



---

## Die mutigen Mieter vom Bodensee

---

## Zügeln: Achtung beim Protokoll

---

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Volkens Zorn entlädt sich zur Zeit über Leute, die zu Unrecht in günstigen städtischen Wohnungen logieren. In Zürich machte eine SVP-Politikerin und Millionärin Schlagzeilen. In Bern sorgte eine Untersuchung für Empörung, derzufolge mehr als die Hälfte der Mietenden in den Stadtwohnungen die Kriterien dafür nicht erfüllen. Sie dürften gar nicht mehr dort wohnen. Es ist richtig, wenn Missbräuche abgestellt werden. Die Liegenschaftämter haben die Aufgabe zu kontrollieren und bei Problemen angemessene Lösungen zu finden.



Ein Massenrausschmiss, wie ihn jetzt der freisinnige Stadtberner Finanzchef verfügt, ist jedoch keine Lösung. Wo sollen die Leute hin? Was tun mit denjenigen, die nur knapp über den finanziellen Limiten liegen? Da braucht es individuelle Absprachen mit Augenmass und Menschenverstand. Bürokratischer Rigorismus ist fehl am Platz. Verfehlt ist aber insbesondere, das System von günstigen Wohnungen der öffentlichen Hand generell in Frage zu stellen. Gewisse Kreise nützen die allgemeine Empörung für ihre politischen Ziele aus. Sie wollen den privaten Wohnungsmarkt von «störenden», nicht gewinnorientierten Anbietern wie etwa der Stadt oder den Gemeinnützigen säubern. Denn diese drücken mit bezahlbaren Mieten die Preise.

Die Debatte lenkt vom Grundproblem ab: Der private Wohnungsmarkt hat in den Agglomerationen versagt. Nur noch unbelehrbare Marktfanatiker bestreiten dies. Weil sich die Politik weigert, beim existenziellen Gut Wohnen durchzugreifen, und dadurch immer prekärere Zustände in Kauf nimmt, kanalisiert sich nun der ganze Unmut auf einzelne Missbräuche. «Bern gewährt Millionären Mietrabatte» heisst es dann in grober Zuspitzung. Besser wäre es, den Markt wieder ins Lot zu bringen: mit einer temporären Mietpreisbremse, mit Transparenzmassnahmen, mit einem besseren Kündigungsschutz, mit mehr günstigen Wohnungen durch Bauträger, die der Kostenmiete und nicht Maximalgewinnen verpflichtet sind.

Herzlich

Ralph Hug  
hug@pressebuero-sg.ch

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz  
 Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942, 9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11  
 Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271, 8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
 info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch  
 Ständige MitarbeiterInnen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;  
 Michael Töngi, Bern; Anita Thanei, Zürich;  
 Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
 Layout, Titelbild: Markus Traber, St.Gallen  
 Druck: Ziegler Druck, Winterthur  
 Beglaubigte Auflage: 117'156 Exemplare  
 Erscheinung: 9 x pro Jahr  
 Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr  
 Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch  
 Tel. 043 243 40 40



gedruckt in der schweiz



3	<b>Einwanderung</b> Jetzt ist mieterfreundliches Handeln gefragt.
4	<b>Kreuzlingen</b> Kollektiver Widerstand gegen eine Helvetia-Sanierung
6	<b>Kanton Zürich</b> Der Verkauf von Liegenschaften an Meistbietende muss aufhören.
8	<b>Tierhaltung</b> Kündigung wegen einer zweiten Katze
8	<b>Umverteilung</b> Mieterinnen und Mieter zahlen Milliarden zu viel.
11	<b>Hotline</b> Kann ich einen Sichtschutz verlangen?
12	<b>Mietttipp</b> Im Zweifel kein Protokoll unterschreiben!
13	<b>Wohnungsinserate</b> Im Internet sind die Betrüger unterwegs.
15	<b>Service</b> Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
16	<b>Bern</b> Das Angebot an günstigen Wohnungen muss ausgebaut werden.

Bild m&w



Beim Auszug gibt es immer ein Abgabeprotokoll – Tipps dazu auf Seite 12.

# Rezepte sind da – Handeln ist gefragt

Nach der Abstimmung vom 9. Februar rätseln viele über die Folgen für die Schweiz. Für den Wohnungsmarkt ist aber klar: Jetzt müssen rasch Massnahmen zugunsten der Mietenden her.

Vieles ist nach der Abstimmung über die Einwanderungsinitiative der SVP vom 9. Februar unklar. Politiker und Kommentatoren diskutieren über die Interpretation des Ja und die Folgen des Entscheids. Bereits haben sich auch Fachleute aus der Immobilienbranche gemeldet. Allerdings gehen deren Prognosen weit auseinander. Sie sind mit vielen Wenn und Aber garniert.



Michael Töngi

Was die Annahme der Initiative langfristig für den Wohnungsmarkt heisst, ist heute noch nicht absehbar. Prognosen auf mehrere Jahre sind in diesem Bereich immer spekulativ. So hat auch das Bundesamt für Wohnungswesen über Jahre eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Aussicht gestellt – eingetroffen ist sie nie.

Einige Orientierungspunkte kann man aber bereits heute festhalten:

► **Zuwanderung:** Nach der Abstimmung wurden Modelle ins Spiel gebracht, die Hürden beim Familiennachzug vorsehen. Gleichzeitig soll die Wirtschaft weiterhin die benötigten Fachkräfte aus dem Ausland rekrutieren können. Dass aber ein gut ausgebildeter Arzt oder Informatiker ohne Familie hierherkommt, ist nicht anzunehmen. Die Zuwanderung wird also höchstens marginal abnehmen, solange das Wirtschaftswachstum anhält.

► **Veränderte Lebensformen:** Die Entwicklung zu mehr Einzelhaushalten oder die Zunahme von Patchwork-Familien geht weiter. Wir wohnen auf immer mehr Fläche. Dieser Trend scheint sich zwar zu verlangsamen, aber gestoppt ist er gegenwärtig noch nicht.

► **Massive Probleme in den Hotspots:** In den Ballungszentren hat sich die Situation in den letzten Jahren weiter verschärft. Die ausgeschriebenen



Die Diskussion über die Grenzen der Einwanderung läuft nach dem 9. Februar auf Hochtoren.

Wohnungen werden ständig teurer, es kommt vermehrt zu Kündigungen und zu einer Verdrängung von finanziell weniger gut gestellten Mietenden bis weit in die Mittelschicht hinein. Der Druck ist gross, und das zeigt auch die hohe Zustimmung zu wohnpolitischen Anliegen in den Städten.

## Dringender denn je

Drei Schlussfolgerungen lassen sich ziehen. Erstens sind rasch wirksame Wohnmassnahmen dringender denn je. Es braucht also zum Beispiel die landesweite Transparenz über die Vormiete bei Neuvermietungen, und es braucht ebenso Massnahmen, um Wohnungssuchende vor überhöhten Mieten zu schützen. Eine Begrenzung der Mietzinsaufschläge bei Mieterwechseln muss die Mieter besser vor Missbräuchen schützen. Trotz ständig sinkenden Zinsen bezahlen die Mietenden immer mehr für ihr Dach über dem Kopf – eine Zumutung und eine Ungerechtigkeit!

Zweitens gehören jetzt Massnahmen zu Gunsten der Wohnbaugesellschaften und gegen spekulative Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt umgesetzt. Es braucht einen besseren Zugang für die Gemeinnützigen zu Bauland sowie eine Verpflichtung der Bauherren zum preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau bei Umzonungen und in grösseren Überbauungen.

Die Rezepte sind also vorhanden. Da sie ihre Wirkung erst langfristig entfalten, dürfen sie gerade deshalb nicht länger aufgeschoben werden. Da passt die erst kürzlich verbreitete Nachricht schlecht ins Bild, dass der Anteil der Wohnungen abgenommen hat, die nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden und damit nicht dem Diktat der Rendite unterworfen sind.

## Vorwärts machen

Und drittens muss jetzt der Bundesrat definitiv vorwärts machen. Endlos lange liess sich der zuständige Bundesrat Johann Schneider-Ammann (FDP) Zeit: Erst im Juli 2012

nahm der Bundesrat überhaupt das Wohnthema auf und präsentierte einen Bericht zum Wohnungsmarkt. Es dauerte fast ein Jahr, bis er ein Aussprachepapier vorstellte. Beide Male kam er zum Schluss, es bestünden kaum Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Gerade einmal drei Wochen vor der Abstimmung vom 9. Februar wurde er endlich konkreter und versprach die vertiefte Prüfung einzelner Massnahmen.

Dabei hatte der SMV bereits im Jahr 2009 beim Bundesrat interveniert und auf die problematischen Auswirkungen der Zuwanderung in den Agglomerationen hingewiesen. Gleichwohl wurden diese Bedenken im Volkswirtschaftsdepartement nicht ernst genommen. Man schob die Probleme auf die lange Bank. Dadurch wurde es den Initianten der SVP leicht gemacht, im Abstimmungskampf mit den Wohnungsproblemen politisch Stimmung zu machen.

Es werden in absehbarer Zeit weitere Volksabstimmungen zum Verhältnis der Schweiz zu Europa anstehen. Will der Bundesrat einen erneuten Schiffbruch vermeiden, muss er jetzt Vertrauen schaffen und die Probleme, unter denen viele Mieterinnen und Mieter leiden, entschieden und mit einem schlüssigen Konzept angehen.

Michael Töngi,  
Generalsekretär SMV

## März: Referenzzins bleibt bei 2 Prozent

Der Referenzzinssatz bleibt per 3. März weiterhin auf dem bisherigen Stand von 2 Prozent. Dies hat das Bundesamt für Wohnungswesen mitgeteilt. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) ruft alle Mietenden, die in letzter Zeit noch keine Mietzinsenkung erhalten haben, dazu auf, aktiv zu werden und eine Senkung beim Vermieter einzufordern. Lediglich 15 Prozent der Vermieter tun das von sich aus. Die anderen warten ab, ob sich die Mieter regen. Nur mit einem Begehren könnten auch die Mietenden von der historischen Tiefzinsphase profitieren, sagt der SMV.

Er macht weiter darauf aufmerksam, dass der Referenzzinssatz seit 2009 insgesamt sechs Mal um ein Viertelprozent gesunken ist. Theoretisch hätte in dieser Zeit die Miete einer durchschnittlichen Wohnung von 1270 auf 1030 Franken sinken müssen. Stattdessen ist sie auf 1320 Franken gestiegen. «Die massiven Einsparungen durch tiefe Hypothekarzinsen bleiben weitgehend bei den Vermietern hängen» kritisiert der SMV.

► **Nützliche Informationen zum Vorgehen bei einem Mietzinsgesuch gibt es auf:** [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

# Die Helvetia-Versicherung sa

*Die Helvetia-Versicherung will in Kreuzlingen ein Hochhaus sanieren, über die Köpfe der Mietenden hinweg. Doch diese wehren sich, unter anderem mit einer Einsprache gegen das Umbauprojekt.*

Dem Hochhaus an der Bachstrasse 17 in Kreuzlingen sieht man nicht an, dass es schon vierzig Jahre auf dem Buckel hat. Sicher: Der Stil verweist zwar auf die 1970er Jahre. Doch von aussen wirkt die Substanz intakt. Auch innen machen die Wohnungen einen guten Eindruck. Von dringender Sanierungsbedürftigkeit ist jedenfalls nicht viel zu sehen. «Wir wohnen gerne hier», versichert Bettina Rosenburg, eine der rund 50 Mietenden. Die Aussicht in den oberen Stockwerken auf die Stadt und den Bodensee ist toll. In kürzester Distanz gibt es alles, was man zum Leben braucht – vom Supermarkt bis zum Lädeli.

