

M + W

Mieten + Wohnen

Nr. 1, Februar 2022

www.mieterverband.ch

Die gigantische,
gesetzeswidrige
Umverteilung
Seite 5-7



Liebe Leser*innen



Welchen Anteil Ihres Einkommens geben Sie für die Miete aus – 20 Prozent, oder 30? Je nachdem, wie hoch Ihr Einkommen ist, könnte der Anteil sogar bei über 40 Prozent liegen. Die Wohnkosten sind für die meisten Menschen in der Schweiz der mit Abstand grösste fixe Budgetposten. Ein Grund dafür ist, dass viele Mietzinse höher sind, als das Gesetz es erlaubt. Das zeigt eine aktuelle Studie des Mieterinnen- und Mieterverbands, die wir für Sie zusammengefasst haben (Seite 5–7). Im letzten Jahr summierten sich die zu viel bezahlten Mietzinse auf über 10 Milliarden Franken. Dieses Geld fliesst zu Unrecht von den Taschen der Mieter*innen in die Taschen der Vermieter*innen. Zu Unrecht deshalb, weil unser Mietrecht eine Begrenzung der Rendite vorsieht, die Letztere mit ihren Wohnungen erzielen dürfen.

Weil aber diese Begrenzung von niemandem kontrolliert wird, wird sie auch nicht eingehalten. Die Folge davon: Die Mieten sind viel höher, als es das Gesetz erlaubt, und sie steigen stetig weiter. Der MV fordert darum dringend die Einführung einer Kontrolle der Renditen. Es darf nicht sein, dass unser Mietrecht – und unsere Verfassung –, welche die Mietenden vor überrissenen Mieten schützen sollten, derart missachtet werden.

Das Geld, das die Mietenden zu viel für ihre Mieten zahlen, fehlt ihnen anderswo. Zum Beispiel in der Altersvorsorge: Wenn mit der Pensionierung plötzlich das Einkommen sinkt, fallen die Wohnkosten noch mehr ins Gewicht als vorher. Und wer während des Arbeitslebens kein grosses Vermögen aufbauen konnte oder geerbt hat, kommt allein mit der Rente bald einmal nicht mehr über die Runden. Die Belastung ist jedoch sehr unterschiedlich gross, wie in einer kürzlich erschienenen Publikation nachzulesen ist: Während vor allem alleinstehende Rentner*innen über 40 Prozent für die Miete ausgeben, sind es bei Ehepaaren mit hohem Einkommen im Schnitt nur 10 Prozent. Wir haben mit der Co-Autorin Nora Meuli über ihr Buch «Ungleichheit im Alter» gesprochen (Seite 8–10).

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!
Andrea Bauer

| | |
|--|----|
| Politik Wohnpolitische Abstimmungen in Bern und Genf | 3 |
| Aktuell Neue Zahlen zur Umverteilung bei den Mieten | 5 |
| Interview Grosse finanzielle Ungleichheit im Alter | 8 |
| Zürich Der MV spannt mit der Urban Equipe zusammen | 11 |
| Österreich Wohnpolitischer Reformstau im Nachbarland | 15 |
| Haushalt Besser als die Pfanne – Wasserkocher im Test | 16 |
| Verlosung Gewinnen Sie das neue Buch von Milena Moser | 17 |
| Mietttipp So klappt es bei der «Züglete» | 18 |
| Hotline Mein Backofen wird nicht repariert | 21 |

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion
Andrea Bauer
m+w@mieterverband.ch
www.mietenundwohnen.ch
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, Esther Banz, Ernst Feurer,
Manuela Gallati, Urs Geiser, Fabian
Gloor, Stefan Hartmann, Natalie
Imboden, Patric Sandri, Reto Schlatter,
Carlo Sommaruga
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Patric Sandri

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
127 679 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.–/Jahr
Inserate und Beilagen
Katanja Schwander
katanja.schwander@mieterverband.ch
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband
twitter.com/Mieterverband
www.instagram.com/mieterinnenverband



Gedruckt in der Schweiz

Einmal haushoch, einmal hauchdünn

Am 13. Februar stimmten Bern und Genf über wohnpolitische Vorlagen ab. Während diejenige in Bern haushoch gewonnen wurde, ging die in Genf hauchdünn verloren.

Für die Vermietung über Plattformen wie Airbnb gelten in der Berner Altstadt künftig bestimmte Regeln.



Foto: Wikimedia Commons

Zuerst die gute Nachricht: Mit fast 82 Prozent der Stimmen haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern am 13. Februar klar Ja gesagt zu einer Regulierung der Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt. Der Mieterinnen- und Mieterverband Bern hatte die Vorlage begrüsst. Künftig dürfen Zweitwohnungen in jenen Stockwerken der Berner Altstadt, die dem Wohnen zugeteilt sind, nicht wiederholt für kurze Zeit und nicht mehr als 90 Nächte pro Kalenderjahr vermietet werden. Weiterhin erlaubt ist es, die selber bewohnte Wohnung für einzelne Tage oder Wochen – ebenfalls während maximal 90 Tagen pro Jahr – über eine Buchungsplattform unterzuvermieten.

Die neue Regelung ist vergleichsweise mild, so gilt etwa eine Besitzstandsgarantie: Wer bereits heute seine Zweitwohnung auf diese Weise vermietet, kann dies weiterhin tun. Trotzdem ist die hohe Zustimmung an der Urne ein klares Zeichen gegen die zuletzt zunehmende Tendenz, Wohnungen in der Unesco-Altstadt aus kommerziellen Gründen nur noch kurzzeitig an Tourist*innen zu vermieten. «Durch diese Praxis geht Wohnraum für die lokalen Bewohner*innen verloren. So wird das Angebot an Wohnungen in der Stadt Bern noch knapper, als es ohnehin schon ist», sagt die Präsidentin des MV Bern, Edith Siegenthaler. Gleichzeitig schade es dem Zusammenhalt und der Lebensqualität im Quartier, wenn Wohnungen zunehmend nur noch an Tourist*innen vermietet würden.

Unsoziales und diskriminierendes Gesetz

Wenig erfreulich ist der Ausgang der Abstimmung über das geänderte Wohngesetz in der Stadt Genf. Mit einem hauchdünnen Ja von 50,69 Prozent ging das Referendum verloren, das der lokale Mieterinnen- und Mieterverband (Asloca) zusammen mit der Caritas und dem Centre Social Protestant ergriffen hatte. Konkret ging es bei der Änderung um eine Verschärfung der Kriterien, gemäss denen Einwohner*innen der Stadt Genf Zugang zu einer Sozialwohnung erhalten. Neu muss eine Person seit mindestens vier Jahren ohne Unterbruch ihren Wohnsitz in Genf haben. Bisher reichten zwei Jahre als Voraussetzung. Zurzeit sind im Kanton fast 8000 Gesuche um eine subventionierte Wohnung hängig. Die Wartezeit beträgt zwei bis vier Jahre.

Der systematische Kampf der Rechten und der Immobilienbranche gegen die Schaffung von ausreichend günstigem und sozialem Wohnraum werde zur Folge haben, dass die Zahl der unerledigten Gesuche weiter steigt, schreibt die Asloca in einer Mitteilung. Die Genfer Regierung, die sich ebenfalls gegen die Verschärfung ausgesprochen hatte, bedauert den Entscheid der Stimmbevölkerung. Während die Rechte sich damit brüsten, die Wartelisten zu verkleinern, werde durch das Gesetz keine einzige zusätzliche Sozialwohnung entstehen, sagte der zuständige Regierungsrat Antonio Hodgers gegenüber der Zeitung «Le Temps».

Höher als vom Gesetz erlaubt

Mieter*innen zahlen Monat für
Monat zu viel für ihre Wohnungen.
Jetzt gibt es neue Zahlen dazu.



Wer in einer durchschnittlichen Mietwohnung lebt, hat letztes Jahr pro Monat fast 370 Franken zu viel Miete bezahlt. Auf das gesamte Jahr gerechnet sind das 4440 Franken. Auf alle Wohnungen hochgerechnet ergibt das insgesamt über 10 Milliarden Franken, die 2021 zu Unrecht von den Mieter*innen an die Vermieter*innen flossen.

Diese Zahlen liefert eine aktuelle Studie, die das Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands erstellt hat. Untersucht wurde, um wie viel die Mieten zwischen 2006 und 2021 gemäss Mietrecht hätten ansteigen dürfen und wie stark die Aufschläge tatsächlich waren.

Dass die Mieten stärker angestiegen sind, als eigentlich zulässig wäre, vermag nicht mehr gross zu erstaunen. Gigantisch sind hingegen die konkreten Zahlen, welche die Studie liefert: In den letzten 16 Jahren haben sich die zu viel bezahlten Mieten auf 78 Milliarden Franken summiert. Und die Tendenz zeigt nach oben.

Die Gründe für den Anstieg

Dabei hätten die Mietzinsen während des untersuchten Zeitraums um gut 10 Prozent sinken müssen. Für den krassen Unterschied zwischen den eigentlich zulässigen und den tatsächlich bezahlten Mieten gibt es gemäss der BASS-Studie vor allem zwei Gründe:

Erstens werden Wechsel der Mieterschaft oft dafür genutzt, die Mieten zu

erhöhen, und zwar selbst dann, wenn die Kosten gesunken sind. Zweitens wurden die fünf Senkungen des Referenzzinssatzes zwischen 2006 und 2021 nur in einem von sechs Mietverhältnissen von den Vermieter*innen in Form einer Mietzinssenkung an die Mieter*innen weitergegeben.

