfügen über die (beste) Schleudereffizienz-Klasse A. Diese Schleudereffizienz ist wichtig, denn eine ordentlich geschleuderte Wäsche braucht anschliessend deutlich weniger Energie beim Trocknen im Wäschetrockner respektive im Tumbler. Schleudern ist energieeffizienter als das Trocknen durch die warme Luft eines Wäschetrockners. Viele Mieterinnen und Mieter verfügen über einen eigenen Tumbler und eine eigene Waschmaschine in der Wohnung. Man sollte sich allerdings bewusst sein, dass Tumbler zu den grössten Stromfressern im Haushalt gehören. «Bestgeräte» unter den Tumbler und Waschmaschinen (Anschaffungspreis: je rund 2000 Franken) laufen in der Regel etwa 15 Jahre. In dieser Zeit verbrauchen sie Strom für je 390 Franken.

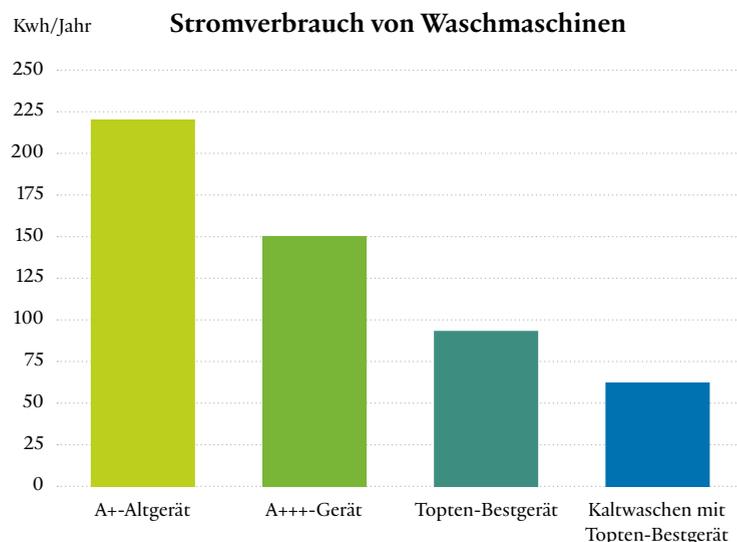
Geräte nicht gleich ersetzen

Einen erst wenige Jahre alten Tumbler oder eine Waschmaschine aus Energie-spargründen zu ersetzen, weil neuere Geräte sparsamer sind, macht allerdings keinen Sinn. «Der Aufwand der Herstellung und der Entsorgung ist weitaus grösser als die Energieersparnis des neuen Geräts», betont Eric Bush.

www.topten.ch/waschmaschinen

Tipps für gutes Waschen

- **Waschmaschine ganz füllen:** Je mehr Wäsche auf einmal gewaschen wird, desto effizienter ist das Waschen.
- **Auf das Vorwaschen verzichten.**
- **Kalt waschen:** Leicht und normal verschmutzte Wäsche wann immer möglich mit 20 statt mit 60 Grad waschen. Das verbraucht bis zu 70 % weniger Strom und schont Gewebe und Textilien.
- **Gut schleudern:** Gründliches Schleudern wringt die Wäsche bereits in der Waschmaschine aus. Das verkürzt die Trocknungszeit und senkt den Stromverbrauch von Tumbler oder Raumlufttrockner. Am besten eignen sich Waschmaschinen mit der Schleuderkategorie A.
- **Sonne:** Am besten fürs Portemonnaie und für die Umwelt ist das Trocknen der Wäsche draussen in der Sonne.





Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Kann ich kündigen?

Frage

Ich bin Mieterin einer «3-Zimmer-Wohnung», wobei es sich bei einem der Zimmer um einen beheizbaren Wintergarten handelt. Vor kurzem informierte mich mein Vermieter, der Wintergarten müsse entfernt werden, da er nicht den Bauvorschriften entspreche. Der Wintergarten wurde darauf komplett entfernt und in einen Gartensitzplatz umgewandelt. Meine Wohnfläche hat sich dadurch um rund einen Drittel verkleinert. Kann ich nun fristlos kündigen?