## Gestörte Idylle

Die Idylle ist freilich gestört: Die Besitzerin Helvetia-Versicherung hat vor kurzem ein Sanierungsvorhaben angekündigt. Manche Mietpartien freuten sich schon auf neue Bäder oder eine neue Küche. Anderen aber kam die Ankündigung sonderbar vor: «Wir erfuhren mit keinem Wort, was konkret geplant ist», sagt Hans Aebi. Er wohnt mit seiner Frau Kathleen, die aus Irland stammt, zuoberst in einer der beiden Attikawohnungen.

Die Helvetia-Versicherung schrieb in ihrem Brief an die Mietenden,

dass sie sich «aufgrund der Alters der Liegenschaft» seit längerem Gedanken über eine Sanierung mache. Daher habe man ein Baugesuch eingereicht. Mehr Information gab's nicht. Die Betroffenen wurden über die Pläne im Ungewissen gelassen. «Das war Absicht», ist Bettina Rosenburg überzeugt, seit sie das Baugesuch eingesehen hat.

Eine Delegation der Mieter war nämlich zur Stadtverwaltung gegangen. Dort hatten sie sich das aufliegende Bauprojekt aushändigen lassen. Und siehe da: Die Helvetia-Versicherung plant keineswegs nur eine sanfte Erneuerung der angeblich veralteten Wohnungen. Vielmehr steht ein umfangreicher Umbau an. Selbst Wohnungsgrundrisse sollen verändert werden. Es ist gar ein neuer Anbau geplant, um noch mehr Wohnraum zu gewinnen. Die beiden Attikawohnungen wird es in der bisherigen Form nicht mehr geben. Rund 15 Mio. Franken will die Versicherung in den Umbau stecken. Die Kreuzlinger Baupolizei schätzt, dass eine Realisierung dieses Projekts im bewohnten Zustand nicht möglich ist. Es muss also mit einer Leerkündigung gerechnet werden. Hier wird eindeutig über die Köpfe der Mietenden hinweg saniert.

## Helvetia unter Druck

Nachdem die Lokalpresse auf den Konflikt aufmerksam geworden war, berichtete sie über die umstrittene Sanierung. «Mieter bleiben im Ungewissen» hiess es im «Thurgauer Tagblatt». Die Helvetia geriet unter Druck und musste sich rechtfertigen: Man könne über ein Umbauprojekt erst informieren, wenn es in allen Details bewilligt sei, sagte ein Sprecher der Versicherung. Man sei bemüht um «faire und kulante Lö-

## MV Ostschweiz verlangt eine sozialverträgliche Sanierung

Der MV Ostschweiz hat die Helvetia-Versicherung aufgefordert, umfassend zu informieren und sozialverträglich zu sanieren. «Von einem so kapitalkräftigen Unternehmen kann erwartet werden, dass es zusammen mit den langjährigen Bewohnern Lösungen sucht, die für beide Seiten stimmen», heisst es in einem Communiqué. MV-Geschäftsführer Hugo Wehrli hält die Behauptung, man könne erst später informieren, für eine faule Ausrede. Jeder vernünftige

Investor habe eine Marktanalyse und eine Wirtschaftlichkeitsrechnung gemacht. «Den Verantwortlichen ist sehr wohl klar, was geplant ist.»

Wehrli verlangt zudem eine Intervention der Stadt Kreuzlingen. Sie müsse auf die Grundeigentümer Einfluss nehmen und auch selber aktiv werden und sich für den Erhalt von günstigem Wohnraum einsetzen, etwa durch die Förderung von Genossenschaften oder durch eine Abgabe von Baurecht zu guten Konditionen.



Bild Urs Brüsche/Thurgauer Tagblatt  
Sie bieten dem Versicherungskonzern Helvetia Paroli: Die engagierten Mieterinnen und Mi-

sungen». Das aber wirkt bei diesem Vorgehen wenig glaubhaft.

Bereits können die Mieter im Internet sehen, wie die neuen Wohnungen aussehen werden. Das beauftragte Architekturbüro Huggenbergerfries hat dort Modellfotos veröffentlicht ([www.hgf.ch](http://www.hgf.ch)). Der Studienauftrag stammt aus dem Jahr 2012. Das Raumprogramm umfasst 52 Wohnungen, eine Erweiterung der Tiefgarage und eine Umgebungsgestaltung. Über die künftigen Mietzinsen werden indes keine Worte

verloren. Es liegt aber auf der Hand, dass sie weit höher liegen werden. Heute zahlen die Mietenden Preise im Bereich von 1700 Franken für eine Vierzimmerwohnung. Das kann für die Region am Bodensee als günstig betrachtet werden.

Das Projekt lässt ahnen, dass mit dem Umbau eine Umschichtung der Mieterschaft verursacht wird mit der Folge, dass langjährige, finanziell schwächere Mieter abtreten müssen und zahlungskräftige Neumieter einziehen werden. Das Vorha-



Bild m&w  
Zählt am Hauptsitz der Helvetia-Versicherung in St.Gallen nur noch die Rendite?

# niert gegen die Mieter



eter an der Bachstrasse in Kreuzlingen.

ben der Helvetia erweckt stark den Eindruck einer Renditesanierung, die mehr Geld einbringt. Zweifellos sind hier gewiefte Immobilien-Portfolio-Manager am Werk.

## Viele ältere Mieter

Hans Aebi wohnt schon seit 25 Jahren an der Bachstrasse. Er ist nicht der einzige langjährige Mieter. Die überwiegende Zahl der Nachbarn lebt seit vielen Jahren hier. Jürgen Rosenburg steht mit 39 Jahren an der Spitze. Er war der dritte Mieter, der nach der Fertigstellung im Jahr 1975 ins Hochhaus einzog. Die ältere Mieterschaft ist sozusagen ein Kennzeichen dieser Liegenschaft. 19 von 50 Partien sind im Pensionsalter, die älteste Mieterin zählt stolze 93 Lenz. Nicht nur für sie wäre es äusserst schwierig, in Kreuzlingen eine neue Wohnung zu finden.

«Wir haben im Haus eine sehr gut funktionierende Gemeinschaft», erzählt Kathleen Aebi. Die Nachbarn kümmern sich um die älteren Personen, sie würden ihnen beim Waschen und beim Einkaufen helfen. Ohne dieses soziale Netzwerk müssten die Betroffenen ins Altersheim. So aber könnten sie noch möglichst lange in ihrer angestammten Umge-

Versammlung getroffen. Auch liessen sie sich vom Mieterverband über ihre Rechte aufklären. Ideen kamen auf, wie man sich wehren kann. Eine davon war die Einsichtnahme in die Umbaupläne und ihre Veröffentlichung. Doch damit nicht genug: Sie haben auch gleich eine Einsprache gegen das Projekt eingereicht. Sie wurde von praktisch allen Betroffenen unterzeichnet.

«Wir haben alles in die Eingabe reingeschrieben, was wir zu beanstanden haben», sagt Bettina Rosenburg, «in der Hoffnung, dass den

schlossen hat. Diese seien nicht über die bevorstehende Sanierung informiert worden. Der Fall sorgte in Kreuzlingen für Schlagzeilen, weil die Lokalpresse darüber berichtete: «Keine Rücksicht auf Sehbehinderung» und «Einzug im Dezember, Sanierungsankündigung im Januar» hiess es in der Schlagzeile. Einen Monat zuvor soll die Helvetia weitere Mietverträge mit Neumieter abgeschlossen haben. Diese seien aus allen Wolken gefallen, als sie die Nachricht von der bevorstehenden Sanierung erhielten.

«Nach dem Umbau wird die Helvetia mit neuen Mietern, zusätzlichen Wohnungen und höheren Mietpreisen einen neuen Anfang machen», halten die Mieter in der Einsprache fest. Eine Totalsanierung mit Leerkündigung in einem solchen Umfang sei in Kreuzlingen ohne Beispiel. Daraus könne in der Stadt ein ernsthaftes soziales Problem entstehen: «Wo sollen Menschen mit beschränkten Alterseinkommen, die auf zentrumsnahen Wohnraum angewiesen sind, neue Wohnungen finden?» Die Helvetia besitze in Kreuzlingen über 225 Mietwohnungen. In dieser Position trage sie eine hohe soziale Verantwortung.

Es ist unklar, wie es im Kreuzlinger Mieterkonflikt weiter geht. Die Positionen sind gesetzt, das Rennen ist offen. M&W wird weiter über den Kampf der mutigen Mieterinnen am Bodensee berichten.



Bild m&w

Mit einem grossen Umbau sollen hier höherklassige und teurere Wohnungen entstehen.

bung bleiben. «Dies alles wird durch den Umbau zerstört», sagt sie und schüttelt den Kopf.

Die Mietenden wollen ihr Schicksal nicht einfach hinnehmen. Sie haben mobilisiert und sich zu einer

Kreuzlinger Behörden die Augen aufgehen.» Kritisiert wird zum Beispiel, dass die Visiere entgegen den Vorschriften erst nach Einreichung des Baugesuchs gestellt wurden. Ausserdem seien sie nicht gesetzeskonform, weil sie nicht das ganze Ausmass der Sanierung deutlich machten. Die Helvetia beschränkte sich auf einige rudimentäre Holzstäbe, die an den Terrassenbrüstungen der Attikawohnungen angebracht wurden. Von unten sind sie kaum erkennbar. Es wäre in der Tat höchst fragwürdig, wenn die Baubehörde eine solch minimale Visierung durchgehen lassen würde.

## «Rücksichtslos»

In der Einsprache wird die Helvetia gerügt, weil sie noch Ende November 2013 einen Mietvertrag mit einer 70jährigen Mieterin und ihrem schwer sehbehinderten Sohn abge-

## Helvetia – ein reicher Konzern

Die Helvetia-Versicherung, die in St.Gallen domiziliert ist, beschäftigt in der Schweiz 2500 Mitarbeitende und erwirtschaftete 2012 einen Gewinn von 342,2 Mio. Franken, 18% mehr als im Vorjahr. Das Geschäftsvolumen beträgt 6,9 Mrd. Franken und das Eigenkapital 4,1 Mrd. Franken. Das Management verdient gut. CEO Stefan Loacker wird mit 1,4 Mio. Franken entschädigt, und Verwaltungsratspräsident Erich Walsler streicht 806'000 Franken ein.

## Boomregion am Bodensee

In Kreuzlingen tat sich lange Jahre wenig. Seit einiger Zeit ist aber ein wahrer Bauboom ausgebrochen. Mehr und mehr alte Liegenschaften fallen dem Bagger zum Opfer. Günstiger Wohnraum wird knapp, der neue ist teuer. Investoren haben das Gebiet am Bodensee als Wohnregion entdeckt. Da lässt sich viel Geld verdienen. Kreuzlingen profitiert dank der Seelage und den guten Verkehrsverbindungen von einer starken Nachfrage aus der Agglomeration Zürich, aber auch aus dem Raum Konstanz. Leider blieb die Behörde wohnpolitisch passiv. Genossenschaftlicher Wohnbau ist weitgehend ein Fremdwort. Der Konflikt um das Projekt der Helvetia-Versicherung zeigt unmissverständlich, dass ein öffentliches Engagement für bezahlbaren Wohnraum unumgänglich ist.