Die so ständig steigenden Mietzinse bescheren vielen Eigentümer*innen mittlerweile satte Renditen in der Höhe von 6 oder 7 Prozent, bei den grossen Immobiliengesellschaften erreichen die Renditen sogar den zweistelligen Bereich. Gemäss der BASS-Studie betrug die durchschnittliche Nettorendite im untersuchten Zeitraum 6,2 Prozent. Im Vergleich mit anderen Anlagen ist das sehr hoch – und höher, als das Gesetz es erlaubt.

Der Mietwohnungsmarkt gilt als grösster Markt der Schweiz. Ende 2021 umfasste er 2,3 Millionen Wohnungen im Wert von 1000 Milliarden Franken. Die jährlich bezahlten Mietzinse betragen 40 Milliarden Franken.

Verstoss gegen Verfassung und Gesetz

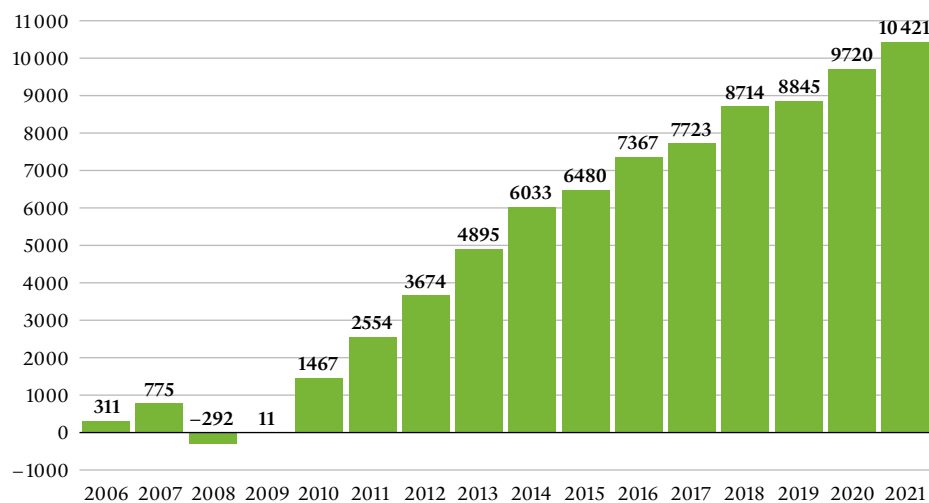
Mit solchen Renditen werden seit Jahren sowohl unsere Verfassung als auch unser Mietrecht verletzt. Die Bundesverfassung besagt, Bund und Kantone müssten sich dafür einsetzen, «dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können». Das Mietrecht konkretisiert diesen Grundsatz mit dem Prinzip der Kostenmiete plus: Vermieter*innen sollen mit den Mieteinnahmen ihre Kosten decken und eine beschränkte Rendite machen können. Die Mieter*innen sind durch die Beschränkung der Rendite vor zu hohen Mieten geschützt. Das Bundesgericht, das im Streitfall die konkrete Höhe dieses Renditedeckels bestimmen muss, setzte die maximal zulässige Rendite lange Zeit bei 0,5 Prozentpunkten über dem gültigen Referenzzinssatz fest. 2020 erhöhte es sie in einem Leiturteil auf maximal 2 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz. Aktuell darf eine Rendite gemäss Gesetz also maximal 3,25 Prozent betragen. Das bedeutet: Die oben erwähnte Durchschnittsrendite von 6,2 Prozent ist um fast 3 Prozentpunkte zu hoch. Viele Renditen sind demzufolge also gesetzeswidrig.

Warum wird das Gesetz nicht durchgesetzt?

Nun gibt es in der Schweiz leider kaum ein Gesetz, das so wenig durchgesetzt wird wie das Mietrecht in Bezug auf den Renditedeckel. Bis heute gibt es keinen Mechanismus, mit dem seine Einhaltung kontrolliert werden könnte. Vielmehr beruht das Mietrecht in seiner heutigen Ausgestaltung auf der Bekämpfung von Missbräuchen durch die Mieter*innen selber. Oder anders gesagt: Es liegt an den Einzelnen, ihre zu hohe Miete einzuklagen oder die Weitergabe der Referenzzinssenkungen einzufordern. Nur tun sie dies sehr selten. Und zwar weil sie entweder gar nichts davon wissen (wer kennt schon das Mietrecht im Detail respektive die Praxis des Bundesgerichts?) oder Angst haben, die Wohnung zu verlieren, wenn sie sich mit der Vermieterschaft anlegen. Fechten die einzelnen Mietenden zu hohe Mieten aber nicht an, erhöht sich das generelle Mietzinsniveau mehr und mehr, wie es auch die vorliegenden Zahlen der BASS-Studie zeigen.

Entwicklung der jährlichen Umverteilung zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen: Die Summe der zu viel bezahlten Mietzinse nimmt jedes Jahr zu, 2021 waren es schon über 10 Milliarden Franken.

in Millionen Franken



Die finanzielle Umverteilung von den Mieter*innen zu den Vermieter*innen wird so zunehmend grösser. Das ist natürlich einerseits für die Mietenden selber schlecht. Denn die Wohnkosten sind mit Abstand der grösste Ausgabeposten in den Schweizer Haushaltsbudgets, und die Ärmsten müssen mittlerweile mehr als 40 Prozent ihres Einkommens dafür ausgeben (siehe Interview S. 8). Daneben bleibt kaum mehr etwas zum Sparen übrig, etwa für die Altersvorsorge. Die Umverteilung ist aber auch aus volkswirtschaftlicher Sicht katastrophal. Denn wenn den Menschen immer mehr Geld im Portemonnaie fehlt, sinkt auch ihre Kaufkraft.

Eine Kontrolle muss her!

Die Mieten sind viel zu hoch und der Grundsatz im Mietrecht, wonach die einzelnen Mietenden selber gegen zu hohe Mieten vorgehen müssen, funktioniert ganz offensichtlich nicht. Wenn wir die gigantische Umverteilung stoppen wollen, müssen wir darum das Mietrecht anpassen. Denkbar sind einerseits eine Pflicht, wonach Mietzinsänderungen bei einem Wechsel der Mieterschaft begründet werden müssen, andererseits eine regelmässige Überprüfung der Mieten.

Letzteres fordert eine parlamentarische Initiative, die letztes Jahr von Carlo Sommaruga im Ständerat sowie von Jacqueline Badran im Nationalrat eingebracht wurde. Die beiden fordern eine periodische Revisionspflicht für Vermieter*innen mit mehreren Wohnungen. Ihre Renditen sollen regelmässig von einer unabhängigen Stelle überprüft werden. Dieses unbürokratische Konzept ist von der AHV sowie der Mehrwertsteuer her bereits bekannt und anerkannt. Die Verantwortung für die Umsetzung könnte dem Bundesamt für Wohnungswesen übertragen werden.

Mehr zur Studie:

www.mieterverband.ch/wir-mieter-innen

Kommentar

Stopp dem Raubzug!



Es ist ein echter Skandal: Die gleichen Leute, die sich heftigst gegen finanzielle Massnahmen zugunsten der besonders von der Covid-Krise betroffenen Menschen wehrten, praktizieren seit Jahren einen permanenten, gigantischen Raubzug auf die Mieter*innen dieses Landes. Mehr als 78 Milliarden Franken flossen zwischen 2006 und 2021 zu Unrecht aus den Taschen der Mietenden in die Taschen der Vermieter*innen, weil diese sich weigerten, die gesetzlich vorgeschriebenen Mietzinssenkungen zu gewähren, und beim Abschluss neuer Mietverträge die Mieten missbräuchlich erhöhten.

Allein im Jahr 2021, während sich die Immo-Lobby im Parlament darauf versteifte, den Schutz der Mietenden weiter zu verringern, kassierte die Vermieterseite in diesem Land 10 Milliarden Franken zu viel.

Während bei den einkommensschwächsten Haushalten hierzulande bereits fast jeder zweite Franken des Einkommens in die Miete fliesst, lehnen Guy Parmelin, unser Minister für Wohnungswesen, die Mehrheit des Bundesrates und die Mehrheit von SVP, FDP und der «Mitte» jegliche gesetzliche Änderung ab, die diesem massiven unrechtmässigen Vermögenstransfer von den Mietenden zum Immobilienkapital ein Ende setzen oder ihn zumindest bremsen könnte.

Es gäbe bereits heute einfache Mittel, um die Mieten zu kontrollieren. Zum Beispiel mittels der Buchprüfung bei Unternehmen, wie sie das Obligationenrecht vorsieht. Die Nicht-Einführung einer Kontrolle der Renditen und damit der Mieten ist darum umso mehr Ausdruck der sozialen Unverantwortlichkeit der Investoren und der bürgerlichen Mehrheit in unserem Land.