Hotline

Im vorliegenden Fall stellt sich die Frage, ob die Entfernung des Wintergartens als «schwerer Mangel» qualifiziert werden kann und dadurch zu einer fristlosen Kündigung berechtigt. Ein Mangel ist nach Art. 259b OR dann schwer, wenn er «die Tauglichkeit (...) ausschliesslich oder erheblich beeinträchtigt». Ob ein Mangel eine fristlose Kündigung rechtfertigt, lässt sich allerdings oft nicht eindeutig feststellen. Als Mieterin fühlt man sich möglicherweise in gewissen Situationen «erheblich beeinträchtigt», während der Vermieter dies anders sieht. Jeder Fall ist deshalb ein Grenzfall.

Durch das Entfernen der schützenden Glasverkleidung wurde der Wintergarten, welchen Sie womöglich als Wohnzimmer nutzten, in einen Gartensitzplatz umfunktioniert. Ein solcher ist zwar toll, dieselben Vorzüge wie die «warme Stube» bietet er jedoch bei Weitem nicht. Der massive Verlust an Wohnfläche schränkt die Tauglichkeit der Wohnung deshalb erheblich ein. Folglich sind Sie zu einer fristlosen Kündigung berechtigt. Falls Ihr Vermieter diese nicht billigt, können Sie ihm raten, es sich noch einmal zu überlegen, weil Sie sonst eine massive Mietzinsreduktion verlangen und mit einer Mietzins hinterlegung Druck ausüben.

Muss der Vermieter eine Ladestation anschaffen?

Frage

Ich möchte mir ein Elektroauto anschaffen. Leider verfügt mein Parkplatz in der Tiefgarage über keine Ladestation. Kann ich von meinem Vermieter verlangen, dass er den Parkplatz mit einer Ladestation ausrüstet?

Hotline

Obwohl dies aus ökologischer Sicht sicher sinnvoll wäre, haben Sie in einem laufenden Mietverhältnis leider kein Recht darauf, dass Ihr Vermieter den Parkplatz mit einer Ladestation ausrüstet. Es sei denn, der Vermieter hat Ihnen dies zu Beginn des Mietverhältnisses zugesichert. Lehnt Ihr Vermieter die Ladestation generell ab, so dürfen Sie diese auch nicht auf eigene Kosten einbauen. Eine Änderung am Mietobjekt ist gemäss Art. 260a OR nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

Ist Ihr Vermieter hingegen damit einverstanden, dass Sie auf eigene Kosten eine Ladestation errichten, und erteilt er Ihnen schriftlich die Zustimmung dazu, dann dürfen Sie dies selbstverständlich tun. In diesem Fall schuldet der Vermieter Ihnen am Ende der Mietdauer eine Entschädigung für den Mehrwert. Ihr Vermieter kann mit Ihnen aber auch vereinbaren, dass Sie die Station beim Auszug wieder entfernen müssen. Stattdessen kann auch vereinbart werden, dass keine Rückbaupflicht besteht und die Einrichtung bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne entsprechende Entschädigung ins Eigentum des Vermieters übergeht. Eine solche Regelung ist allerdings nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt und von Ihnen und dem Vermieter unterzeichnet wird.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Ladestation anzuschaffen.





Richtig handeln bei einer Betreibung

In der Schweiz kann jede Person jede andere jederzeit betreiben. So sollten Sie vorgehen, wenn der Betreibungsbeamte vor Ihrer Tür steht.

Kurt Häberli hat auf Ende November ausserterminlich gekündigt. Doch seine ehemalige Vermieterin macht ihm das Leben schwer. Sie verlangt von ihm noch die Mietzinse für Dezember und Januar. Denn gemäss Mietvertrag hätte Häberli erst auf Ende Januar kündigen können.

Häberli war sich dessen sehr wohl bewusst und hat seiner Vermieterin deshalb eine solvente und zumutbare Nachmieterin vorgeschlagen, die die Wohnung ab dem 1. Dezember gemietet hätte.

Die Vermieterin akzeptierte die Nachmieterin allerdings nicht, angeblich weil sie Ausländerin sei. Rechtlich gesehen ist das kein triftiger Ablehnungsgrund. Menschen ausländischer Nationalität gelten selbstverständlich als zumutbare Nachmieterinnen und Nachmieter. Die Rechtslage ist folglich klar: Häberli schuldet seiner Vermieterin die zwei Mietzinse von insgesamt 3200 Franken nicht.