# Immer nur an den Meistbiet

*Kasse machen statt günstige Wohnungen fördern: Nach diesem Prinzip läuft es, wenn der Kanton Zürich Liegenschaften abstösst. Doch die Frage ist: Wie lange noch?*

In der Zürcher Verfassung heisst es in Artikel 110: «Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbstgenutzte Wohneigentum.» Doch was heisst das in der Praxis? Mit schöner Regelmässigkeit flammt Kritik auf, wenn der Kanton Zürich eigene Liegenschaften verkauft. Dann profitieren meist Private – und die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften gehen leer aus.

So etwa im Fall Zürich-Leimbach am Fuss des Uetlibergs. Dort besass der Kanton ein Wohnhaus. Als die Mieterin verstarb, wollte er es veräussern. Im Frühling 2011 kam es zu einer Ausschreibung. Die Baugenossenschaft Linth-Escher hätte das Grundstück gerne übernommen. Sie betreibt in der unmittelbaren Nachbarschaft schon eine Siedlung. Ein Mehrfamilienhaus hätte da perfekt hineingepasst. Doch der Kanton verkaufte es dem Meistbietenden.

## Privat statt gemeinnützig

Statt der Baugenossenschaft kam eine Immobilienfirma zum Zug. Und statt 18 günstige Wohnungen entstanden 6 teure. Wie kam das überhaupt? Die Baugenossenschaft hatte für das 1260 Quadratmeter grosse Grundstück 1,85 Mio. Franken geboten, was einem Quadratmeterpreis



Hier baut ein Privater statt eine Genossenschaft: Dem Kanton Zürich liegt die eigene Kasse näher als günstige Wohnungen.

von knapp 1500 Franken entspricht. Bei einem höheren Kaufpreis wären kaum mehr günstige Mieten möglich gewesen. 29 Interessenten boten mit, 10 kamen in die Endausscheidung. Die Baugenossenschaft Linth-Escher war nicht dabei.

Sie erfuhr später, dass die Konkurrenz mehr als anderthalb mal so viel geboten hatte. Insider vermuten, dass der Kaufpreis gegen 3 Millionen Franken betrug. Der Fall sorgte für viel Empörung. Es sei stossend, dass der Kanton bei Wohnungs-

knappheit so handle, kritisierte Hans Conrad Daeniker, Sprecher der Wohnbaugenossenschaften. Und der Präsident der übergangenen Genossenschaft warf dem Kanton vor, er profitiere von der Bodenspekulation. Die Immobilienpreise in diesem Gebiet hätten sich in den letzten zehn Jahren fast verdoppelt.

## Im schiefen Licht

Das ist nicht der einzige Fall, der die kantonale Liegenschaftenpolitik im schiefen Licht erscheinen lässt. Im selben Jahr verkaufte der Kanton in Meilen ein Grundstück an der Pfannenstielstrasse ebenfalls an den Meistbietenden. Die Gemeinde Meilen hatte dem Kanton das 9000 Quadratmeter grosse Land abkaufen wollen und bot einen Preis von rund 1000 Franken pro Quadratmeter. Für dieses Angebot – rund 9 Mio. Franken – habe der Kanton nur ein müdes Lächeln übrig gehabt, verlautete aus dem Gemeindehaus. Die Baudirektion berücksichtigte eine private Immobilienfirma – und strich 24 Mio. Franken ein.

Warum ist der Kanton auf möglichst viel Ertrag aus, wenn man doch gemäss Verfassung die Aufgabe hätte, sich für günstige Wohnungen einzusetzen? Dazu heisst es im Immobilienamt der Baudirektion, dass

Liegenschaften zum Verkehrswert an Dritte verkauft würden. Eine Bevorzugung von Gemeinden oder Genossenschaften käme einer indirekten Subvention gleich. Dafür gebe es aber keinen politischen Auftrag.

## Und die Verfassung?

Das mit dem fehlenden politischen Auftrag stimmt offenkundig nicht. Oder ist eine Verfassungsbestimmung etwa kein politischer Auftrag? Das geltende Wohnbauförderungsgesetz zielt überdies nur auf finanziell schwache Haushalte. Das ist zwar sozialpolitisch wichtig, hat aber mit dem Verfassungsauftrag der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nichts zu tun. Die Politik der Baudirektion scheint gerade vor dem Hintergrund allgemein überteuerter Mieten veraltet und unzeitgemäss.

Seit längerem regt sich Widerstand im Parlament (siehe Kasten). Der jüngste in der Reihe von Vorstössen ist eine Parlamentarische Initiative von Monika Spring (SP), Philipp Kutter (CVP) und Martin Geilinger (Grüne). Sie verlangt, dass Liegenschaften zuerst den Standortgemeinden angeboten werden müssen. Das tut der Kanton zwar bereits. Doch der Streit dreht sich jeweils um den Preis. Der Kanton beruft

## Wenig Einsicht bei SVP-Baudirektor Markus Kägi

Mindestens drei Vorstösse im Zürcher Kantonsrat in den letzten fünf Jahren hatten zum Ziel, die umstrittenen Liegenschaftsverkäufe des Kantons an den Meistbietenden zu unterbinden. Doch vergeblich.

Bisher liess sich Baudirektor Markus Kägi nicht erweichen. Er zeigt generell wenig Herz für den preisgünstigen Wohnungsbau. Alle Versuche, diesen auszuweiten, lehnte er ab. Seine Präferenzen liegen anderswo. Auf seiner privaten Webseite ist von allen möglichen Themen

die Rede, aber nicht von der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Obwohl dies eine Verfassungspflicht ist.

Dabei ist der Kanton als Liegenschaftsbesitzer kein Leichtgewicht. Immer wieder stösst er nicht mehr gebrauchte Objekte ab. Gemäss einer Antwort aus dem Jahr 2009 besass er zu jenem Zeitpunkt gegen 260 Liegenschaften im Finanzvermögen. In den zehn Jahren davor stiess er über 40 Grundstücke in 23 Gemeinden ab, davon 17 in der Stadt Zürich. Mit dem Verkauf an den Meistbietenden wird verhindert, dass günstige Mieten entstehen – hohe Grundstückspreise ergeben zwangsläufig teure Mieten.



Markus Kägi

# enden? Ein neues Kapitel beginnt

sich auf das Gesetz über Controlling und Rechnungslegung, das für die Liegenschaften im Finanzvermögen massgebend ist. Danach müssen die Objekte zum Verkehrswert veräussert werden. Darunter dürfe man nicht gehen.

«Der Kanton vergisst den zweiten Satz im Gesetz: Bei überwiegenden öffentlichen Interessen kann ein niedrigerer Wert festgelegt werden», sagt Ueli Keller, Fachmann für Politik bei Wohnbaugenossenschaften Zürich. Und zum öffentlichen Interesse zählt er klar den Bau von günstigen Wohnungen. Das Argument hat den Zürcher Regierungsrat bisher nicht sehr beeindruckt. Es sei keine Praxisänderung zu beobachten, sagt Keller. Doch das politische Tauziehen ist im Gang. Die parlamentarische Initiative wurde vorläufig unterstützt. Im letzten Herbst hat aber eine Kommission den Vorstoss knapp mit 8:7 Stimmen abgelehnt. Ein guter Ertrag aus den Liegenschaftenverkäufen sei für den Kanton wichtiger als günstige Wohnungen, findet die Mehrheit.

## Kampf geht weiter

Inzwischen haben die Wohnbaugenossenschaften eine kantonale Volksinitiative eingereicht. Sie wird auch von MV-Kreisen unterstützt. Unter dem Titel «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!» verlangt sie unter anderem, dass der Kanton Land, das für den gemeinnützigen Wohnungsbau geeignet ist, «zu tragbaren Bedingungen» abgeben und den Gemeinden ein Vorkaufsrecht einräumen soll. Damit wäre Schluss mit der umstrittenen Liegenschaftspolitik des Immobilienamts.

Inzwischen hat der Regierungsrat einen Gegenvorschlag präsentiert, in dem den Gemeinden die Möglichkeit gegeben wird, eigene Fonds de roulement für günstige Mietwohnungen einzurichten. Der MV begrüsst dies, kritisiert aber, dass die Mittel nur zur Verbilligung von Mieten im Rahmen der kantonalen Wohnbauförderung (subventionierter Wohnungsbau) verwendet werden können. Das reiche für eine aktive Liegenschaftspolitik nicht aus. Auch werde der stagnierende Marktanteil der Gemeinnützigen nicht erhöht. Er fordert deshalb, dass Wohnbauförderungsmittel für den Landerwerb eingesetzt werden. Weiter soll es für Gemeinden und Gemeinnützige ein unlimitiertes Vorkaufsrecht geben.

*Erstmals hat der wohnpolitische Wind in einer Stadt ausserhalb Zürichs gedreht: Dübendorf wird künftig den preisgünstigen Wohnraum fördern.*

Das war ein Erfolg für das Initiativkomitee, dem auch der MV angehörte: Anfang Februar hiess das Stimmvolk in Dübendorf einen Förderartikel für preisgünstigen Wohnraum in der Gemeindeordnung gut. Der neue Artikel verpflichtet die Behörden dafür zu sorgen, dass günstige Wohnungen gebaut werden. Oder mit anderen Worten: Sie müssen statt mit Immobilienfirmen vermehrt mit Wohnbaugenossenschaften ins Geschäft kommen. Kostenteile statt Profit und Abgabe im Baurecht statt Verkauf, lautet hierbei die Losung.

## Ein «Riesenerfolg»

Mitinitiant Hans Baumann freut sich: «Das ist ein Riesenerfolg!» Seine Freude wird dadurch nicht getrübt, dass die Initiative abgelehnt und stattdessen mit 60% Ja-Stimmen ein Gegenvorschlag gutgeheissen wurde. Baumann kann mit diesem Vorschlag «sehr gut leben». Der Unterschied: Die Initianten hatten eine Quote von 15% für den gemeinnützigen Wohnungsbau verlangt. Jetzt gibt es halt keine Quote. Aber die Förderpflicht ist verankert. Baumann will nun der Stadt genau auf die Finger schauen, ob und wie sie den Volkswillen umsetzt. Von Finanzchef Martin Bäumle gibt es positive Signale: Man stehe der Abgabe von Land im Baurecht schon länger positiv gegenüber, sagte der bekannte Grünliberale. Es seien mit der Abstimmung «offene Türen» eingerrannt worden.

So offen waren sie wohl nicht. Das zeigte ein anderes Geschäft: Die Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach wollte ein grösseres Grundstück für 35 Mio. Franken an einen Immobilieninvestor verkaufen. Die Gegner, an vorderster Stelle der MV im Verbund mit Grünliberalen, SP und einem BDP-Kantonsrat, hatten für eine Abgabe im Baurecht und damit für eine nachhaltige Lösung plädiert. Also ein wohnpolitischer Testfall. Mit 52% Ja-Stimmen folgten die Stimmberechtigten nun dieser Lösung. Lange Ge-



Dübendorfs Behörden müssen umdenken: Jetzt stehen günstige Wohnungen im Vordergrund.

sichter bei der Sekundarschulbehörde, die auf schnelles Geld gehofft hatte. Daraus wird nun nichts. Der 9. Februar 2014 steht in der viertgrössten Zürcher Stadt klar im Zeichen der wohnpolitischen Wende.