*Carlo Sommaruga,
Präsident MV Schweiz*

«Bei den Mieten ist die Ungleichheit gross»

Die Wohnkosten sind der grösste fixe Budgetposten der meisten Menschen in der Schweiz. Wenn nach der Pensionierung das Einkommen sinkt, fällt er entsprechend mehr ins Gewicht. Aber nicht bei allen. Ein Gespräch mit Nora Meuli über Ungleichheit im Alter.

Frauen sind viel häufiger als Männer von Altersarmut betroffen, weil sie sich mehr um die Hausarbeit, die Kinderbetreuung und die Betreuung von fragilen Angehörigen kümmern.



Foto: Rero Schlatter



Foto: z/vg

Nora Meuli ist Ökonomin und Sozialwissenschaftlerin und forscht an der Hochschule für Soziale Arbeit der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW). Sie beschäftigt sich hauptsächlich mit gesellschaftspolitischen Fragen rund um das System der sozialen Sicherheit in der Schweiz. Sie ist Co-Autorin des Buches «Ungleichheit im Alter. Eine Analyse der finanziellen Spielräume älterer Menschen in der Schweiz», erschienen 2021 bei Seismo.

Frau Meuli, Sie haben sich mit der finanziellen Lage von älteren Menschen befasst: Stimmt das Bild von den «reichen Alten», das aktuell grad in der Rentenreform wieder bemüht wird?

Was stimmt an diesem Klischee, ist, dass Rentner*innen im Schnitt über viel mehr Vermögen verfügen als die Jungen. Der Grund dafür ist, dass Vermögen vor allem ab fünfzig aufgebaut und vor allem unter älteren Menschen vererbt und verschenkt werden. Das heisst aber nicht, dass alle Rentner*innen reich sind. Reich sind nur die obersten 20 Prozent, ganz besonders das oberste 1 Prozent.

*Dafür haben Rentner*innen im Schnitt weniger Einkommen als die Jüngeren.*

Genau. Es besteht aber auch hier eine grosse Ungleichheit zwischen den oberen 20 Prozent und dem Rest. Erstere generieren sehr viel Einkommen aus ihrem Vermögen und arbeiten oft in sehr gut

bezahlten Jobs über die Pensionierung hinaus weiter. Fast die Hälfte ihres Einkommens sind keine Renten.

Wie verändern sich die Ausgaben der Menschen mit der Pensionierung?

Die grossen Ausgabeposten verändern sich kaum. Miete und Krankenkassenprämien fallen aber deutlich mehr ins Gewicht: Wenn man plötzlich 40 Prozent weniger einnimmt, machen sie einen viel grösseren Teil des Budgets aus. Die Steuern sind zwar abhängig vom Einkommen, aber unter Umständen kann man im Alter auch weniger Abzüge machen. Als Rentner*in zahlt man deshalb relativ viel Steuern, dessen sind sich viele nicht bewusst.

*Apropos Miete: Stimmt es, dass vor allem Rentner*innen Wohneigentum besitzen und kaum Hypothekarzinsen zahlen?*

Das ist so. Über 60% der Rentner*innen besitzen Wohneigentum, gegenüber 27% der 34- bis 45-Jährigen. Bei den aktuell tiefen Zinsen lebt man so entsprechend günstig. Aber auch bei den Mieten gilt: Die Ungleichheit ist gross. Die einen leben seit 30 Jahren in derselben Wohnung mit entsprechend tiefem Mietzins, die anderen müssen mit 70 eine neue Wohnung suchen und bezahlen dann entsprechend viel mehr.

Was bedeutet das konkret fürs Budget der älteren Menschen?

Die Wohnkosten sind der grösste fixe Budgetposten für die älteren Menschen. Die Belastung ist aber sehr unterschiedlich. Die ärmsten Mietenden müssen über 40% des Einkommens für die Miete aufwenden, Ehepaare mit hohem Einkommen dagegen nur 10%.

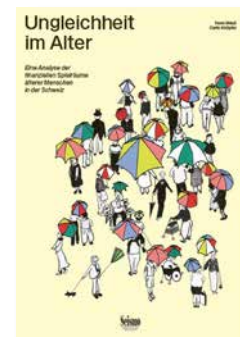
Das Bundesamt für Wohnungswesen sagt, die Ausgaben fürs Wohnen sollten maximal

*einen Viertel des Einkommens ausmachen. Bei vielen Rentner*innen liegen sie also weit darüber. Wo machen sie Abstriche?*

Das wissen wir nicht. Wir wissen aber, dass 16% der Bezugsberechtigten keine Ergänzungsleistungen (EL) beziehen und damit zum Beispiel auch keine Unterstützung für die Miete erhalten. Aber auch die EL decken nur das Existenzminimum. Wenn man mit noch weniger lebt, ist der finanzielle Spielraum sehr, sehr klein.

Den Ärmsten 20 Prozent bleiben gemäss Ihren Berechnungen gerade noch 500 Franken pro Monat für Essen, Kleider oder Freizeit. Wie ist das überhaupt zu schaffen?

Als wir diese Zahlen erstmals berechnet hatten, konnten wir es selber kaum glauben. Dabei handelt es sich notabene noch um einen Durchschnitt, es gibt also Menschen, die mit noch weniger auskommen müssen.



Nora Meuli, Carlo Knöpfel: *Ungleichheit im Alter. Eine Analyse der finanziellen Spielräume älterer Menschen in der Schweiz.* Seismo, 2021.

Das Buch kann auch als PDF heruntergeladen werden unter: www.seismoverlag.ch/de/daten/ungleichheit-im-alter/

Unser Steuersystem sollte ausgleichend wirken. Sie zeigen in Ihrer Studie aber, dass die Ungleichheit nach Abzug von Miete, Prämien und Steuern sogar noch grösser ist als vorher – warum ist das so?

Die umverteilende Wirkung von Miete und Krankenkassenprämien ist offensichtlich so gross, dass unser Steuersystem dies nicht mehr kompensieren kann.

Was können wir gegen die grosse Ungleichheit im Alter tun?

Gegen die Altersarmut hilft nur eine Erhöhung der AHV-Renten. Heute sind diese alles andere als existenzsichernd, was vor allem alleinstehenden Frauen, die viel häufiger als Männer nur von der AHV leben, zum Verhängnis wird. Armutsbetroffene ältere Menschen können zwar Ergänzungsleistungen beantragen, aber viele von ihnen tun dies nicht und leben entsprechend mit sehr wenig finanziellem Spielraum. Gleichzeitig müsste man die grossen Vermögen der älteren Menschen stärker besteuern, insbesondere Erbschaften. Zudem müsste in der beruflichen Vorsorge endlich auch aus der unbezahlten Care-Arbeit ein Rentenanspruch entstehen. Dass Frauen viel häufiger als Männer von Altersarmut betroffen sind, ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Frauen sich mehr um die Hausarbeit, die Kinderbetreuung und die Betreuung von fragilen Angehörigen kümmern.

Irgendwann kommen viele Rentner*innen nicht mehr ohne Betreuung und Pflege aus, manche ziehen in ein Pflegeheim. Die Kosten dafür sind regional sehr unterschiedlich, gibt es keine nationale Regelung für die Tarifsetzung?

Nur für die Pflögetaxen, für die Betreuung und Unterbringung im Pflegeheim dagegen nicht. Und der Föderalismus kennt bei diesem Thema keine Grenzen. In Zürich etwa kostet der Aufenthalt in einem städtischen Pflegeheim die Bewohner*innen rund 92 000 Franken pro Jahr, in Bellinzona zahlt dieselbe Person dagegen nur 38 000 Franken.

Wie können diese Unterschiede erklärt werden?

Sie sind das Ergebnis politischer Entscheidung. In Bellinzona etwa sind die Pflegeheimtarife vermögensabhängig, entsprechend zahlen Bewohner*innen mit kleinem Einkommen sehr wenig. In Zürich zahlen dagegen alle gleich viel. Ein Mittelschichtseinkommen reicht in den meisten Kantonen nicht, um die laufenden Pflegeheimkosten zu bezahlen.

Werden diese Kosten über die Ergänzungsleistungen bezahlt?

Ja, sobald jemand auf Anspruch auf EL hat. Mit der Revision, die Anfang Jahr in Kraft trat, können aber nur noch Personen EL beziehen, die über weniger als 100 000 Franken Vermögen verfügen.

Wer mehr hat, erhält keine EL mehr. Das trifft vor allem Menschen im Pflegeheim, die der Mittelschicht angehören. Neu müssen sie bis auf 100 000 Franken alles aufbrauchen. Mit den verbleibenden 100 000 Franken muss immer noch ein relativ grosser Teil der Pflegekosten selber bezahlt werden. Und falls irgendwann etwas zum Vererben übrig bleibt, müssen die Erben davon die EL zurückzahlen.

Die EL müssen zurückbezahlt werden?

Ja. Mit der EL-Revision wurde quasi durch die Hintertür eine Erbschaftssteuer für eine ganz spezifische Gruppe eingeführt: für Angehörige der Mittelschicht mit einem kleinen bis mittleren Vermögen, die das Pech haben, ins Pflegeheim zu müssen. Gleichzeitig ist es hierzulande undenkbar, eine Erbschaftssteuer für wirklich vermögende Personen einzuführen.