Am Anfang steht der Zahlungsbefehl

Die Vermieterin ist aber uneinsichtig und leitet eine Betreibung gegen Häberli ein. Das geht ohne grossen Aufwand. Sie muss beim Betreibungsamt nur ein sogenanntes Betreibungsbegehren stellen

und die Gebühren vorschliessen und im Nu wird die ganze Betreibungsmaschinerie in Gang gesetzt. Ob die geforderten Mietzinse tatsächlich geschuldet sind, prüft das Betreibungsamt gar nicht. Gemäss schweizerischem Recht kann jede Person jede andere ohne Begründung betreiben, auch aus reiner Schikane.

Das Betreibungsamt stellt Häberli also einen Zahlungsbefehl zu. Dieser muss ihm persönlich übergeben werden – von einem Betreibungsbeamten oder durch den Briefträger. Sollte Häberli nicht zuhause sein, so genügt es nicht, eine Abholungseinladung zu hinterlassen.

Rechtsvorschlag erheben

Der Zahlungsbefehl ist noch kein verbindlicher Befehl. Häberli kann sich dagegen wehren, indem er innert zehn Tagen Rechtsvorschlag erhebt. Das geht ganz einfach: Er muss unter die betreffende Rubrik auf dem Zahlungsbefehl «Ich erhebe Rechtsvorschlag» schreiben. Das kann er gleich bei der Übergabe des Dokuments an der Haustüre tun. Damit wird das Betreibungsverfahren vorerst gestoppt. Andernfalls nimmt die Betreibung ihren Fortgang und endet für

Häberli schlimmstenfalls mit einer Lohnpfändung oder der Versteigerung seines BMWs.

Nachdem Häberli Rechtsvorschlag erhoben hat, liegt der Ball wieder bei der Vermieterin. Um den Rechtsvorschlag zu beseitigen und die Betreibung weiterzuführen, muss sie sich an das zuständige Gericht wenden und die Rechtsöffnung verlangen. In diesem schnellen und einfachen Verfahren muss die Vermieterin beweisen, dass Häberli die zwei Mietzinse tatsächlich noch schuldet. Deshalb legt sie dem Gericht den von Häberli unterzeichneten Mietvertrag vor, der erst auf Ende Januar gekündigt werden kann. Beim Mietvertrag handelt es sich grundsätzlich um eine Schuldanerkennung, einen sogenannten provisorischen Rechtsöffnungstitel. Der zuständige Richter oder die zuständige Richterin wird die Rechtsöffnung deshalb bewilligen – es sei denn, Häberli kann sofort ernsthafte Einwände gegen den Mietvertrag glaubhaft machen.

Belege aufbewahren

Nun muss Häberli reagieren. Im Rechtsöffnungsverfahren werden in der



Der Zahlungsbefehl muss persönlich übergeben werden. Eine Abholungseinladung genügt nicht.

Regel nur Schriftstücke berücksichtigt. Häberli sollte deshalb mit Dokumenten belegen können, dass er einen Nachmieter oder eine Nachmieterin gestellt hat. Im Idealfall hat er die Unterlagen der Vermieterin per Einschreiben zugestellt. Dann kann er dem Richter eine Kopie davon sowie den Postbeleg vorlegen. Häberli hat natürlich vorgesorgt und die Nachmietersuche akribisch dokumentiert. Es gelingt ihm, den Richter von seiner Nichtschuld zu überzeugen. Dieser bewilligt die Rechtsöffnung nicht.

Will die Vermieterin das Betreibungsverfahren trotzdem weiterführen, muss sie den Rechtsvorschlag auf dem ordentlichen Rechtsweg beseitigen. Dieser führt zuerst an die Schlichtungsbehörde. Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist zwar gratis, bringt im vorliegenden Fall jedoch nicht viel. Denn die Schlichtungsbehörde kann nur bis zu einem Streitwert von 2000 Franken Entscheide fällen. Die Forderung der Vermieterin ist aber deutlich höher, weshalb die Schlichtungsbehörde nur eine Einigung vorschlagen kann. Auf eine Einigung wird Häberli aber kaum eingehen. Der Vermieterin würde deshalb nichts anderes übrig bleiben, als innert dreissig Tagen beim Gericht Klage zu erheben. Dieses Verfahren ist kostenpflichtig und von der Partei zu berappen, die den Prozess verliert.

Nachdem der Richter ihr Begehren um Rechtsöffnung abgeschmettert hat, lässt die Vermieterin die Sache denn auch auf sich beruhen. Ein vernünftiger Ent-

scheid, denn ihre Prozesschancen sind gleich null.