Es ist ein gutes Zeichen, dass sich die Stimmberechtigten nicht von der Drohung von Steuererhöhungen einschüchtern liessen, falls das Geschäft abgelehnt würde. Jetzt ist klar der Wille dokumentiert, dass Schluss mit ausschliesslichen Renditewohnbauten sein soll, aus denen nur teure Wohnungen resultieren. Da müssen nun einige Leute umdenken, vorab solche aus dem Lager von FDP und SVP. Diese hatten die Forderungen

der Gegner schlicht als «Träumereien» beschimpft und damit gedroht, Dübendorf würde bei einer Ablehnung künftig von potenziellen Investoren gemieden.

Es scheint im Übrigen bezeichnend, welche Vorurteile gewisse Leute gegenüber dem genossenschaftlichen Wohnungsbau hegen: Bei einer Abgabe im Baurecht kämen «nur zweitklassige Investoren» infrage, sagte etwa der SVP-Gemeinderat Orlando Wyss. Sind Gemeinnützige zweitklassig und nur renditeorientierte Immobilienfirmen erstklassig? Diese diskriminierende Äusserung dürfte in Dübendorf noch für ziemlichen Gesprächsstoff sorgen.

## NEWS

### Zwei Millionen Miethaushalte

Laut einer neuen Erhebung des Bundesamts für Statistik (BFS) betrug die Eigentumsquote in der Schweiz im Jahr 2012 gut 37 Prozent. Das ist für die Schweiz ein neuer Höchststand. In den vergangenen zehn Jahren stieg die Zahl der Personen mit einem Eigenheim um fast ein Viertel an. Befördert wurde dieser Prozess durch die tiefen Zinsen. Laut dem BFS gab es im gleichen Jahr rund zwei Millionen Miethaushalte. Deren Zahl nahm im gleichen Zeitraum um rund 8 Prozent zu. Die überwiegende Mehrheit der Personen lebt also immer noch zur Miete. Die Schweiz bleibt damit – vor allem

auch im europäischen Vergleich – ein Land der Mietenden.

### Fünf Monate suchen

Gemäss einer Online-Umfrage unter 2000 Wohnungssuchenden, die vom Internet-Vergleichsdienst Comparis durchgeführt wurde, dauert eine Wohnungssuche in der Schweiz im Schnitt fünf Monate. Es gibt aber grosse Unterschiede in den verschiedenen Regionen. In der Stadt werden durchschnittlich 10 Wohnungen besichtigt, in der Agglomeration 8 und auf dem Land noch 5. In Zürich und Lausanne ist die Anzahl der besichtigten Wohnungen am höchsten. Auch die Suchintensität unterscheidet sich je nach Region erheblich.

# Gekündigt wegen zweiter Katze

Mieter Markus Fricke erhielt den blauen Brief. Seinem Vermieter passt unter anderem nicht, dass er zwei Katzen hält.

Als Markus Fricke im Oktober 2012 eine neue Dreieinhalbzimmerwohnung im Kanton Aargau mietete, nahm er seinen Kater Leo mit. Der Vermieter war über das Haustier informiert und erteilte schriftlich seine Einwilligung. Leo, eine Rassekatze, ist zutraulich und verlässt die Wohnung nie. Doch eigentlich ist er ein «Witwer»: Er hatte zuvor eine Gespielin, die vor dem Einzug verstarb.

Da Markus Fricke berufstätig ist, wollte er den Kater nicht den ganzen Tag über alleine in der Wohnung lassen. Umso mehr, als man weiss, dass dies für Tiere nicht gut ist: Sie brauchen Sozialkontakte, besonders wenn sie solche schon früh gewöhnt sind. «Gesellige Katzen können richtiggehend depressiv werden, wenn sie plötzlich keinen Kontakt mehr zu Artgenossen mehr haben», ist zum Beispiel auf dem einschlägigen Informationsportal des Bundesamts für Veterinärwesen zu lesen.

## Ersatz beschaffen

Dort wird allen Tierhaltern geraten: «Wenn von zwei Wohnungskatzen eine stirbt, sollte deshalb für die überlebende Ersatz beschafft werden.» Einzeltiere sollten gut betreut werden: «Wer eine Einzelkatze in der Wohnung hält, sollte mindestens 6 Stunden täglich anwesend sein und sich in dieser Zeit auch immer wieder mit der Katze beschäftigen.» Also beherzigte Markus Fricke diese Ratschläge und kaufte eine zweite Katze.

Seitdem hat Leo wieder eine Gefährtin namens Velia, eine Siamkatze. Beide kommen gut miteinander aus (siehe Bild). Allerdings dachte Fricke nicht daran, erneut eine Bewilligung beim Vermieter einzuholen. «Ich glaubte, dass sei nicht nötig», sagt er. Nun aber kam es zu einem Konflikt. Es begann damit, dass Fricke bei der Senkung des Referenzzinssatzes auf 2% eine Mietzinsreduktion verlangte. Dies lehnte der Vermieter jedoch mit dem Hinweis ab, er habe einen festen Mietvertrag auf zwei Jahre abgeschlossen.

Im selben Schreiben wurde Fricke plötzlich aufgefordert, seinen



Hauskatze Leo (links) hat mit Velia eine neue Gespielin – doch der Vermieter hat etwas dagegen.

Aussenparkplatz in Ordnung zu bringen. Dieser werde «übernutzt», weil dort nicht nur sein Auto steht, sondern auch sein Yamaha-Motorrad. Überdies wurde er gerügt, dass er zwei Katzen halte. Er erhielt eine Frist von drei Monaten, innerhalb der er eines oder beide Tiere entfernen müsse. Das sei eine «humane Erledigungsfrist». Fricke protestierte gegen diese Behandlung. Kurz darauf erhielt er die Kündigung «wegen Verletzung der Mieterpflichten». Für Fricke stellt sich die Frage einer Ra-

chekündigung. «Mir wurde als Reaktion auf meine Bitte um Mietzinsreduktion gekündigt, da ich mich weigerte, eine Katze abzugeben und ein Fahrzeug zu entfernen, das auf meinem Parkplatz steht», so Fricke. Er hat inzwischen mit Hilfe des MV die Kündigung als missbräuchlich angefochten. Die Schlichtungsstelle Baden muss nun die Sache behandeln, möglicherweise dann auch noch ein Gericht.

Und was meint MV-Rechtsexperte Ruedi Spöndlin? «Mir erscheint

die Kündigung unverhältnismässig. Wenn eine Katze bewilligt ist, gibt es keinen derart wichtigen Grund gegen eine zweite», meint er auf Anfrage. MV-Juristen vertreten die Ansicht, Tierhaltung im üblichen Rahmen sei ein Menschenrecht, das nicht verwehrt werden kann. Gilt das jetzt auch für zwei Katzen, wie sie das Tierschutzgesetz mit Rücksicht auf eine artgerechte Haltung fordert? Der vorliegende Fall dürfte nicht zuletzt in Juristenkreisen auf einige Aufmerksamkeit stossen.

## UMVERTEILUNG

# Mieter zahlten seit 2009 über 5 Milliarden

Wenn der Referenzzinssatz sinkt, müssten auch die Mieten sinken. Doch das Gegenteil ist der Fall: Sie steigen. Daraus resultiert eine milliardenschwere Umverteilung zu Gunsten der Vermieter.

Die Miete ist eines der grossen Geschäfte in der Schweiz. Jährlich zahlen die Mieterinnen und Mieter knapp 35 Milliarden Franken an die Vermieter. Würde man mit Bruttomieten rechnen (Nebenkosten inbegriffen), käme man sogar auf über 40 Milliarden Franken. In diesem Licht erhält eine Senkung des Refe-

renzzinssatzes um ein Viertelprozent eine enorme Bedeutung. Sie macht eine Milliarde Franken aus.

## 5,4 Milliarden zu viel

Nun kann man eine Rechnung aufstellen. Seit dem Jahr 2009 sank der Referenzzinssatz um insgesamt 1,5 Prozent. Das entspricht einem theoretischen Senkungspotenzial von rund 6 Milliarden Franken. Da aber nur etwa 80 Prozent der Mietenden eine Reduktion zu Gute haben – die übrigen Mieten müssen wegen Renovationen, Wertsteigerungen etc. nicht sinken –, ergibt sich immer noch ein hohes Senkungspotenzial von rund 5,4 Milliarden Franken.

Es ist erwiesen, dass jeweils nur ein kleiner Teil der Vermieter bei einer Referenzzinssenkung die Mieten reduziert. Effektiv machen das nur

15 Prozent. Mit anderen Worten: Die rund 5,4 Milliarden Franken Senkungspotenzial kommen nicht bei den Mietenden an. Statt dass sie in die Mieterhaushalten bleiben, fliessen sie in die Taschen der Vermieter und erhöhen die Rendite. Es findet eine grosse Umverteilung statt.

## Teurer statt billiger

Der Anstieg der Mieten ist mit Blick auf die Teuerung phänomenal. Seit dem Jahr 2009 ist die Teuerung praktisch stabil geblieben, oder sie war seit 2011 sogar rückläufig und sank von 102 auf 101 Indexpunkte. Demgegenüber bewegten sich die Mieten im selben Zeitraum klar nach oben, von 100 auf über 108 Indexpunkte. Eine Schere, die sich zu Lasten der Mietenden auswirkt. Eine durchschnittliche Wohnung kostete im

# BZO: Kostenmiete oder Profit?

In der Stadt Zürich ist eine neue Bau- und Zonenordnung in Diskussion. Der MV Zürich will dabei sicherstellen, dass möglichst viele preisgünstige Wohnungen mit Kostenmiete entstehen.

Die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Stadt Zürich sorgt für Diskussionen. Mit einer Teilrevision will der Stadtrat eine «qualitätvolle» Weiterentwicklung der Stadt ermöglichen. Erneuern und Verdichten heisst die Devise. Wie immer bei einem Geschäft, bei dem es um viel Geld geht, wird schon früh hart gerungen. Die Immobilienlobby und die mit ihr verbandelten Bürgerlichen lehnen den Vorschlag des Stadtrats als zu restriktiv ab. Aber auch die Wohnbaugenossenschaften äusserten Kritik. Dies, weil einige ihrer Ersatzneubauprojekte vom Vorschlag direkt betroffen sind.

## Mehr günstige Wohnungen

Auch der MV Zürich hat seine Vorschläge eingebracht. Im Zentrum steht die Sicherung und Ausweitung von preisgünstigem Wohnraum. Allerdings beantragt der MV, dass das Geschäft zurückgestellt wird. Wichtige Entscheide stünden noch aus,

vor allem die Volksabstimmung vom 28. September im Kanton Zürich. An diesem Datum kommt der Gegenvorschlag zur Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» vors Volk. Es geht darum, ob bei Auf- und Umzonungen bei einzelnen Parzellen oder auch bei ganzen Zonen Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum verbindlich festgelegt werden können. Wenn der Gegenvorschlag durchkommt, so würde dies den Spielraum für die Festlegung von preisgünstigen Wohnungen stark erweitern, so der MV.

Am stadträtlichen Vorschlag bemängelt der MV, dass ein siedlungsplanerischer Flickenteppich vorprogrammiert sei: Es sei in vielen Stadtgebieten nicht klar, wie sie weiterentwickelt werden sollen. Nach Meinung des MV könnte dieser Mangel mit einem Siedlungsplan behoben werden. Darin müssten die Schwerpunkte der baulichen Verdichtung bezeichnet werden.