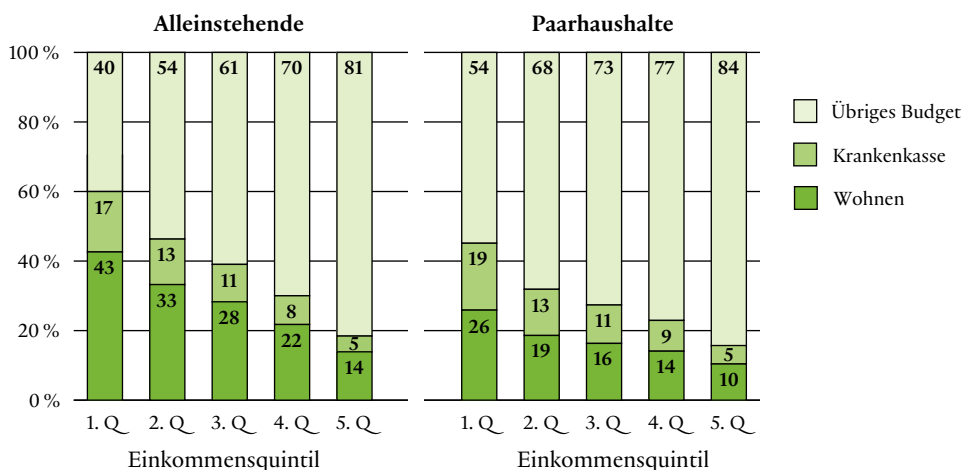
Steigert die Politik durch diese hohe Kostenbeteiligung den Anreiz, so lange wie möglich zuhause zu wohnen und sich am besten noch von den Angehörigen betreuen zu lassen?

Ja. Diese Strategie – ambulant vor stationär – ist sogar explizit formuliert. Man bedient sich dabei relativ freimütig an der freiwilligen Care-Arbeit und vor allem an den Kapazitäten von Frauen. Diese können dadurch weniger Erwerbsarbeit leisten und weniger in die Altersvorsorge einzahlen, was wiederum zu mehr Armut im Alter führt. Ich zweifle jedoch daran, dass die heute 30- bis 45-Jährigen dereinst noch bereit sein werden, diese Gratisarbeit zu leisten. Wir werden uns deshalb in den nächsten Jahren noch vermehrt mit dem Thema auseinandersetzen müssen.

Müssten in der Konsequenz nicht auch die Wohnbedingungen für ältere Menschen verbessert werden?

Der häufigste Grund für einen Eintritt in ein Pflegeheim ist, dass jemand stürzt und nicht mehr ohne Betreuung zuhause bleiben kann. Auf Bundesebene wird zurzeit ein politischer Vorstoss diskutiert, der verlangt, dass Ergänzungsleistungen unabhängig von der Wohnform geleistet werden. Damit könnten sich nicht mehr nur Vermögende betreutes Wohnen leisten, sondern auch Armutsbetroffene.

Unterschiedliche Belastung: Während die unterste Einkommensgruppe für Miete und Krankenkasse 60 Prozent des Einkommens ausgibt, sind es bei der obersten Gruppe gerade einmal 15 Prozent.



Quelle: Meuli/Knöpfel (2021), BFS

Gemeinsam im Einsatz für eine solidarische Stadt



Um gegen Leerkündigungen anzutreten, spannt der MV Zürich seit verganginem Jahr mit der Urban Equipe zusammen. Der Zürcher Verein für zivilgesellschaftliches Engagement in der Stadtentwicklung zieht eine erste Bilanz.

Antonia Steger (links) und Sabeth Tödeli von der Urban Equipe.

Leerkündigungen nehmen zu – in der Stadt Zürich in besorgniserregendem Ausmass. Und die Entwicklung steht erst an ihrem Anfang, denn noch stehen die grossen Verdichtungen bevor. Findet die Verdrängung in den zentraleren Quartieren mit einst kleinen, günstigen Wohnungen aufgrund von Gentrifizierungsprozessen schon länger statt, ist es jetzt auch in den Aussenquartieren so weit. Also genau dort, wo in Siedlungen aus der Nachkriegszeit besonders viele vulnerable Menschen leben, insbesondere auch ältere. Das zeigt das sozialräumliche

«Es wird in diesen Quartieren kein Stein auf dem anderen bleiben.»

Monitoring, mit dem die Stadtentwicklung die Bevölkerungsdaten mit der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) überlagert. «Es wird in diesen Quartieren kein Stein auf dem anderen bleiben», fasst Antonia Steger von der Urban Equipe die zu erwartende Entwicklung zusammen.

Steger hat Kulturanalyse und Linguistik studiert. Sie und Sabeth Tödtli, Architektin und Urbanistin, haben gemeinsam mit anderen den Verein Urban Equipe gegründet, mit dem sie sich bereits seit einigen Jahren für vielstimmige, solidarische Städte einsetzen. Aktuell sind sie im Kernteam zu viert und arbeiten alle hundert Prozent. Von einem kleinen Büro in einem zwischengenutzten ehemaligen Kinderheim im Zürcher Sihlfeld-Quartier aus initiieren sie partizipative Prozesse für Quartierentwicklungen, vertiefen sich in kom-

plexe städtische Planungsinstrumente, machen Wissen zugänglich – und vieles mehr. Das Handbuch mit dem Titel «Organisiert euch!», das die Urban Equipe 2021 zusammen mit dem Wiener Kollektiv Raumstation herausgegeben hat (siehe Kasten), wurde von der Fachzeitschrift «Hochparterre» jüngst mit dem «Silbernen Hasen» gewürdigt.

Einsatz für bezahlbaren Wohnraum

Seit letztem Jahr verbringen Antonia Steger und Sabeth Tödtli auch viel Zeit mit Mieter*innen. Denn der MV Zürich und die Urban Equipe sind 2021 eine Kooperation eingegangen, um gegen die zunehmenden Leerkündigungen anzutreten. Walter Angst vom MV Zürich erzählt: «Die Urban Equipe bringt viel Erfahrung in städtebaulichen Fragen und der Initiierung von Partizipationsprojekten mit. Mit diesem Wissen ergänzen sie unsere Expertise im Mietrecht und der Wohnpolitik ideal, um das Thema Leerkündigungen und Verdrängung mehr in die öffentliche Wahrnehmung zu rücken.» Die Zusammenarbeit mit der Urban Equipe ermöglicht es dem MV Zürich, mehr Betroffenen zu zeigen, wie sie sich für ihre Rechte einsetzen können. Auslöser für die «Partnersuche» des MV Zürich war ein Aufruf Ende 2020 an Mieter*innen, die von einer Leerkündigung bedroht waren oder fürchteten, damit konfrontiert zu werden. Es meldeten sich viele. Walter Angst: «Wir wurden regelrecht geflutet mit Nachrichten und haben schnell gemerkt, dass wir eine starke Partnerin brauchen.» Für die Urban Equipe kam die Anfrage zur rechten Zeit: «Wir hatten schon länger den Wunsch, uns konkreter für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen», sagt Sabeth Tödtli.

Von Wohnung zu Wohnung weitergereicht

Die Urban Equipe nimmt seither zusammen mit dem MV Zürich Kontakt mit betroffenen Mieter*innen auf, die sich melden. «Wir befassen uns mit jeder einzelnen Meldung. Es ist hart, die Einzelschicksale dahinter zu erleben», sagt Antonia Steger. Manche «Verdrängungs-orte» seien gross, andere klein, erzählt sie. An manchen Orten seien privilegiere Menschen betroffen, aber oft auch sehr vulnerable. Viele Betroffene fänden schlichtweg keine Wohnung in derselben Grösse zu einem ähnlichen Mietpreis und müssten aus der Stadt wegziehen, obwohl sie das nicht wollten. Nicht wenige müssten zum wiederholten Mal wegen Sanierung oder Abriss umziehen: «Meistens sagt die Verwaltung bei der Vertragsunterzeichnung nichts, auch wenn bereits klar ist, dass in absehbarer Zeit saniert oder abgerissen wird. So ist es mehreren ergangen, die sich bei uns gemeldet haben.» So zum Beispiel auch einer jungen Frau mit Beistand. Bevor sie vergangenen Herbst eine neue Wohnung bezog, sei sie wiederholt von Wohnung zu Wohnung weitergereicht worden – im wahrsten Sinne des Wortes. «Und nur zwei Monate nach Einzug», erzählt Steger, «erhielt sie erneut die Kündigung – zwei Tage vor Silvester. Die Verwaltung hatte bei der Vertragsunterzeichnung längst gewusst, dass eine Sanierung ansteht.»

Dabei gäbe es viele gute Alternativen zur gängigen Praxis der Leerkündigung: zum Beispiel ein vorübergehender Auszug, ein etappierter Umbau oder ein Wiedereinzugsrecht. «Neben der Mobilisierungsarbeit bei den Mieter*innen suchen wir darum auch das Gespräch mit den Eigentümer*innen. Es sind zwar

bisher nur die wenigsten bereit, sich mit uns an den Tisch zu setzen. An den laufenden Gesprächen bleiben wir jedoch weiter dran und sind gespannt, wo diese uns hinführen», berichtet Antonia Steger. «Nebst der Verhinderung unnötiger Kündigungen ist es uns auch ein Anliegen, dass die Bewohner*innen bei Sanierungs- oder Neubauprojekten von Anfang an durch die Eigentümerschaft offen und transparent informiert werden. Es ist einfach ein ungutes Gefühl, wenn man nicht weiss, was wann geschehen wird. Es geht für die Menschen um einschneidende Veränderungen.»