Betreibung «unsichtbar» machen

Ein Happy End für Kurt Häberli also? Leider nicht ganz. Denn jede Betreibung bleibt im Betreibungsregister verzeichnet und wird während fünf Jahren auf Anfrage bekannt gegeben. Ärgerlicherweise gilt das auch für Betreibungen, gegen welche die Mieterin oder der Mieter Rechtsvorschlag erhoben und die Vermieterseite darauf keine weiteren Schritte unternommen hat. Dieser «Tolgggen im Reinheft» sagt zwar rein gar nichts über Zahlungsmoral und Zahlungsfähigkeit einer Person aus. Förderlich ist er bei der Wohnungs- oder Stellensuche allerdings nicht.

Um ungerechtfertigt betriebene Personen besser zu schützen, hat das

Parlament eine Gesetzesänderung beschlossen, die seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist. Wer ungerechtfertigt betrieben wird, kann jetzt verhindern, dass Dritte wie etwa ein potenzieller Vermieter von der Betreibung erfahren. Eine Betreibung gilt dann als ungerechtfertigt, wenn die Schuld gar nicht besteht oder die Betreibung aus reiner Schikane eingeleitet wurde.

Das Verfahren geht so: Innert zehn Tagen nach Erhalt eines ungerechtfertigten Zahlungsbefehls muss der Mieter oder die Mieterin Rechtsvorschlag erheben. Nach Ablauf von drei Monaten kann er oder sie beim Betreibungsamt ein Gesuch stellen, dass der Eintrag Dritten nicht bekannt gegeben wird. Das Betreibungsamt setzt der Vermieterseite darauf eine Frist von zwanzig Tagen. Weist diese innert dieser Zeit nicht nach, dass sie rechtliche Schritte zur Beseitigung des Rechtsvorschlages unternommen hat, wird der Eintrag Dritten nicht mitgeteilt.

Rückzug der Betreibung verlangen

Über Betreibungen, die zurückgezogen oder von einem Gericht für unberechtigt erklärt wurden, wird Dritten ebenfalls nicht Auskunft gegeben. Das war schon nach bisherigem Recht so. Kommt es nach einer Betreibung zu einem Verfahren vor der Schlichtungsbehörde, sollten Mieterinnen und Mieter deshalb unbedingt darauf drängen, dass sich die Vermieterseite in einer Einigung dazu verpflichtet, die Betreibung zurückzuziehen. Eine ungerechtfertigte Betreibung kann man mit einer gerichtlichen Klage löschen lassen. In diesem Fall sollte man sich unbedingt beraten lassen.

Anzeige

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



Machen Sie den Heizkosten-Test!

In unseren Heizungen liegt ein grosses Sparpotenzial. Berechnen Sie jetzt Ihre Heizkosten und entlasten Sie nicht nur Ihr Portemonnaie, sondern auch die Umwelt.

Gemäss dem Bundesamt für Umwelt sind in der Schweiz die Gebäude für mehr als ein Viertel aller CO₂-Emissionen verantwortlich. Ein grosser Teil davon kommt von den Öl- und Gasheizungen. Entsprechend ist das Einsparpotenzial. Schon mit einfachen Verhaltensanpassungen und Optimierungen könnten jedes Jahr mehrere Hundert Millionen Franken bei den Heiznebenkosten und eine Menge CO₂ eingespart werden.

Um auf dieses Potenzial aufmerksam zu machen, haben sich verschiedene Organisationen zusammengeschlossen und die Plattform heizkostentest.ch

lanciert. Heizkostentest.ch ist ein gemeinschaftliches Projekt von Energie Zukunft Schweiz, dem Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz und Casafair. Es wird vom Bundesamt für Energie (EnergieSchweiz) und dem Bundesamt für Wohnungswesen unterstützt.

Mit der Hilfe von Angaben zu Wohnort, Heizkosten und Grösse der Wohnung berücksichtigt der Heizkostenrechner Lage, Höhe und Heizgradtage einer Wohnung und bewertet die angegebenen Heiznebenkosten als «niedrig», «mittel» oder «hoch». Zum Vergleich werden Durchschnittswerte herangezogen.

Je nach Resultat des Heizkostentests werden den Mieterinnen und Mietern einfache Massnahmen vorgeschlagen, mit denen sie die Heizkosten reduzieren und aktiv einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können – ohne dabei zu frieren.

Befürchten Sie, dass Ihre Heizkostenabrechnung nicht korrekt ist? Möchten Sie Ihre Vermieterin oder Ihren Vermieter dazu bewegen, energiesparende Massnahmen umzusetzen? Dann lassen Sie sich von uns beraten! Alle Angebote finden Sie unter www.mieterverband.ch («Mietrecht & Beratung»).



Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

PF, 5600 Leuzburg 2
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch

Rechtsberatung:

T 062 888 10 38

Telefonische Rechtsberatung:

Nur für Mitglieder: Di 13–17 Uhr,
Allgemein: Mo und Di 8–12 Uhr,
Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12 Uhr

Basel

MV Basel

www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch

Am Claraplatz

(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)

T 061 666 60 90,

F 061 666 60 98

Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr

Persönliche Rechtsberatung: Kostenlose
Rechtsberatung für MV-Mitglieder.

Für Nicht-Mitglieder Unkostenbeitrag

Sprechstunde: Mo–Do 17–19 Uhr

(Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,
ohne Voranmeldung

Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung

Telefonische Rechtsberatung:

T 061 666 69 69, Mo–Fr 9–12 Uhr,

Mo–Do 13–16 Uhr (Ortstarif)

Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln:

T 061 666 60 90 (Desk)

T 061 666 60 99 (Band)

Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:

Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel oder
info@mvbasel.ch

Gruppenberatungen, Sammelklagen:

T 061 666 60 90 (Desk)

T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel

www.mieterverband.ch/baselland

T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)

F 061 555 56 58

Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr

Telefonische Rechtsberatung:

T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr

Persönliche Rechtsberatung:

Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,

Gitterlistrasse 8 (Advokaturbüro)

Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,

Pfluggässlein 1

Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,

Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern

Monbijoustrasse 61, 2. Stock,
3007 Bern

T 031 378 21 21

www.mieterverband.ch/bern

Rechtsberatung:

Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

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

Freiburg

MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitten,

T 0848 023 023

(keine telefonischen Rechtsauskünfte),

mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch

Sekretariat: Susanne Heiniger

Rechtsberatung:

Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal

Spielgruppe), Alfons-Aeby-Strasse 15,

jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,

19.30–20.30 Uhr

Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,

Rathausgasse 17, 2. Stock, Murten,

jeden 1. und 3. Mo im Monat, 19–20 Uhr

Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei

Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

Glarus

MV Glarus

8867 Niederurnen

T 0848 051 051,

info@gl.mieterverband.ch

Rechtsberatung:

Kostenlose Rechtsberatung für Mitglieder.

Für Nicht-Mitglieder Unkostenbeitrag.

Do 14.00–17.00 Uhr

T 0848 051 051

Wohnungsabnahmen Paritätischer

Wohnungsabnahmedienservice (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 12.30–14 Uhr,

Mi 15–18 Uhr und Fr 12.30–14 Uhr

Wohnungsabnahmen:

T 0848 064 064,

T 081 534 05 95

graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern

Der MV Luzern ist auch für Nid-,

Obwalden und Uri zuständig

www.mieterverband.ch/luzern

Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern

Telefonische Rechtsberatung:

T 041 220 10 22, Di–Fr 9–13 Uhr

Rechtsberatung Luzern: ohne Voran-

meldung: Di/Do 17.30–18.30 Uhr

Persönliche Termine,

nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St. Gallen/Thurgau/Appenzell

MV Ostschweiz

T 071 222 50 29,

Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr

Telefonische Kurzauskünfte nur für

Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–

(Mitglieder kostenlos); Schreibservice

Fr. 80.–/Std.)

St. Gallen: Webergasse 21, Di 17–19 Uhr

(ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf

Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)

Buchs: Schingasse 6, Gemeindehaus,

1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Voran-

meldung)

Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9, Gewerk-

schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne

Voranmeldung, keine Beratung in den

Schulferien)

Kreuzlingen: Seefeldstrasse 14, Kinder-

arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-

meldung möglich, keine Beratung in den

Schulferien)

Rapperswil-Jona: Klaus-Gebert-Strasse 5,

Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-

dung möglich, keine Beratung in den

Schulferien)

Wattwil: Gemeindehaus, am 1. Mo des

Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung

PF 2128, 8201 Schaffhausen

T 052 624 13 87

Rechtsberatung: Arbeitersekretariat des

Kantons SH, Platz 7, 8201 Schaffhausen,

T 052 630 09 01

Schwyz

MV Kanton Schwyz

PF 527, 6440 Brunnen

www.mieterverband.ch/schwyz

mvsz@bluewin.ch

Wohnungsabnahmen und Fachberatung

bei Mängeln: Mo–Fr

T 0848 053 053

Rechtsberatung:

Mo–Fr, Erstanmeldung über

T 0848 053 053

Telefonische Direktwahl des zuständigen

Beraters (s. Begrüssungsschreiben per

Mail oder Brief)

Sekretariat: Mo–Fr, Tel. 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn

Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn

T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr

Rechtsberatung, ohne Voranmeldung:

Mo und Mi 17–19 Uhr, Untere Stein-

grubenstrasse 1, 4500 Solothurn

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten

T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr

Rechtsberatung, ohne Voranmeldung:

Di 17–19 Uhr, Stadthaus Olten,

Parterre links

MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen

T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr

Rechtsberatung:

nur auf tel. Voranmeldung:

T 032 652 01 71

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,

Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten

Rechtsberatung:

Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &

Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,

2× monatlich jeweils Mi Nachmittag,

mit Voranmeldung

T 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3,

Café le Président

Mo ab 18.30–20.30 Uhr,

T 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,

1951 Sion,

T 027 322 92 49, Mo 9–11 Uhr und

14–17.30 Uhr, Voranmeldung erwünscht

Mo–Di 8.30–11.30 Uhr,

T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug

Sekretariat: Industriestrasse 22, PF 7721,

6302 Zug,

T 041 710 00 88,

F 041 710 00 89

Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr

mvzug@bluewin.ch

Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:

Mo 17.30–19.30 Uhr,

T 041 710 00 88.

Persönliche Rechtsberatung auf

telefonische Terminvereinbarung:

T 041 710 00 88.

Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

Zürich

MV Zürich

Zürich: Tellstrasse 31, 8004 Zürich

Bus 31 bis Kanonengasse

Bus 32 bis Militär-/Langstrasse

T 044 296 90 20

Mo–Fr 9–12 und 13.30–17 Uhr

Winterthur: Merkurstrasse 25,

8400 Winterthur

T 052 212 50 35, Mo–Do 9–11.30 Uhr

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. 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. Kein anderes Werk bietet einen solchen tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. Bestellen Sie jetzt!

Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)



Umfassend, gut verständlich

«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» von Ruedi Spöndlin 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.

Mitglieder Fr. 34.–, Nichtmitglieder Fr. 39.– (zzgl. Versandkosten)



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

Mietzinsserhöhung Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

Problemlos Zügeln, Umzug ohne Stress. 28 Seiten

Abschluss eines Mietvertrages Worauf man achten muss. 28 Seiten

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

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

Kündigung Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40

E-Mail: info@mieterverband.ch

Webseite: 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

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

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



Efeu zum Thema Betreibung.

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Wohninitiative in Davos

In Davos hat die SP eine Volksinitiative mit dem Titel «Für mehr bezahlbare Wohnungen in Davos» eingereicht. Sie fordert, dass innert vier Jahren auf mindestens einem von drei genannten städtischen Grundstücken Wohnungen mit Kostenmiete entstehen. Die Gemeinde kann zur Erfüllung dieses Auftrags Grundstücke günstig im Baurecht abgeben oder selber Wohnungen bauen. Die Regierung hat nun 18 Monate Zeit, die Initiative zu beurteilen und via Ortsparlament einen Entscheid herbeizuführen.

MV Basel fordert Moratorium

Ende September hat der MV Basel eine zweite Wohnschutzinitiative eingereicht. Die Initiative ist die Antwort auf die schleppende Umsetzung der ersten Wohnschutzinitiative («Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. Ja zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien»), die im Juni 2018 von der Bevölkerung angenommen wurde. Die Wohnschutzinitiative II fordert ein Moratorium für renditeorientierte Sanierungen bis zur Umsetzung der angenommenen Wohnschutzinitiative I.

Berlin beschliesst Mietendeckel

Der Berliner Senat hat das fünfjährige Einfrieren der Mieten beschlossen. Bei Neuvermietungen oder Wiedervermietungen wird die zulässige Miete mithilfe einer Tabelle bestimmt, die Alter und Ausstattung der Wohnung berücksichtigt. Die absolute Höchstmiete liegt bei 9 Euro 80 pro Quadratmeter. Aktuell liegt der Preis laut dem Portal Immowelt im Durchschnitt bei 11 Euro 60 pro Quadratmeter. Die Bestimmung betrifft 1,5 Millionen Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden. Das Gesetz soll bis Anfang 2020 vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden und rückwirkend ab Mitte Juni 2019 gelten.