## Wie verdichten?

Im Fokus steht aber der Artikel 4b, der das Problem Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau regelt. Hier will der MV sicherstellen, dass der Artikel mit dem schönen Stichwort «Kooperative Planung» nicht einfach toter Buchstabe bleibt. Zu diesem Zweck fordert er, dass bei Auf- und Umzonungen von Arealen, auf denen Wohnanteile vorgesehen



Diese Ersatzneubauten der Stadt Zürich in Altstetten gaben wegen ihrer Dimensionierung zu Diskussionen Anlass.

sind, die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen Vorrang haben soll. «Zudem soll ein Mindest-Mengenziel, z.B. ein Drittel der vorgeschriebenen Wohnnutzung zu Bedingungen der Kostenmiete, vorgeschrieben werden», fordert der MV in seiner Stellungnahme.

Weiter fordert er, dass Verdichtungsziele formuliert werden. Hier schlägt sich der MV für unzufriedene Wohnbaugenossenschaften in die Bresche. Er regt an, dass für Areale, in denen die Gemeinnützigen bereits Wohnungen haben, andere Rahmenbedingungen für Aufzonungen festgelegt werden können, da ja das Prinzip der Kostenmiete bereits

erfüllt ist. Der Hintergrund: Der Stadtrat will an empfindlichen Hanglagen allzu grosse und dichte Bauten vermeiden. Dazu soll eine neue Wohnzone W3b geschaffen werden, wodurch sich gegenüber der Zone W3 eine Abzonung ergäbe. Von solchen Herabstufungen wären vor allem geplante Ersatzneubauten von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften betroffen.

## Keine «Verdichtungsbremse»

Auslöser dieses Vorschlags ist ein Konflikt an der Rautistrasse im Kreis 9 (siehe Bild). Dort stellt die Stadt anstelle der bisherigen Reihensiedlung fünf 7geschossige Neubauten hin. Das hat zu grossen Protesten geführt. Der MV argumentiert, dass eine Abzonung von W3 in die neue Wb3 eine erheblich geringere Ausnutzung mit sich bringe. Ausgerechnet im Bereich der preisgünstigen Wohnungen werde damit eine «Verdichtungsbremse» gezogen. Am Beispiel des Projekts Entlisberg der grössten Zürcher Wohnbaugenossenschaft ABZ sieht der MV gar Treu und Glauben verletzt. Denn die neue BZO legt eine teilweise Abzonung fest, obwohl das Projekt rechtsgültig beschlossen ist. Der MV zählt zehn weitere Genossenschaftsprojekte auf, die von punktuellen Abzonungen betroffen wären.

«Diese Massnahme ist kritisch zu hinterfragen», schreibt der MV. Das Stadtzürcher Volk hat die Marschrichtung bereits vorgegeben: Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen in den nächsten Jahren soll auf ein Drittel des Bestands erhöht werden. Ein Ziel, von dem der Stadtrat kürzlich selber eingestand, dass man noch «weit davon entfernt» sei.

## Franken zu viel an die Vermieter

Herbst 2009 1169 Franken. Wäre ihr Zins gemäss dem Referenzzinssatz gesunken, so sollte sie heute noch rund 980 Franken kosten. Tatsächlich ist der Zins aber auf 1215 Franken gestiegen (siehe Grafik). Es zeigt sich, dass das bestehende Mietrecht die Marktkräfte nur ungenügend bündigt. Dieser Mangel geht stets auf Kosten der Schwächeren, nämlich der Miethaushalte, und bevorzugt die wirtschaftlich Stärkeren, nämlich die Vermieter.

Nur dort, wo die an der Kostenmiete orientierten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften stark sind, ist ein dämpfender Einfluss auf das Mietpreisniveau spürbar. Dies weil die genossenschaftlichen Wohnungen um rund 25 Prozent günstiger sind als die privaten. In der Stadt Zürich zum Beispiel stiegen die Mie-

ten in den letzten Jahren weniger stark an als gesamtschweizerisch, weil die Gemeinnützigen (zusam-

men mit den Wohnungen der Stadt) einen grösseren Anteil am Wohnungsmarkt halten als anderswo.



Die Mieten müssten sinken, stattdessen steigen sie weiter an.

**Mit dem Mieterverband  
fahren Sie immer gut.**



**Und bei Avis um einiges günstiger.**

Als Mitglied des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands profitieren Sie nämlich bei jeder Fahrzeugmiete von überaus attraktiven Spezialrabatten!

**Nutzfahrzeugmieten sind für Sie in der Schweiz generell um 20 Prozent günstiger. Interessante Vorzugskonditionen geniessen Sie aber auch bei der Miete eines Personenwagens – in der Schweiz ebenso wie im Ausland.**

Buchen Sie mit wenigen Mausklicks online – mit Ihrer Mitgliedsnummer unter [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) (Link «Dienstleistungen»). Oder unter [www.avis.ch](http://www.avis.ch) mit der Avis Worldwide Discount (AWD) Nummer D935700.

**AVIS**

We try  
harder.

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

## MAIL

### Absurdes Urteil

*Untermiete: Ein unerlaubter Gewinn,  
M&W 1/2014*

Dieses Urteil ist ja völlig absurd! Der Vermieter hat ja gar nichts eingebüsst, solange der Hauptmieter die ordentliche Miete abgeliefert hat. Der Geprellte ist allein der Untermieter, der seinerseits auf missbräuchlich hohe Mieten klagen könnte, dann aber gleich gegen Vermieter und Hauptmieter. Ist es denn ein Unterschied, ob der Untermieter vom Vermieter oder vom Hauptmieter ausgebeutet wird? Denkbar wäre auch, dass Vermieter und Hauptmie-

ter gemeinsame Sache machten, um den Untermieter abzuzocken. Denkbar auch, dass der Vermieter die Beute nicht teilen wollte.

Ein Gericht, das die ungerechtfertigten Mietzinseinnahmen allein dem Vermieter zuspricht, schiebt recht einäugig zugunsten der Kapitalisten ins Gesetzbuch und fördert gleichzeitig die Abzockerei. Bleibt zu hoffen, dass das Gericht auch dem Untermieter einen Teil der überbeurtenen Miete zugesprochen hat. Denn wozu sonst hätte der Vermieter beim Hauptmieter nachfragen müssen?

*Elisabeth Dalzotto, Staad SG*

**etcetera**

● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

**Wir vermitteln  
Ihnen tatkräftige  
Arbeitshilfen**

beim Zügeln, bei Räumungen,  
im Garten, beim Putzen,  
bei Endreinigungen, usw.

**ETCETERA**

Soziale Auftragsvermittlung  
des SAH Zürich

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

Zürich 044 271 49 00  
Dietikon 044 774 54 86  
Thalwil 044 721 01 22  
Effretikon 052 343 21 41  
Dielsdorf 044 885 50 55



**Haben Sie  
Mietprobleme?**

**MV - HOTLINE**

**0900 900800  
(CHF 3.70/Min.,  
aus dem  
Festnetz)**

Ab Verbindung mit  
dem/r RechtsberaterIn



*Kurze telefonische Rechtsaus-  
künfte des Mieterinnen- und  
Mieterverbandes:*

*Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr*

**KAM-oeko-LOGISCH**

**TEL/FAX 044 272 14 44  
[www.kamoeko.ch](http://www.kamoeko.ch)**

**REINIGUNGSSERVICE**

Wohn-, Büro- und Gebäudereinigung,  
Daueraufträge aller Art,  
Zwischenreinigungen,  
kostenlose Beratung  
und Offerte mit Abgabegarantie

**UMZUGSSERVICE**

Umzüge + Entsorgung + Reinigungen  
2 Fachmänner + LKW + Versicherung  
Fr. 140.-/Std. Gratisofferte

**Anhänger Mieten Thurgau**

**NEU!**



Ernst Bill Hauptstr. 57  
Tel. 071 636 15 74 CH-8572 Berg  
[ernst.bill@hotmail.ch](mailto:ernst.bill@hotmail.ch)  
[info@anhaenger-mieten-thurgau.ch](mailto:info@anhaenger-mieten-thurgau.ch)

[www.anhaenger-mieten-thurgau.ch](http://www.anhaenger-mieten-thurgau.ch)

# Kann ich einen Sichtschutz verlangen?

**Frage:** In unserer Neubauwohnung hat es keinen Sichtschutz am WC-Fenster. Ich finde aber, das gehört zum Standard, den man in einer Mietwohnung erwarten kann. Kann ich vom Vermieter verlangen, dass er eine Folie oder etwas Ähnliches anbringt?

**Hotline:** Wahrscheinlich können Sie das verlangen, ganz eindeutig lässt sich Ihre Frage aber nicht beantworten. Wenn Sie eine Wohnung mieten, gilt einerseits der Grundsatz: Wie gesehen, so gemietet. Wenn Ihnen nicht ausdrücklich etwas anderes versprochen wurde, sichert Ihnen der Vermieter die Wohnung in dem Zustand zu, in welchem sie sich bei Vertragsabschluss befindet. Somit könnte Ihnen ein Vermieter entgegenhalten: «Sie hätten bei Vertragsabschluss sehen können, dass es am WC-Fenster keinen Sichtschutz hat. Trotzdem haben Sie die Wohnung gemietet. Das war Ihre Entscheidung. Ich habe Ihnen nie einen Sichtschutz versprochen.»

Umgekehrt steht in Art. 256 OR, der Vermieter müsse Ihnen die Wohnung in einem «zum Gebrauch tauglichen» Zustand übergeben. Und ein WC ist natürlich nicht zum Gebrauch tauglich, wenn einem dort Nachbarn oder vorbeigehende Passanten beim Verrichten seines Geschäfts zusehen können. Dagegen könnte der Vermieter aber wiederum den Einwand erheben, das WC sei sehr wohl gebrauchstauglich. Sie müssten halt einfach einen Vorhang oder einen Rollläden anbringen. Das sei ohne viel Aufwand möglich. Sie sehen, die Ausstattung eines WCs kann Gegenstand hochstehender juristischer Debatten sein.

In Ihrem Fall kommt etwas Spezielles hinzu: Sie haben die Wohnung in einem Neubau gemietet, der beim Abschluss des Mietvertrags noch nicht fertiggestellt war. Also konnten Sie damals nicht feststellen, ob es am WC-Fenster einen Sichtschutz hat. Somit kann sich der Vermieter



Ein Sichtschutz beim WC gehört zur Grundeinrichtung einer Wohnung.

nicht auf den Grundsatz «Wie gesehen, so gemietet» berufen. Wer im Neubau mietet, darf sich zunächst auf den Baubeschrieb und die Baupläne verlassen. Ob es auf dem WC einen Sichtschutz hat, ist daraus in der Regel aber nicht ersichtlich. Des-

halb gilt in Ihrem Fall das als zugesichert, womit man normalerweise rechnen kann. Und normalerweise hat es an WC-Fenstern tatsächlich einen Sichtschutz. Also sollten Sie verlangen können, dass der Vermieter einen solchen anbringt.

## Muss ich als Untermieter ausziehen?

**Frage:** Was ich zurzeit erlebe, ist der absolute Horror. Ich lebe als Untermieter in einer Wohnung und habe sieben von der Verwaltung erfahren, dass der Hauptmieter schon vor drei Monaten gekündigt hat. Morgen soll die Wohnungsabgabe stattfinden. Ich wusste bis jetzt aber nicht, dass ich ausziehen muss. Was kann ich tun?