Gesellschaftliches Umdenken anstossen

Dieser für die ganze Gesellschaft gefährlichen Entwicklung der zunehmenden Verdrängung durch Leerkündigungen will die Urban Equipe entgegenwirken. Das ist eines der dringenden Ziele des Vereins, nachdem Antonia Steger und Sabeth Tödtli in den vergangenen Monaten an vielen Orten direkt gesehen haben, was läuft. Und nachdem sie jetzt «noch besser verstehen, wie die Immobilienbranche funktioniert», so die beiden Frauen. Denn: «Ja», ergänzt Sabeth Tödtli, «ich bin in Zürich geboren, aber diese Stadt befremdet mich zusehends – ich will nicht an einem Ort leben, an dem so viele und immer mehr Ausschlüsse produziert werden. Abgesehen davon können wir uns das Leben in Zürich eh bald selbst nicht mehr leisten, ganz ehrlich gesagt.»

Die Urban Equipe erhofft sich, dass mit den zahlreichen aufkeimenden Diskussionen ein gesellschaftliches Umdenken angestossen wird. Sabeth Tödtli: «Es braucht ein neues Bewusstsein, bei allen Beteiligten, auch in den Ämtern und

an den Verhandlungstischen. Da, wo Entscheidungen getroffen werden. Auch Architekt*innen müssen neue Praktiken entwickeln – zum Beispiel mutiger darin

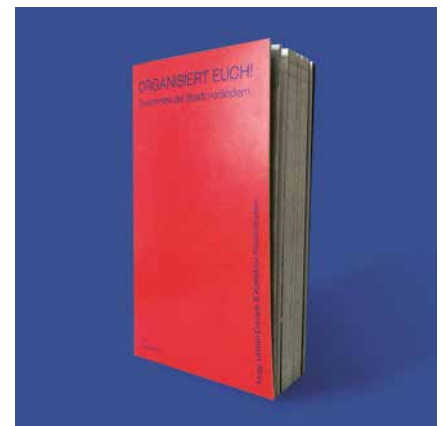
«Wir brauchen ein breites Bekenntnis dafür, nicht mehr einfach alles abzureissen und Neues hinzustellen.»

werden, bestehende Bausubstanz zu transformieren und ihre eigene Berufsrolle neu zu fassen. Wir brauchen ein breites Bekenntnis dafür, nicht mehr einfach alles abzureissen und Neues hinzustellen, sondern an einer solidarischen Stadt mit Wohnraum für alle weiterzubauen.» Und Antonia Steger ergänzt: «Das Bedürfnis der Menschen, mit denen wir in Kontakt sind, ist eigentlich sehr einfach verständlich: Sie möchten in einer für sie bezahlbaren Wohnung wohnen, die ihnen Freiheit für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gibt und wo sie nicht ständig Angst haben müssen, dass ihnen gekündigt wird.»

Die direkte Zusammenarbeit zwischen dem MV Zürich und der Urban Equipe soll denn auch weitergehen. Und auch wenn ein erstes Finanzierungsgesuch dafür kürzlich gescheitert ist – die Urban Equipe bleibt dran an der Idee eines «Mieten-Mobils», mit dem sie die Mieter*innen dort kontaktiert und in ihren Rechten unterstützen kann, wo sie sind: bei sich zu Hause.

Mitarbeit: Esther Banz

www.mieterverband.ch/mv-zh/mieteraktionen



Buch «Organisiert euch!»

Herausgegeben von der Urban Equipe und dem Wiener Kollektiv Raumstation, versammelt das Handbuch «Organisiert euch!» auf 350 Seiten Tipps und Anleitungen zu partizipativen Prozessen. Konkrete Anleitungen und Vorlagen zum Herunterladen helfen bei der Arbeit als engagierte Gruppe – für Anfänger*innen und Fortgeschrittene. Erhältlich unter www.urban-equipe.ch/equipment/handbuch

Bezieht Ihre Tochter oder Ihr Sohn die erste Mietwohnung? Hat Ihr Göttikind dauernd Probleme mit der Vermieterschaft? Oder ziehen Ihre Eltern vom Einfamilienhaus in eine kleinere Mietwohnung?

Schenken Sie ihnen eine Mitgliedschaft beim Mieterinnen- und Mieterverband!

www.mieterverband.ch/schenken



Schimmel?

Überwachen Sie das Raumklima mit einem Temperatur- und Feuchte-Datenlogger!

Jetzt 20% Rabatt* für Mitglieder des Mieterinnen- und Mieterverbands auf einen MSR84 Datenlogger.

Gutscheincode: MV_MSR84

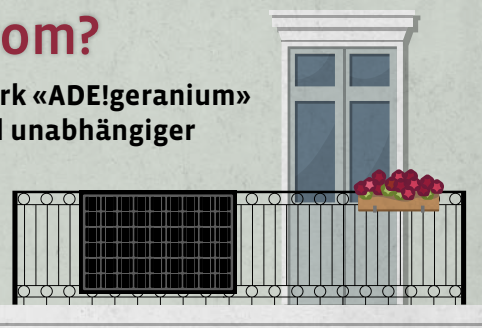
*Angebot gültig bis 31.03.2022



Jetzt Gutschein einlösen im www.datenlogger.shop

Solarstrom?

Balkonkraftwerk «ADE!geranium» einstecken und unabhängiger werden!



www.adegeranium.ch



etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

für Unterstützung im Haushalt, Wohnungsreinigung, -räumung, -wechsel, Entsorgungen, Gartenarbeiten, Versand, Lagerarbeiten usw.

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

RUFEN SIE UNS AN!



Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE 0900 900 800 (CHF 4.40/Min.)

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

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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

Eine Mitgliederumfrage des Mietervereins Österreich zeigt den wohnpolitischen Reformstau, unter dem unser Nachbarland leidet.

Explodierende Wohnkosten

Fast gleichzeitig mit dem MV Schweiz haben der Mieterverein Österreich (MVÖ) und die Gewerkschaft vida letzten Herbst ihre Mitglieder zu aktuellen Aspekten rund um die Themen Mieten und Wohnen befragt. Ende Jahr präsentierte der österreichische Schwesterverband des MV Schweiz in seiner Mitgliederzeitung «Fair Wohnen» die Resultate der Umfrage. Die Antworten zeigen die grossen Probleme und den Reformstau der österreichischen Wohnpolitik auf.

Mehrheit von Preisanstieg betroffen

Am meisten springt ins Auge, dass 58 Prozent der Befragten angaben, persönlich von den Preissteigerungen der letzten Jahre «sehr betroffen» oder «ziemlich betroffen» zu sein. Dafür verantwortlich machen 67 % der Befragten die «Spekulation mit Immobilien», die Hälfte sieht die Verantwortung dafür auch in der Politik.

Tatsächlich sind die Mieten in Österreich gemäss dem wirtschaftsnahen Thinktank Agenda Austria zwischen 2010 und 2020 um satte 44 Prozent angestiegen. Dabei sind sowohl Wohnungen in Privatbesitz berücksichtigt als auch Genossenschaften und Gemeindeförderung, welche den Durchschnitt nach unten ziehen dürften. Dieser Anstieg ist mehr als doppelt so hoch wie die Teuerung im gleichen Zeitraum (19,8 Prozent). Ein grosses Problem sind die zunehmenden Befristungen bei Mietverträgen.

Gemäss Statistik Austria waren 2019 bereits 22 Prozent aller bestehenden Mietverträge in Österreich befristet (inklusive der in aller Regel unbefristet vermieteten Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen), 2010 waren es erst 14,5 Prozent. Im privaten Segment ist bei einem Neuabschluss eine Befristung gemäss MVÖ heute sogar die Regel.

Recht auf Wohnen

MVÖ und vida fordern angesichts dieser Resultate von der Bundesregierung ein Entlastungspaket für die unteren und mittleren Einkommensklassen. Das Paket müsse gesetzliche Massnahmen zur Eindämmung der Spekulation, Preisobergrenzen, eine Mietrechtsreform, sozial gerecht gestaltete Massnahmen gegen den Klimawandel sowie Massnahmen gegen Armut durch zu hohe Energiekosten umfassen.

Im Kampf gegen die ausufernde Immobilienspekulation fordern die Verbände dringende Massnahmen gegen die steigenden Grundstückspreise. Wohnen müsse in der österreichischen Verfassung als Grundrecht verankert werden, und soziale sowie gesellschaftspolitische Aspekte im Bereich Wohnen müssten gegenüber der Wettbewerbsfreiheit und Profitgier eindeutigen Vorrang erhalten.