**Hotline:** Sie befinden sich tatsächlich in einer misslichen Lage. Da zeigt sich wieder einmal, dass Untermieter stets Mieter zweiter Klasse sind. Wenn das Hauptmietverhältnis zu Ende geht, müssen auch Sie als Untermieter ausziehen. Da Ihnen der Hauptmieter nie gekündigt hat,

wird er nun allerdings vertragsbrüchig. Im Untermietvertrag hat er sich verpflichtet, Ihnen eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, über die er jetzt nicht mehr verfügt. Er hat Ihnen also ein Versprechen gegeben, das er jetzt aus eigenem Verschulden nicht halten kann. Dafür schuldet er Ihnen Schadenersatz. Wenn Sie nicht sofort eine andere zumutbare Unterkunft finden, muss er Ihnen also beispielsweise ein Hotel sowie das Einlagern der Möbel bezahlen.

Aus Beweisgründen schicken Sie ihm jetzt am besten einen eingeschriebenen Brief. Darin halten Sie

fest, was Sie heute erfahren haben, und fragen ihn, ob er Ihnen sofort eine zumutbare Ersatzunterkunft bieten kann. Ansonsten würden Sie ins Hotel gehen und ihm die Rechnung schicken.

Die Frage ist natürlich, ob Ihr Hauptmieter überhaupt zahlungskräftig genug ist, um für alle diese Kosten aufzukommen. Ist er dazu nicht in der Lage, bleiben diese an Ihnen hängen. Deshalb würde ich an Ihrer Stelle auch einmal mit der Verwaltung reden, ob diese Ihnen allenfalls einen Aufschub gewähren oder dann eine Ersatzwohnung bieten kann.

Beachten sollten Sie auch die gesetzliche Schadenminderungspflicht. Sie müssen den Schaden laut Gesetz so gering halten, wie Ihnen das zuzumuten ist. Wenn Sie also problemlos bei Verwandten oder Angehörigen unterkommen können, dürfen Sie nicht einfach auf Kosten des Hauptmieters im Hotel einchecken. Die Unterkunft bei Angehörigen oder Freunden muss aber zumutbar sein. Niemand kann verlangen, dass Sie bei Ihren Eltern auf dem Bettvorleger schlafen. Zudem dürfen Sie den Bekannten, bei denen Sie wohnen, etwas bezahlen und das dem Hauptmieter in Rechnung stellen.

## MAIL

### WLAN kann Ihre Gesundheit schädigen

Darf man WLAN verbieten? M&W 1/2014

Bekanntlich gib es so genannt elektrosensible Menschen, die aufgrund von drahtlosen, lokalen WLAN-Netzen (bei Nachbarn oder im Nachbarhaus) in massive gesundheitliche Probleme geraten. Beispiele dafür sind unruhiger, nicht regenerativer Schlaf, diffuse Gliederschmerzen, depressive oder aggressive Verstimmung(en), Nervosität, Schwindel, Kopfschmerzen, Herzprobleme. Alles medizinisch unbegründbar...

Dies ist ein Thema, vor dem der Mieterverband die Augen nicht verschliessen sollte. Die empfohlenen Richtlinien aus Sicht der Baubiologie und z.B. der Ärzte für Umweltschutz liegen x-fach tiefer als jene Werte, die offiziell – als Risikofaktor – zugelassen sind. Gepulste Strahlung, die durch technische Geräte wie Wi-Fi, Handy und andere Einrichtungen verursacht werden, stellen zu Recht ein verunsicherndes Element in der Bevölkerung dar. Inzwischen sind laut einer Studie aus

dem Jahr 2010 in der Schweiz 10% der Bevölkerung elektrosensibel (Tendenz steigend). Es kann also geschlossen werden, dass der Schutz vor elektromagnetischer Strahlung – im Minimum in den eigenen vier Wänden – zum zentralen Thema wird, ja angesichts der mir bereits bekannten Fälle längst sein sollte und Aufklärung nötig ist. Powerline (PLC; dLan) stellt keinen Ersatz für WLAN dar. Entgegen der landläufigen Meinung strahlt auch PLC. Die Elektroinstallation des Hauses wird

dabei selbst zur Sendeantenne. Zur heutigen Grundeinrichtung zählt, von Architekten und Architektinnen aus gesehen, die Netzwerkverkabelung in alle Zimmer einer Wohnung. Sicher nicht WLAN!

Mein Lob an alle Vermieter und Vermieterinnen, die dem sich immer mehr ausbreitenden Elektromog vorsorglich und verantwortungsbewusst einen Riegel schieben – zum Schutz von Mieterinnen und Mietern!

Sandra Valentini,  
Winterthur, Gesundheitsberatung

# Im Zweifel nichts unterschre

Ende März ist wieder grosser Zügeltag. Tausende wechseln ihre Wohnung. M&W sagt, welche Formalitäten Sie bei der Wohnungsabgabe und -übernahme beachten müssen.

«Als ich in meine Wohnung einzog, wurde gar kein Protokoll erstellt», erzählt Rita Mettler der Rechtsberaterin beim Mieterverband. «Muss ich jetzt für alle Schäden aufkommen, die schon mein Vormieter verursacht hat?» Nein, Rita Mettler macht sich unnötige Sorgen. Nach heutigem Recht ist es nicht mehr so, dass sie als ausziehende Mieterin beweisen muss, dass ein Schaden beim Einzug schon vorhanden war. Es ist umgekehrt Sache des Vermieters zu beweisen, dass der Schaden während ihrer Mietdauer entstanden ist.

## Lieber nichts als ungenau

Gibt es kein Einzugsprotokoll, ist dieser Nachweis schwer zu erbringen. Existiert allerdings ein Übernahmeprotokoll, so vermutet man in der Regel, dass darin nicht verzeichnete Mängel nach dem Einzug entstanden sind. Deshalb kann man sagen: Lieber gar kein Übernahmeprotokoll als ein ungenaues! Da die Liegenschaftsverwalter bei der Übergabe nicht viel Zeit haben, fallen die Protokolle meistens nicht allzu genau aus. Das macht aber nichts. Am besten erstellt man innert 10 Tagen nach dem Einzug in aller Ruhe eine genaue Mängelliste und schickt diese mit eingeschriebenem Brief an die Verwaltung oder den Vermieter. Dann ist man abgesichert.

Vorsicht ist beim Abgabeprotokoll geboten, das beim Auszug erstellt wird. Dieses sollte man nicht

Bilder m&amp;w



Beim Zügeln heisst es schleppen – aber man muss auch darauf achten, dass das Wohnungsprotokoll korrekt abgefasst ist.

vorbehaltlos unterzeichnen, wenn man nicht damit einverstanden ist. Es besteht keine Pflicht zur Unterschrift! Weigert sich der Vermieter dann, die Wohnung abzunehmen, schickt man ihm die Schlüssel mit eingeschriebenem Brief zurück.

## Nur Fakten anerkennen

Verweigern sollten Mieterinnen und Mieter die Unterschrift vor allem dann, wenn im Abgabeprotokoll steht, ein Schaden gehe zu ihren Lasten oder sie schuldeten dem Vermieter einen bestimmten Betrag. Denn ein solches Protokoll kann unter Umständen als bedingungslose Schuldanerkennung ausgelegt werden, die sich nicht mehr in Frage stellen lässt. Im Prinzip gilt bei der Wohnungsabgabe das Gleiche wie nach einem Verkehrsunfall: Höchstens Fakten anerkennen, aber keine Schuld! Unterschreiben kann man also ein Protokoll, in dem steht «mehrere Kratzer auf Küchenabdeckung» (sofern die Kratzer tatsäch-

lich vorhanden sind). Zu verweigern ist die Unterschrift jedoch, wenn es im Protokoll heisst: «Kratzer auf Küchenabdeckung zu Lasten der Mieterschaft» oder sogar «Kratzer Küchenabdeckung: Fr. 700.–». Denn wer wieviel für einen Schaden zu bezahlen hat, ist eine Rechtsfrage, die sich nicht so einfach auf die Schnelle beantworten lässt.

Wenn es nur um einen kleinen Betrag geht, kann es natürlich trotzdem Sinn machen, fünf gerade sein zu lassen und an Ort und Stelle eine Schuldanerkennung zu unterzeichnen. Denn damit lässt sich der Fall oft abschliessen, und weitere Briefwechsel und Streitigkeiten erübrigen sich. Das ist aber die ganz persönliche Entscheidung jeder Mieterin und jedes Mieters.

## Minderwert beachten

Gerade Kratzer auf der Küchenabdeckung sind ein Schaden, für den ausziehende Mieterinnen und Mieter nur begrenzt aufkommen müssen.

Es handelt sich dabei zwar um einen Fall von übermässiger Abnutzung, wofür die Mieterschaft grundsätzlich entschädigungspflichtig ist. Das heisst allerdings nicht, dass der Vermieter einfach auf Kosten der Mieterin oder des Mieters die Abdeckung auswechseln darf. Wenn die Kratzer nicht sehr auffällig sind und jedem Nachmieter problemlos zugemutet werden können, wäre das unverhältnismässig. In diesem Fall schuldet die ausziehende Mieterschaft nur eine geringe Minderwertentschädigung. Wieviel diese ausmacht und ob das Auswechseln der Abdeckung tatsächlich unverhältnismässig wäre, sind allerdings Ermessensfragen. Im Streitfall müsste die Mietschlichtungsbehörde darüber befinden.

Auch wenn die Küchenabdeckung tatsächlich ersetzt werden muss, ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Man stellt dazu auf eine paritätische Lebensdauertabelle ab. Diese hat der Mieterinnen- und Mieterverband zusammen mit dem

## Anzeige

### AVIS

Vorzugskonditionen  
für MV-Mitglieder

Buchen Sie mit der AVIS Worldwide Discount Nummer D935700 zu preisgünstigen Tarifen Autos und Lieferwagen.

Unter [www.avis.ch](http://www.avis.ch), Tel. 0848 81 18 18 oder auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) unter «Dienstleistungen».

## iben!

## Immer die gleiche Masche



Die Betrügereien mit falschen Wohnungsinseraten im Internet nehmen kein Ende. Kürzlich tauchte eines beim Anbieter Tutti.ch auf.

«Dieses Inserat ist doch ziemlich verdächtig», schrieb uns Leserin M.H. Sie ist auf Wohnungssuche und hat auf Tutti.ch folgendes Angebot gesehen: «Sanierte Dreieinhalbzimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne in Bern, sonniger Balkon, ruhiges Quartier, Badi in unmittelbarer Nähe, Miete Fr 1100.– pro Monat.»

**Radebrechend**

Sie meldete sich als Interessentin und erhielt darauf eine Antwort per E-Mail. Schon der erste Satz war radebrechend: «Es tut mir leid, Sie auf Englisch, aber mein Deutsch ist nicht so gut.» Dann folgte in passablem Englisch eine Story, die satzungsbekannt ist. Der Besitzer heisst angeblich Siegfried Kuhn. Er sei Briten (!), arbeite in London und habe die ausgeschriebene Wohnung für seine Familie gekauft. Weil er aber gerade in einem finanziellen Engpass sei, wolle er die Wohnung nun vermieten. Es sei ihm nicht möglich, selber nach Bern zu kommen. Aber er habe eine Agentur verpflichtet, die alles für ihn abwickle.

Und so sollte das Prozedere ablaufen: Man müsse eine Monatsmiete und ein Depositum von 2200 Franken, also insgesamt 3300 Franken, im Voraus auf ein bestimmtes Konto der Agentur einzahlen. Dann erhalte man innerhalb von zwei bis drei Tagen per Kurier die Wohnungsschlüssel und den Mietvertrag. Die Agentur gebe eine 10-Tage-Geld-zurück-Garantie. Das heisse, dass die Agentur das einbezahlte Geld nicht an sie weiterleite, sondern erst, wenn die Garantiefrist unbenutzt abgelaufen sei. Wenn man die Wohnung nicht mieten wolle, so werde die Agentur das Geld «sofort» aufs Konto des Absenders rücküberweisen.

Das Delikt, um das es bei diesem betrügerischen Inserat geht, heisst in der Fachsprache Vorschussbetrug. Dieser läuft immer darauf hinaus, dass jemand im Voraus Geld einahlt – das man dann natürlich nie mehr wiedersieht. Zum Glück ist H.M. nicht mehr weiter darauf eingegangen, sonst wäre wohl auch sie ein Opfer dieser Masche geworden. Wer diese Betrüger sind, die mit solchen



Falsche Inserate kann man mit einem Bilder-Check mit Google herausfinden.

Fake-Inseraten auf Geldfang im Internet aus sind, ist schwer zu eruieren. Ermittlungen ergaben, dass es sich um gut organisierte Gruppen von Cyberkriminellen handelt, die teils schon seit Jahren am Werk sind. Sie geben sich nie zu erkennen, und ihre Namen in den Mails sind so falsch wie die Inserate, die sie bei Wohnungsanbietern platzieren.

**Wiederkehrende Muster**

Man erkennt die Fälschungen an wiederkehrenden Mustern in der dargebotenen Story:

► Der Wohnungsbesitzer ist immer im Ausland und kann nicht selber

kommen. Häufig sitzt er in London, es können aber auch andere grosse Hauptstädte sein.

► Die Miete ist unrealistisch tief. Solche Lockvogelpreise sollen Interessenten anlocken.

► In der Korrespondenz wird sofort ein vertraulicher Ton angeschlagen, der Sympathien wecken soll.

► Manche Mails sind radebrechend abgefasst – dann nämlich, wenn die Betrüger Landessprachen simulieren, die sie nicht wirklich kennen.

► Meist stimmen die Details im Inserat nicht. Es differieren etwa die Postleitzahlen und der Ort oder es gibt Widersprüche in der Beschreibung des Objekts.

Zwar haben mittlerweile die meisten Online-Wohnungsanbieter Vermerke auf den Webseiten angebracht, in denen sie vor Betrugsversuchen warnen. Die Wohnungssuchenden werden aufgefordert, verdächtige Inserate zu melden. Doch es wäre an den Anbietern selbst zu verhindern, dass solche Fakes überhaupt ins Angebot kommen.

Auch Tutti.ch muss sich den Vorwurf mangelnder Sorgfalt gefallen lassen. Jeder vernünftige Mensch weiss, dass es in Bern keine sanierte Dreieinhalbzimmerwohnung an bester Lage für 1100 Franken im Monat gibt. Schon dieser Preis allein hätte die Alarmglocken läuten lassen sollen. Doch Tutti.ch überlässt es anscheinend lieber den Nutzern, die Arbeit zu machen, die man selbst erledigen müsste.

Hauseigentümerverband erarbeitet. Alle wichtigen Verbände der Immobilienbranche haben ihr zugestimmt. Danach hat eine Chromstahlabdeckung eine Lebensdauer von 25 Jahren. Ist diese so alt oder noch älter, schuldet der ausziehende Mieter nichts mehr, auch wenn diese noch so zerkratzt oder beschädigt ist. Ist sie beispielsweise fünfzehn Jahre alt, gehen zwei Fünftel bzw. 40 Prozent der Kosten zu Lasten der Mieterin oder des Mieters.

Ruedi Spöndlin

**Service**

→ Der MV stellt Fachleute zur Verfügung, die bei Wohnungsabgaben und -übernahmen dabei sind und Unterstützung leisten. Adressen unter [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) bei den betreffenden kantonalen Sektionen.

→ MV-Broschüren «Problemlos zügeln» und «Auszug und Einzug», Bestellung: [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)

**Google hilft: Wie Sie getürkte Inserate erkennen**

Meist operieren Internetbetrüger mit gefälschten Wohnungsinseraten bei mehreren Anbietern gleichzeitig und mit verschiedenen Wohnungsadressen. Das kann man sich mit einem schnellen Google-Foto-Check zunutze machen. So gehen Sie bei verdächtigen Inseraten vor:

Klicken Sie mit Rechtsklick (bei PC) oder mit der Control-Taste (bei Mac) auf das Bild der Wohnung im Inserat und gehen Sie im aufklappenden Kontextmenü auf «Bildadresse kopieren» (auch «Grafikadresse kopieren»). Jetzt haben Sie das Foto der Wohnung in der Zwischenablage gespeichert. Dann gehen Sie zu Google ([www.google.ch](http://www.google.ch)) und klicken oben rechts auf «Bilder». Klicken Sie weiter auf das Fotoapparat-Symbol rechts im Eingabefeld, und die Google-Bildersuche erscheint. Mit «Einfügen» fügen

Sie jetzt die Bildadresse aus der Zwischenablage ein und starten dann die Suche.

Das Resultat zeigt Ihnen an, wenn ein Bild bei mehreren Anbietern gleichzeitig vorhanden ist. Das muss noch kein Betrug sein. Checken Sie nun aber in den Inseraten die Adresse der Wohnung. Wenn es verschiedene sind – was nicht sein kann –, haben Sie ein betrügerisches Falschinserat vor sich. Dann heisst es: Hände weg! Wenn Sie nun noch bei den Webseitene-Betreibern reklamieren, dass diese getürkte Inserate aufgeschaltet haben und es nicht merken, dann kommen diese unter Druck und geben sich vielleicht in der Betrugsprävention mehr Mühe als bisher. Auch der MV hat schon reklamiert, weil er immer wieder Hinweise auf solche Betrugsversuche erhält.

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

**MV Aargau**, PF, 5600 Lenzburg 2  
www.mvarg.ch, e-mail: mvarg@mvarg.ch  
Rechtsberatung: 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 und  
www.mvbasel.ch

Am Claraplatz (Clarastrasse 2, PF 396,  
4005 Basel)  
Tel. 061 666 60 90, Fax 061 666 60 98  
Mo-Fr 9–12h, Mo-Do 13–16h

*Persönliche Rechtsberatung:*

Kostenlose Rechtsberatung für MV-  
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder Unkos-  
tenbeitrag

*Sprechstunde:* Mo-Do 17–19h (Einlass  
16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne Vor-  
anmeldung

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

*Tel. Rechtsberatung:*

Tel. 061 666 69 69 Mo-Fr 9–12h,  
Mo-Do 13–16h (Ortsstarif)

*Wohnfachberatung:* Wohnungsabgaben  
und Fachberatung bei Mängeln:  
061 666 60 90 (Desk)  
oder 061 666 60 99 (Band)

*Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:*

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

*Gruppenberatungen, Sammelklagen:*

Kontakt 061 666 60 90 (Desk)  
oder 061 666 69 66 (Band)

## BASELSTADT

**MV Baselland & Dorneck-Thierstein**

Pfluggässlein 1, 4001 Basel  
www.mieterverband.ch/baselland  
Tel. 061 555 56 50 (keine Rechts-  
auskünfte) Fax 061 555 56 58  
Mo-Fr 9–12, Mo-Do 13–16h

*Telefonische Rechtsberatung*

Tel. 061 555 56 56  
Mo-Do 13–16 h

*Persönliche Rechtsberatung:*

**Liestal**, Mo 17.30–18.30h Gitterlistr. 8  
(Advokaturbüro)

**Basel**, Di und Do 17 bis 18.30 h, Pflug-  
gässlein 1

**Binningen**, Di 17.30 – 18.30h, Curt  
Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung  
(nicht in den Schulferien))

**Reinach**, Mi 17.30 – 18.30h, Hauptstr. 20  
(Gemeindeverwaltung)

## BERN

**MV Kanton Bern**

Monbijoustrasse 61, 2. Stock,  
3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,  
Tel. 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-  
Schönbühl, Steffisburg, Thun

*Sprechstunden* für alle Orte nur nach  
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

Tel. 0848 844 844.

Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

## FREIBURG

**MV Deutschfreiburg**,

PF 41, 3185 Schmittlen,  
Tel. 0848 023 023 (keine tel. Rechts-  
auskünfte), E-mail: 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:** Deutsche Bibliothek, Deutsche  
Kirchgasse, 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**

Postfach 245, 8867 Niederurnen  
Tel. 0848 051 051,  
info@gl.mieterverband.ch

*Rechtsberatung:*

Postgasse 42, 8750 Glarus  
Beratungen jeweils Do nach tel.  
Vereinbarung von 14–17 Uhr  
Tel. 0848 051 051

Wohnungsabnahmen Paritätischer  
Wohnungsabnahmehilfsdienst (PWAD):  
055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

## GRAUBÜNDEN

**MV Graubünden**, Postfach 361,  
7004 Chur, Tel. 0848 064 064,  
081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch

*Rechtsberatung:* 081 253 60 62

Mo 15–18h, Mi und Fr 12.30–14h

*Wohnungsabnahmen:* 0848 064 064,  
081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch

## LUZERN

**MV Luzern**

Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern  
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h  
www.mieterverband.ch/luzern

*Rechtsberatung Luzern:*

ohne Voranmeldung:  
Di/Do 17.30–18.30h  
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,  
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,  
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

## OB- UND NIDWALDEN

Sämtliche Dienstleistungen durch  
den MV Luzern:  
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern  
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h  
www.mieterverband.ch/luzern

*Rechtsberatung Luzern:*

ohne Voranmeldung  
Di/Do 17.30–18.30h  
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,  
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,  
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

## ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL

**MV Ostschweiz**

Sekretariat: Webergasse 21,  
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

*Rechtsberatung:*

**St.Gallen:** Webergasse 21,

Bild m&w



Di 17–19h (ohne Voranmeldung),  
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-  
dung) 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)

**Wil:** bis auf weiteres leider nicht  
verfügbar

**Rüti ZH:** nach tel. Vereinbarung,  
Tel. 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:** Gaswerkstr. 9 (Büros des  
Gewerkschaftsbundes Thurgau),  
Di 18–19.30h,  
keine Beratung in den Schulferien.

Die Beratungsstellen in Herisau und  
Rorschach mussten wegen mangelnder  
Nachfrage leider eingestellt werden.