MVÖ fordert «Mietrecht für alle»

Die Belastungsgrenzen seien längst erreicht und für junge Familien und

Alleinerziehende oft schon deutlich überschritten, erklärt der MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler in «Fair Wohnen»: «Wenn heute selbst ein durchschnittliches Einkommen für einen grossen Anteil der Wohnungen am privaten Mietsektor nicht mehr ausreicht, während auf der anderen Seite die Immobilienwirtschaft satte Gewinne feiert, dann ist der sogenannte freie Wohnungsmarkt ganz offenbar aus den Fugen geraten.»

Das österreichische Mietrecht kennt zwar Obergrenzen für Mieten und einen Kündigungsschutz, aber nur für einen Teil der privaten Wohnungen. So entscheiden historisch entstandene Stichtage, ob ein Mietverhältnis dem Mietrechtsgesetz unterliegt oder nicht. Konkret gilt die Mieten-Obergrenze dadurch praktisch nur für Altbauten, die vor 1945 errichtet wurden. Das betrifft in Österreich nur rund 40 Prozent aller privaten Mieten. Und da sich der Zeitpunkt nicht verschiebt, nimmt die Anzahl der betroffenen Liegenschaften wegen Abbrüchen stetig ab – gemäss einer von der Arbeiterkammer durchgeführten Studie waren es im Jahr 2009 noch 54 Prozent, aktuell wie erwähnt noch 40. Für die restlichen 60 Prozent der Wohnungen gibt es weder eine Mietzins-Obergrenze noch andere Regelungen etwa zu Ablösen, Nebenkosten oder zur Behebung von Schäden.



Energie sparen beim Wasserkochen

Wasserkocher haben die Herdpfanne schon lange abgelöst. Sie sind schneller und handlicher – und senken den Energieverbrauch um bis zu 50 Prozent. Aber nicht alle Modelle sind gleich gut.

Die Hauptbotschaft zum Kauf eines Wasserkochers ist einfach: Immer nur so viel Wasser erhitzen wie nötig. So lässt sich am meisten Energie sparen. Darum sollte man zuerst die Menge Wasser abmessen, die es für eine Tasse Tee, Kaffee oder Suppe braucht. Das sind meist nur etwa zwei Deziliter. Wichtig ist, dass das Gerät eine kleine Minimalfüllmenge hat und auch bloss zwei Deziliter Wasser erhitzen kann. Erwärmt man in der Regel nur kleine Mengen Wasser, reicht ein Gerät mit der Gesamtfüllmenge von einem halben Liter.

Ein Wasserkocher kann aber nicht nur für das Kochen von Tee- oder Kaffeewasser verwendet werden. Wer häufig Pasta kocht, braucht regelmässig eine grosse Menge kochendes Wasser. Am effizientesten erhitzt man das Spaghettiwasser im Wasserkocher und schüttet es dann in den Topf um. Einen Liter Wasser zu erhitzen dauert in der Regel 3 bis 4 Minuten.

Oft reichen 80 Grad

Oft muss das Wasser gar nicht kochend heiss sein. Für Grüntee etwa oder für eine Bettflasche reichen schon 80 Grad. Dafür ist es ideal, wenn man die Temperatur beim Wasserkocher individuell einstellen und auf die gewünschte Wassertemperatur absenken kann. Weitere Tipps: Eine Warmhaltefunktion im Wasserkocher ist wenig sinnvoll, denn das braucht unnötig Energie. Besser, man erhitzt die noch warme Restmenge von neuem.

Gut zu wissen

Topten empfiehlt zwei Dutzend Wasserkocher, die getestet wurden. Es handelt sich durchwegs um energieeffiziente Geräte. Ist der Wasserkocher in Betrieb, sollten andere leistungsstarke Geräte wie Kaffeemaschine oder Staubsauger nicht eingeschaltet werden, da der Kocher viel Leistung beansprucht, in der Regel 2000 Watt bei 10 Ampere. Die von Topten geprüften Geräte verfügen über eine einstellbare Temperaturwahl und über eine gut sichtbare Wasserstandsanzeige. Ob die Öffnung genügend gross zum problemlosen Befüllen und Reinigen ist, wurde beim Test ebenfalls berücksichtigt.

Hülle: Verbrennungsgefahr

Beim Kauf des Wasserkochers sollte man ein Modell mit wärmeisolierter Hülle bevorzugen, was den Wärmeverlust, letztlich aber auch die Verbrennungsgefahr senkt. Beim Aufheizen sind zwar alle Geräte top, doch bei den meisten wird gleichzeitig das Gehäuse heiss, und zwar bis zu 70 Grad. Dieser Sicherheitsmangel kann, gerade wenn Kinder im Haushalt sind, eine Gefahr darstellen. Es genügt nicht, wenn die Bedienungsanleitungen nur vor heissen Stellen warnen.

Material: Kein Plastik

Ein weiterer Punkt, auf den es zu achten gilt, ist die Beschaffenheit des Materials bei der Innenverkleidung des Wasserkochers. «Kassensturz» und «Saldo» haben kürzlich acht Wasserkocher mit Temperatureinstellungen zwischen 40 und 100 Grad getestet. Die Modelle waren innen ausschliesslich aus Glas oder Metall, denn bei Geräten aus Plastik können sich beim Erhitzen kleinste Kunststoffteilchen lösen.

Link zur Produktliste von Topten (samt Angaben der Preise und Verkaufsstellen): www.topten.ch/wasserkocher

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag
Kein & Aber verlosen wir
drei Exemplare des Romans
«Mehr als ein Leben» von
Milena Moser.

Schreiben Sie uns bis zum 31. März 2022 ein
Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an:
verlosung@mieterverband.ch



Milena Moser: *Mehr als ein Leben*.
Hardcover, 560 Seiten, CHF 35.–

Helens Kindheit ist keine unbeschwerte. Ihre Mutter verarbeitet die Trennung von Helens Vater Luc vornehmlich mit Alkohol, während sich dieser eher seinem Reporter-Job und seinen wechselnden Freundinnen widmet, als sich seiner Verantwortung zu stellen. So lernt Helen früher, als ihr lieb ist, wie man sich allein für den Kindergarten bereit macht und die Ausbrüche der Mutter vor den schaulustigen Nachbarinnen vertuscht. Glücklicherweise wohnt da auch die Familie Esposito mit Sohn Frank, der Helens Hand hält und sein Lunchpaket mit ihr teilt. Als Luc eines Tages das Sorgerecht beansprucht, steht Helen vor einer grundlegenden Entscheidung. Welchen Lauf wird ihr Leben nehmen? Wird sie erfolgreich sein, verheiratet mit ihrer Sandkastenliebe, aber belastet mit einer Schuld, die das Familienglück trübt? Oder will sie nur weit weg, endlich unabhängig sein, sich ausprobieren und neu erfinden? Man lebt schliesslich nur einmal – oder?

Milena Moser liest im März an verschiedenen
Orten in der Schweiz aus «Mehr als ein Leben»:
www.keinundaber.ch/veranstaltungen



Gut vorbereitet ist halb umgezogen

Am offiziellen Umzugstermin Ende März werden viele Mieter*innen zügeln. Nach Kistenschleppen und Bodenschrubben folgt mit der Rückgabe der Wohnung die Kür einer erfolgreichen «Züglete». Mit der richtigen Vorbereitung meistern Sie auch diese souverän.

Hugo Hugentobler lässt einen letzten prüfenden Blick durch das leere Wohnzimmer seiner ehemaligen Wohnung gleiten. Alles blitzt und glänzt und der Geruch von Putzmittel steigt ihm in die Nase. Hugentobler ist zufrieden. Er hat sämtliche Böden und Kacheln in Küche, Badezimmer und Toilette feucht aufgenommen, Schränke, Kühlschrank, Kochherd, Backofen und sämtliche sanitären Anlagen gründlich gereinigt und entkalkt, Poster und Selbstklebeetiketten entfernt, alle Wohnräume gestaubsaugt, sämtliche Spannteppiche schamponiert und den Keller sowie den Balkon nass aufgewischt.

Zu dieser Putzaktion hat sich Hugentobler nicht freiwillig hinreissen lassen. Als Mieter ist er verpflichtet, am Ende der Mietdauer die Wohnung in einem gereinigten Zustand seinem Vermieter zurückzugeben. Wie sauber die Wohnung vor dem Auszug zu sein hat, richtet sich zunächst nach dem Mietvertrag. Darin werden oft Formulierungen wie «sorgfältig gereinigt» oder «in einem sauber gereinigten Zustand» verwendet. Das heisst: Mieter*innen müssen Wohnung und Nebenräume (z. B. Keller und Garage)

gründlich reinigen. Gefordert ist ein Grossputz. Das gilt notabene auch dann, wenn der Vertrag keine Details zur Reinigung enthält.

«Besenrein» ist nicht wörtlich zu verstehen
Einige Mietverträge – vorwiegend in der Nordwestschweiz – verlangen nur eine «besenreine» Abgabe. Die Vermieterschaft hat in solchen Fällen aber das Recht, eine sogenannte Reinigungspauschale zu verlangen. Diese beträgt in der Regel sechs Franken pro Quadratmeter. Klingt fair, doch Putzmuffel freuen sich jetzt zu früh: Die Formulierung «besenrein» ist nicht wörtlich zu verstehen. Rasch mit dem Besen durch die Wohnung zu wirbeln reicht nicht aus. Selbst wenn im Mietvertrag nur eine «besenreine» Abgabe vereinbart wurde, wird von Mieter*innen verlangt, dass sie Küche und Bad gründlich reinigen, die Teppiche saugen und die Böden nass aufnehmen. Streng rechtlich könnte man diese Anforderungen an eine «besenreine» Abgabe als zu hoch einstufen und hinterfragen, in der mietrechtlichen Praxis jedoch sind sie leider anerkannt. Immerhin spart man sich das Fensterputzen, die Reinigung der

Storen sowie das Schamponieren der Teppichböden.