*Telefonische Kurzauskünfte:*

**St.Gallen:** Mo-Fr 9–12h, 13–15h,  
Tel. 071 222 50 29

**Region See und Gaster:**  
Mo-Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83

## SCHAFFHAUSEN

**MV Schaffhausen und Umgebung**

PF 2128, 8201 Schaffhausen  
Tel. 052 624 13 87

*Rechtsberatung:*

Arbeitersekretariat des Kantons SH,  
Platz 7, 8201 Schaffhausen,  
Tel. 052 630 09 01

## SCHWYZ

**MV Kanton Schwyz**

Postfach, 8854 Siebnen,  
Tel. 0848 053 053, Fax 041 822 04 33  
www.mieterverband.ch/schwyz  
mvsvz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fachberatung  
bei Mängeln:* Tel. 0848 053 053

*Rechtsberatung:*

Tel. Anmeldung über das Sekretariat

## SOLOTHURN

**MV Solothurn, MV Grenchen,**

**MV Olten**  
Geschäftsstelle Tel. 0848 062 032  
Mo-Fr 14–17h

**MV Solothurn**

Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,  
4502 Solothurn, Tel. 0848 06 20 32

*Rechtsberatung:*

Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstr. 1,  
4502 Solothurn (MV Baselland und  
Dorneck-Thierstein s. Baselland)

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

*Rechtsberatung:*

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

**MV Olten und Umgebung**

PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062 032,  
täglich von 14–17h

*Rechtsberatung:*

Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part. links

## URI

Sämtliche Dienstleistungen durch den

MV Luzern:

Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern  
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h  
www.mieterverband.ch/luzern

*Rechtsberatung Luzern:*

ohne Voranmeldung Di/Do 17.30–18.30h  
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,  
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,  
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

## WALLIS

**MV Wallis**

ASLOCA, Sektion Wallis,  
Rue des Mayennets 27, PF 15,  
1951 Sitten

*Rechtsberatung:*

**Brig-Glis:** David Gruber, Rechtsanwalt  
& Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,  
jeden 2. und 4. Montag des Monats,  
18–20h, Tel. 027 946 25 16

**Siders:** Rte de Sion 3, Café le Président  
Mo ab 18.30–20.30h, Tel. 027 322 92 49

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

**MV Oberwallis**

*Rechtsberatung Oberwallis:*

David Gruber, Rechtsanwalt & Notar,  
Überbielstrasse 10, 3930 Visp, jeden  
2. und 4. Mittwoch des Monats, nur  
auf telefonische Voranmeldung unter  
Tel. 027 946 25 16

## ZUG

**MV Kanton Zug**

Sekretariat: Industriestr. 22, PF 732,  
6301 Zug, Tel. 041 710 00 88,  
Fax 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, Tel. 041 710 00 88.

Persönliche Rechtsberatung auf  
telefonische Terminvereinbarung  
unter Tel. 041 710 00 88.

Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40, FAX 043 243 40 41  
 E-Mail info@mieterverband.ch  
 Webseite www.mieterverband.ch unter «Drucksachen»  
 Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



**Jetzt aktuell**

**Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes**  
 Wie Mieterinnen und Mieter vorgehen müssen, um bei sinkendem Referenzzinssatz eine Mietzinssenkung zu erhalten. Mit Musterbriefen und Checkliste für die Überprüfung des Mietzinses und die Berechnung der Mietzinssenkung.  
 MV-Mitglieder Fr. 6.-  
 Nichtmitglieder Fr. 8.-  
 (zuzüglich Versandkosten)

### Broschüren

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

#### Mietzinserhöhung

24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

#### Nebenkosten und Heizungsabrechnung

32 Seiten. Mit Muster von korrekten Abrechnungen. Beilage: Heizölpreise

#### Problemlos Zügeln

28 Seiten. Umzug ohne Stress

#### Abschluss eines Mietvertrages

28 Seiten. Worauf man achten muss

#### Mängel an der Mietsache

28 Seiten. Schimmel, undichte Fenster, defekte Heizung etc.

#### Der vorzeitige Auszug

24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

#### Kündigung

28 Seiten. Beilage: Kündigungsf formular

#### Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

#### Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

#### Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

28 Seiten. Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses.

#### Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

#### Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung

120 Seiten

### Schriften

**Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz**  
 20 Seiten. Die wichtigsten Daten und Fakten zum Wohnen  
 MV-Mitglieder Fr. 8.- / Nichtmitglieder Fr. 10.- (zuzüglich Versandkosten)



### Bücher

#### Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Peter Macher / Jakob Trümpy  
 244 Seiten. Neuauflage des bewährten praktischen Führers durchs Mietrecht.  
 Mitglieder Fr. 20.- / Nichtmitglieder Fr. 28.- (zuzüglich Versandkosten)

#### Das Mietrecht für die Praxis

Neuauflage des juristischen Kommentars von Lachat et al.  
 Mitglieder Fr. 65.- / Nichtmitglieder Fr. 88.- (zuzüglich Versandkosten)

### Fachzeitschrift mp

«mietrechtspraxis/mp»  
 Fachzeitschrift für schweizerisches Mietrecht, vierteljährlich, Fr. 86.-

### DVD

**Abschied von der Hypozinskoppelung**  
 10 Min., Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

**Argumente gegen die Bausparinitiative**  
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

## Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender  
**Einschreiben**  
 Adresse Vermieterschaft  
 Ort und Datum

**Herabsetzungsbegehren**  
 Sehr geehrte Damen und Herren,

Den Medien entnehme ich, dass der vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement publizierte Referenzzinssatz gesenkt wurde. Ich ersuche Sie höflich um eine Herabsetzung meines Mietzinses und um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen (Art. 270a Abs. 2OR).

Sollten Sie diesem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist darzulegen.

Freundliche Grüsse  
 Unterschrift

#### 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. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

#### Mietvertrag

3-teilig mit einer Kopie und allgemei-

nen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

#### Untermietvertrag

2-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

#### Wohnungsordner

Mit Register, Tipps, Lebensdauertabelle und Gesetz und Verordnung, Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

# Jetzt erst recht ausbauen!

Bern will 200 Mietern kündigen, weil sie die Kriterien für städtische Wohnungen nicht erfüllen. Der MV verlangt die Einhaltung des Mietrechts und – jetzt erst recht – mehr günstige Wohnungen.

Das sorgte für Schlagzeilen sowohl in Bern wie auch in Zürich: In städtischen Wohnungen leben Leute, welche die Einkommenslimiten, die für solche Unterkünfte gelten, nicht einhalten. Sie verdienen zu gut oder haben zu viel Vermögen. In Zürich kam die Gemeinderätin Hedy Schlatter (SVP) ins Gerede, die trotz Millionenvermögen in einer Stadtwohnung für 1300 Franken wohnt. Sie soll jetzt ausziehen. In Bern wurde vor zwei Jahren eine Überprüfung der 600 günstigen Stadtwohnungen angeordnet. Das

Bild m&amp;w



Bern muss für mehr bezahlbare Wohnungen sorgen.

Resultat: Mehr als die Hälfte der Mieter sind nicht mehr anspruchsberechtigt. 200 sollen in nächster Zeit die Kündigung erhalten. Sie müssen sich innert Frist nach einer neuen Bleibe umsehen.

## Der falsche Weg

Der Berner Finanzdirektor Alexandre Schmidt (FDP) zeigte sich enttäuscht über das Ergebnis. Er propagiert nun einen «Marschhalt» beim Ausbau von günstigen Wohnungen. Das Stadtparlament hatte ein Ziel von 1000 städtischen Wohnungen mit günstigen Mieten gesetzt. Ein Stopp wäre aber nach Ansicht des MV Bern genau der falsche Weg: «Angesichts der massiv steigenden Mieten auf dem Berner Wohnungsmarkt und der grassierenden Wohnungsnot muss die Stadt ihre soziale Verantwortung wahrnehmen», fordert Natalie Imboden, Präsidentin der MV-Regionalgruppe Bern.

Imboden erinnert daran, dass auch bei städtischen Wohnungen die Regeln des Mietrechts eingehalten werden müssen. Es sei stossend,

dass bei der Hälfte der Wohnungen die fairen und transparenten Vermietungskriterien nicht beachtet werden. Die Liegenschaftenverwaltung müsse alles daran setzen, eine korrekte Umsetzung zu gewährleisten. Imboden fordert auch, dass bei Härtefällen – etwa bei solchen Mietern, die nur knapp über den Einkommenslimiten liegen – das Augenmass gewahrt wird.

Das Ergebnis der Untersuchung spricht nicht gerade für die Effizienz der Berner Liegenschaftenverwaltung, auch wenn davon ausgegangen werden muss, dass einige Mieter bei den Angaben zur Einkommenssituation geschummelt haben, um nicht umziehen zu müssen.

Die Debatte um die städtischen Wohnungen droht jetzt aber zum Blitzableiter für den weitverbreiteten Unmut über den aus dem Lot geratenen Wohnungsmarkt zu werden. Sie lenkt vom eigentlichen Problem ab: dass die Politik viel zu lange mit korrigierenden Eingriffen gewartet hat und sie teils noch immer scheut.

## Subjekthilfe bringt nichts

Rechtskreise fordern bereits einen Systemwechsel von der Objekt- zur Subjekthilfe: Nicht mehr Wohnungen sollen verbilligt, sondern Einkommensschwache mit Sozialhilfe versorgt werden. Dies aber lehnt der MV klar ab, weil dies nicht mieterfreundlich ist und nur neue Probleme schafft. «In Biel hat sich exemplarisch gezeigt, wie ein Verzicht auf stadteigene Wohnungen und die Unterstützung über Sozialhilfe dazu führt, dass die öffentliche Hand übersteuerte Mieten von Immobilienfirmen übernehmen muss und damit die Mietpreise anheizt statt dämpft», sagt MV-Geschäftsleiterin Margrith Beyeler.

Sie verweist auf die vom MV unterstützte Volksinitiative «für bezahlbare Wohnungen». Wenn der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werde, so würden Wohnungen der Spekulation entzogen. Das führe zu einer Dämpfung der Mietzinsen, da die Wohnungen der Genossenschaften nach der Kostenmiete funktionieren und 20 Prozent günstiger sind als die privaten auf dem Markt.

## Korrigendum

Im Artikel «Durchlauferhitzer defekt» in M&W 1/2014 hiess es, dass Kohlenmonoxid schwerer als Luft sei und sich das Gift deshalb in Bodennähe befand. Das ist jedoch nicht korrekt. Kohlenstoffmonoxid (CO) hat eine Dichte von 96,5% der Dichte von Luft und ist damit geringfügig leichter. Wir bitten den Fehler, auf den uns ein fachkundiger M&W-Leser aufmerksam gemacht hat, zu entschuldigen. Wer es genau wissen will, kann sich im entsprechenden Artikel im Internetlexikon Wikipedia kundig machen.

AZB  
CH-8026 Zürich  
PP/Journal

## URTEILE

### Untermietvertrag

Die Übertragung der Geschäftsmiete ist ein Vertrag zwischen altem und neuem Mieter über den Mieterwechsel. Die Zustimmung des Vermieters ist dazu eine Suspensivbedingung. Mit der vorbehaltlosen Übertragung erlöschen der bisherige Hauptmietvertrag und damit auch der davon abhängige Untermietvertrag.

Art. 263 OR, Art. 262 und 273b Abs. 1 OR.  
Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_37/2014) vom 28. Juni 2013 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/2013

### Vorzeitiger Auszug

Der Vermieter kann einen Mietinteressenten nicht wegen mangelnder Solvenz ablehnen, wenn er diesem eine zwar günstigere Wohnung anbietet, die der Solvenz aber ebenfalls nicht entspricht. Die Ablehnung ist zudem klar verspätet, wenn sie erst 36 Tage nach Bekanntgabe des Interessenten und dessen finanziellen Verhältnissen erfolgt.

Art. 264 Abs. 1 OR. Kantonsgericht Freiburg (102 2011-48) vom 31. August 2011, Originaltext französisch. Publ. in mp 4/2013

### Rückgabe des Mietobjekts

Die Rückgabe erfolgt durch Übergabe der Schlüssel. Doch kann sie auch gültig erfolgen, wenn nicht alle Schlüssel retourniert werden. Vorausgesetzt ist in diesem Fall, dass sich der Wille zur Rückgabe unmissverständlich aus den Umständen ergibt. Das löst die Frist des Vermieters für allfällige Mängelrügen aus.

Art. 267a Abs. 1 und 2 OR. Obergericht Kanton Aargau (ZOR 2011.189) vom 9. Januar 2013. Publ. in mp 4/2103