Der kleine Unterhalt

Weil Hugentobler nichts dem Zufall überlassen will, hat er auch an den «kleinen Unterhalt» gedacht. Als Mieter muss er diesen nämlich vor der Wohnungsabgabe erledigt haben. Zum kleinen Unterhalt gehören Kleinreparaturen, die handwerklich normal begabte Mieter*innen ohne spezielles Fachwissen selbst ausführen können. Dass Hugentobler als ausgebildeter Schreiner überdurchschnittliche handwerkliche Fähigkeiten besitzt, spielt deshalb keine Rolle. Unter den kleinen Unterhalt fallen beispielsweise das Auswechseln von Glühbirnen oder Sicherungen, der Austausch eines Duschschlauchs oder das Entstopfen des Siphons beim Lavabo, sofern sich dieser mit einfachen Handgriffen abschrauben lässt.

Besonderes Fachwissen ist dagegen in der Regel bei Reparaturen technischer Geräte erforderlich, insbesondere wenn sicherheitsrelevante Aspekte zu beachten sind, wie zum Beispiel bei einer elektrisch betriebenen Anlage. Ob eine Fachperson

beizuziehen ist, kann sich auch aus der Bedienungsanleitung des Geräts ergeben. Beim Wechseln der Backofenlühlampe etwa wird oft dazu geraten. Auch das Streichen von Wänden und Decken gehört nicht zum kleinen Unterhalt.

Verwirrende Kostengrenze

Früher ging man davon aus, dass Reparaturkosten von bis zu 150 Franken zum kleinen Unterhalt gehören und deshalb von der Mieterschaft zu berappen sind. Diese Faustregel gilt heute nicht mehr. Die Kostengrenze ist nur noch beim Ersatz von Bestandteilen wie zum Beispiel einem fehlenden Backblech oder einer kaputten Kühlschrankschublade relevant. Rechnungen von Handwerker*innen können dagegen nicht auf dieser Basis beurteilt werden. Denn wenn eine Fachperson notwendig ist, liegt ja per se kein kleiner Unterhalt mehr vor, selbst dann nicht, wenn die Rechnung weniger als 150 Franken beträgt.

Was ist mit der Altersentwertung – muss Hugentobler die Kosten für den Ersatz des alten Duschschlauchs von anno 2010 vollumfänglich selber tragen? Ja, denn im Bereich des kleinen Unterhalts spielt die Altersentwertung keine Rolle. Doch keine Regel ohne Ausnahme: Muss der Vermieter nach Hugentoblers Auszug beispielsweise den Kühlschrank altershalber komplett auswechseln, so muss Hugentobler die gespaltene Gemüseschublade nicht selber ersetzen.

Für welche Schäden haften Mieter*innen?

Das Leben hinterlässt Spuren. So auch in Hugentoblers Wohnung. Dass diese am Ende der Mietdauer gewisse Gebrauchsspuren aufweist, ist darum völlig normal. Für normale Abnutzungsschäden wie beispielsweise die «Schatten» von Möbeln und Bildern an den Wänden, abgetretene Spannteppiche oder den kleinen Kratzer im Parkett haftet Hugentobler nicht. Anders sieht es hingegen bei Schäden aus, die wegen eines Missgeschicks oder aufgrund exzessiven Gebrauchs entstanden sind. Dazu zählen zum Beispiel Wasserschäden auf dem Parkett, zerrissene Tapeten, ein Sprung im Lavabo, aber auch Nikotinablagerungen an den Wänden infolge Rauchens. Für solche Schäden sind Mieter*innen entschädigungspflichtig, jedoch nur anteilmässig. Denn im Gegensatz zum kleinen Unterhalt

muss hier die Altersentwertung berücksichtigt werden.

Die Altersentwertung berechnen

Beim Würzen eines Spiegeleis ist Hugentobler vor einiger Zeit der Salzstreuer aus der Hand gefallen und auf dem Glaskeramikkochfeld gelandet. Dieses weist seither einen Spalt auf – ein Klassiker. Wie viel schuldet Hugentobler beim Auszug seinem Vermieter für dieses Missgeschick? Hier lohnt sich ein Blick in die «paritätische Lebensdauertabelle», die auch online verfügbar ist (*siehe rechte Spalte*). Gemäss dieser Tabelle hat ein Keramikkochfeld eine Lebensdauer von 15 Jahren. Pro Jahr vermindert sich die von den Mietenden zu entrichtende Entschädigung um 6,66 Prozent: Nach 15 Jahren ist es durch die monatlichen Mietzinszahlungen der Mieterschaft bereits vollständig abbezahlt und abgeschrieben. Hugentobler ist vor 12 Jahren in die Wohnung eingezogen. Das Glaskeramikkochfeld war damals nicht neu, sondern bereits 2 Jahre alt. Insgesamt hat das Kochfeld demnach bereits 14 Jahre auf dem Buckel. Massgebend ist das effektive Alter des Einrichtungsgegenstands. Wie lange die Mieterschaft in der Wohnung gelebt hat, ist dagegen unerheblich. Das Glaskeramikkochfeld hätte also noch ein Jahr lang seinen Dienst verrichten müssen. Folglich schuldet Hugentobler nach Adam Riese nur noch 6,66 Prozent des Preises eines neuen Glaskeramikkochfeldes.

Cool bleiben

Nun kann nicht mehr viel schiefgehen. Die letzte Stolperfalle könnte allenfalls das Wohnungsabgabeprotokoll sein. Hugentobler weiss, dass er dieses nicht unterschreiben muss, sollte er mit dem Inhalt nicht vollkommen einverstanden sein. Versucht ihn die Vermieterschaft dazu zu drängen, indem sie sich beispielsweise weigert, die Schlüssel entgegenzunehmen, weil er das Protokoll nicht unterschreiben will, kennt Hugentobler einen altbewährten Trick: die Schlüssel mit eingeschriebenem Brief an den Vermieter zurückschicken.



Paritätische Lebensdauertabelle
Die paritätische Lebensdauertabelle von Mieterinnen- und Mieterverband und Hauseigentümerverband ist online verfügbar und kann als Broschüre bestellt werden unter www.mieterverband.ch/url/lebensdauer



Auszug und Einzug
«Antworten auf alle mieterrechtlichen Fragen rund um den Ein- und Auszug» (32 Seiten mit Mängelliste), heruntergeladen oder bestellen unter www.mieterverband.ch/shop



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Die Vermieterin reagiert nicht Darf ich die Wohnung meiner Tochter zur Verfügung stellen?

Mein Backofen hat den Geist aufgegeben. Sofort habe ich meine Vermieterin mit eingeschriebenem Brief darüber informiert und sie aufgefordert, ihn zu reparieren. Sie hat bisher nicht reagiert und ich muss seit zwei Monaten auf meine geliebten Tiefkühlpizzas verzichten. Wie weiter?

Ihr Unmut ist nachvollziehbar. Leider gibt es auch in der Gilde der Vermieter*innen schwarze Schafe. Ein defekter Backofen ist ein klassischer Mietmangel. Gemäss Artikel 256 OR ist die Vermieterschaft verpflichtet, Ihnen das Mietobjekt in einem «zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand» zu übergeben und in diesem zu erhalten. Da der Backofen zum Mietobjekt gehört, muss er einwandfrei funktionieren. Um Ihre Vermieterin zum Handeln zu motivieren, rate ich Ihnen, den Mietzins bei der Mietschlichtungsbehörde zu hinterlegen. Vorab sollten Sie unbedingt einige Formalitäten beachten. In einem eingeschriebenen Brief müssen Sie der Vermieterin den Mangel noch einmal melden und Ihr eine angemessene Frist zur Behebung setzen. Im selben Brief müssen Sie die Hinterlegung androhen, sollte der Mangel nicht innerhalb der Frist behoben sein. Bleibt die Vermieterin untätig, können Sie den Mietzins auf ein Sperrkonto bei der Schlichtungsbehörde einzahlen. Machen Sie das unbedingt fristgerecht. Als Nächstes müssen Sie die Vermieterin über die Hinterlegung informieren. Nach der Einzahlung haben Sie 30 Tage Zeit, ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Im Rahmen der Schlichtungsverhandlung gelingt es in der Regel, Vermieter*innen in die Pflicht zu nehmen. Neben dem Recht auf Mängelbehebung haben Sie auch das Recht auf eine angemessene Mietzinsreduktion.

Ich miete seit 2 Jahren eine 2-Zimmer-Wohnung. Meine 19-jährige Tochter hat bisher in einer WG gelebt. Nun beginnt sie mit dem Studium. Deshalb möchte ich ihr meine Wohnung unentgeltlich zur Verfügung stellen und mir eine andere Wohnung suchen. Als meine Vermieterin davon erfuhr, drohte sie mir mit einer ausserordentlichen Kündigung. Sie stellt sich auf den Standpunkt, ich hätte den Mietvertrag verletzt. Zu Recht?

Vermieterschaft und Mieterschaft können vereinbaren, wie das Mietobjekt zu gebrauchen ist. Die Vertragsparteien können also definieren, ob die Räumlichkeiten beispielsweise als Wohnung, Lager, Büro oder Atelier gebraucht werden dürfen. Vertraglich können sogar weitere Modalitäten des Gebrauchs festgelegt werden, etwa dass die Wohnung persönlich bewohnt werden muss. Wurde im Mietvertrag hingegen nichts Derartiges vereinbart, so gilt der «übliche» Gebrauch. Zum üblichen Gebrauch einer Wohnung gehört es, Partner*innen, Kinder oder andere nahestehende Personen wie etwa Freunde bei sich zu beherbergen. Da Ihnen Ihre Tochter nichts für die Wohnung bezahlen muss, ist sie nicht

Untermieterin. Entsprechend kommt die Regel, wonach die Vermieterschaft der Untermieter zustimmen muss, hier nicht zum Tragen. Ob es sich um eine unentgeltliche Gebrauchsleihe handelt, welche die Vermieterschaft unter bestimmten Umständen tatsächlich verbieten könnte, spielt im vorliegenden Fall ebenfalls keine Rolle. Denn Sie haben die Wohnung nicht irgendjemandem überlassen, sondern Ihrer Tochter in Ausbildung. Deshalb kommt hier nicht das Mietrecht, sondern das Kindsrecht zur Anwendung. Gemäss Art. 276 ZGB müssen die Eltern für den Unterhalt des Kindes sorgen. Dazu gehören neben den Kosten für Erziehung, Ausbildung und Nahrung auch diejenigen für die Unterkunft. Und zwar auch über den Zeitpunkt der Mündigkeit des Kindes hinaus, sofern dieses noch keine angemessene Ausbildung abgeschlossen hat und es für die Eltern finanziell zumutbar ist. Wenn Sie also Ihrer Tochter Ihre gemietete Wohnung unentgeltlich zur Verfügung stellen, gehört dies zum normalen Gebrauch der Wohnung. Eine ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags mangels persönlichen Gebrauchs wäre daher unwirksam.

Der Backofen gehört zum Mietobjekt und muss deshalb einwandfrei funktionieren, andernfalls liegt ein klassischer Mietmangel vor.



Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
PF, 5600 Lenzburg 1
T 062 888 10 38
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Telefonische Rechtsberatung:
Für Mitglieder kostenlos, für Nichtmitglieder Unkostenbeitrag
Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,
Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr
Sekretariat: Mo–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
Fax 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
(Ortsstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel
oder info@mvbasel.ch
Gruppenberatungen, Sammelklagen:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein
Pfluggässlein 1, 4001 Basel
www.mieterverband.ch/baselland
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
info@mv-baselland.ch
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,
Poststrasse 2 (Palazzo)
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 Schmitzen,
T 0848 023 023
keine telefonischen Rechtsauskünfte
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
Telefon oder E-Mail
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 18.30–19.30 Uhr
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, 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

MV Glarus nun beim MV Ostschweiz

Seit Mitte August ist die Sektion
Glarus Teil des MV Ostschweiz. Auf
den Tag genau 29 Jahre nach seiner
Gründung geht der MV Glarus damit
neue Wege. Die Mitglieder im Glarnerland
profitieren ab sofort vom
gesamten Dienstleistungsangebot des
MVO. Die langjährige Glarner
Geschäftsleiterin Yvonne Hutzli ver-
tritt die Interessen der Glarner*innen
im MVO-Sektionsvorstand und
begleitet weiterhin Mieter*innen bei
Wohnungsabgaben.

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur
www.mieterverband.ch/graubuenden
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: 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 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
Di/Do 17.30–18.30 Uhr
(ohne Voranmeldung)
Persönliche Termine nach
telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

MV Ostschweiz
Webergasse 21, 9000 St. Gallen
www.mieterverband.ch/ostschweiz
ostschweiz@mieterverband.ch
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Persönliche Beratung nur auf Voranmel-
dung:
St. Gallen: Di 17–18.30 Uhr
Frauenfeld: Di 18–19.30 Uhr
Kreuzlingen: Di 18–19.30 Uhr
Rapperswil-Jona: Fr 17–18.30 Uhr
Buchs und Wattwil: erster Montag
im Monat 17–18 Uhr
Heiden: nach Bedarf

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung
T 052 624 13 87 (Präsident)
Rechtsberatung und Geschäftsstelle:
c/o Kant. Arbeitersekretariat,
Walter-Bringolf-Platz 7, Postfach 146,
8201 Schaffhausen
T 052 630 09 01
Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr
www.mieterverband.ch/mv-sh

Schwyz

MV Kanton Schwyz
PF 527, 6440 Brunnen
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, T 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn
Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,
telefonische Terminvereinbarung:*
Mo–Fr, 8.30–11.30 und 14–17 Uhr
T 032 652 01 71

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-
meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation
findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-
lung statt. Die Jahresrechnung wird im
nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Zurzeit keine persönliche Rechtsbera-
tung. Alternativ wird Mitgliedern die tele-
fonische Beratung angeboten. Anfragen
vorab per E-Mail oder per Post. Der Rück-
ruf erfolgt durch einen Rechtsberater.

MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen
T 0848 062 032
täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
nur auf telefonische 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,
zweimal monatlich jeweils Mi Nach-
mittag, mit Voranmeldung
T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
Mo 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
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr
mvzug@bluewin.ch
*Telefonische 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. 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. *Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)*



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

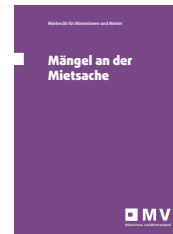
Paritätische Lebensdauertabelle Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen; 80 Seiten

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin. 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)*



MV-Broschüren

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

Mietzinsenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes – Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses, 28 Seiten.

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

Heiz- und Nebenkosten – Damit Sie nur das bezahlen, was Sie wirklich müssen, 36 Seiten.

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

Abschluss eines Mietvertrages – Worauf man achten muss, 28 Seiten.

Mängel an der Mietsache – Wie Sie die Behebung von Schäden und Mängeln durchsetzen und zu einer Mietzinsreduktion kommen, 36 Seiten.

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

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

Untermietvertrag – dreiteiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf www.mieterverband.ch

Mängelliste/Wohnungsabnahmeprotokoll – dreiteilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 6.– (zzgl. Versandkosten).

Mietvertrag – dreiteilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 5.– (zzgl. 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



Efeu zum Thema Auszug

AZB
CH-8004 Zürich
pp/Journal

News

Mieten in Bergregionen steigen

Die Angebotsmieten sind im letzten Jahr schweizweit um 1 Prozent angestiegen, wie eine Studie von homegate.ch zeigt. Besonders deutlich ist der Anstieg in den Berggebieten. An der Spitze liegt Graubünden, wo die Mieten um 4,7 Prozent zulegten. Deutlich über dem Schnitt liegen auch Uri und Nidwalden (2,7 bzw. 2,5 Prozent). Das Interesse an Ferienwohnungen in den Bergen habe seit Beginn der Pandemie stark zugenommen und konzentriere sich wegen der Reisebeschränkungen vermehrt auf inländische Objekte, so homegate.ch. Zusätzlich erhöht worden sei das Interesse durch das Homeoffice.

Härtere Strafen für Mietwucher

Der deutsche Bundesrat fordert eine strengere Bekämpfung von Mietwucher. Auf Initiative von fünf Bundesländern sollen Mieten, die 20 Prozent über dem ortsüblichen Schnitt liegen, als Wucher gelten, sofern das Angebot an günstigem Wohnraum gering ist. Ausserdem soll die Bussen-Obergrenze bei übersetzten Mieten neu 100 000 Euro betragen statt wie bisher 50 000 Euro.

Blackrock in der Schweiz

Der weltgrösste Vermögensverwalter Blackrock besitzt rund 6 Prozent aller Aktien der Schweizer Immobilienunternehmen: im Wert von rund 2 Milliarden, auf 17 Firmen verteilt. Diese Zahlen hat das Schweizer Kollektiv WAV recherchiert (spotlightonblackrock.ch). In den letzten zehn Jahren hat der Konzern seine Anteile an Schweizer Immobilienfirmen verzwanzigfacht. Rund die Hälfte der Investitionen betreffen die Swiss Prime Site AG, an der Blackrock 12 Prozent hält.

Studie zu Obdachlosigkeit

Schätzungsweise 2200 Menschen in der Schweiz sind obdachlos, 8000 weitere von Wohnungsverlust bedroht. Dies zeigt eine Studie der Hochschule für Soziale Arbeit Nordwestschweiz. Obdachlosigkeit finde sich vor allem in Grossstädten und grösseren Agglomerationen, während drohender Wohnungsverlust auch in Zentrumsgemeinden in ländlichen Regionen vorkommt. Gründe sind oft Konsum-, Schulden- sowie Drogenprobleme. Auch soziale und migrationsbedingte Ursachen spielen eine Rolle.