

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2, April 2023

www.mieterverband.ch

So lebt es sich in
einem Rendite-Objekt
Seite 10–13



Liebe Leser*innen



Jetzt hat der erste Rat entschieden: Mit der Annahme von zwei Vorstössen der Immobilienlobby will der Nationalrat den Kündigungsschutz für Mietende aufweichen. Folgt ihm der Ständerat, kommt es definitiv zum Referendum durch den MV.

Der Angriff des Parlaments auf die Untermiete ist auch ein Angriff auf Wohnformen, die künftig an Bedeutung gewinnen dürften, wie der Text von Esther Banz zeigt. Menschen, die aus finanziellen Gründen nicht aus der zu gross gewordenen Wohnung ausziehen können, können so ein Zimmer vermieten; Studierende, die keine eigene Wohnung vermögen, können sich eine teilen; Gastfamilien können Geflüchtete bei sich aufnehmen, und wer für eine Weile ins Ausland zieht, kann dank der Untermiete die Wohnung behalten. Der Untermietvertrag ermöglicht sozial, ökonomisch und auch ökologisch nachhaltiges Wohnen. In einer Zeit, in der wir über zu wenig Wohnraum und den gestiegenen Flächenverbrauch diskutieren, steht das Ansinnen der Parlamentsmehrheit doch ziemlich schräg in der Landschaft.

Das Gleiche könnte man über einen kürzlich in der NZZ veröffentlichten Artikel sagen. In diesem wird eine vom MV in Auftrag gegebene Studie angezweifelt, die aufzeigt, dass die Mietenden zwischen 2005 und 2021 insgesamt 78 Milliarden zu viel an Mieten bezahlt haben. MV-Generalsekretärin Linda Rosenkranz hat eine Replik geschrieben, in der nachzulesen ist, warum diese skandalös hohe Zahl eben doch stimmt und wir sie auch in Zukunft so oft wie möglich nennen sollten.

Skandalös ist auch der Mietzins in unserer Titelseitegeschichte aus Zürich. Nachdem Judith Bucher und Sabina Düringer aus ihrer 3,5-Zimmer-Wohnung ausgezogen waren, fanden sie diese im Internet wieder ausgeschrieben – für 9900 Franken! Mehr als das Doppelte von dem, was sie bezahlt hatten. Noch mehr als der Mietzins irritierte die beiden aber, dass ihre Wohnung überhaupt ausgeschrieben war. Hatte ihnen der Vermieter doch wegen Eigenbedarfs gekündigt und müsste jetzt eigentlich die Wohnung für sich oder zumindest ein Familienmitglied beanspruchen. Isabel Plana hat die Geschichte für uns aufgeschrieben.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre und grüsse Sie herzlich!

Andrea Bauer

Aktuell Unterschreiben Sie den Appell ans Parlament	3
Politik Untermiete: Ein Angriff auf innovative Wohnformen	4
Studie Menschen mit tiefem Einkommen werden verdrängt	7
Replik Darum ist die Kritik der NZZ falsch	8
Zürich So werden Mietende zu Milchkühen	10
Bern Die Initiative für faire Mieten ist lanciert	14
Topten Worauf achten beim Kauf eines E-Bikes?	16
Verlosung Gewinnen Sie «Zierfische in Händen von Idioten»	17
Mietttipp Kündigung wegen Sanierung: Das können Sie tun	18
Hotline Was ist ein möbliertes Studio, was eine Wohnung?	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
Esther Banz, Ernst Feurer, Urs Geiser,
Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Sabina
Meier, Isabel Plana, Linda Rosenkranz,
Patric Sandri, Carlo Sommaruga
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Isabel Plana, Zürich

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
129 084 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Katanja Schwander
katanja.schwander@mieterverband.ch
T 043 243 40 40
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



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



Gedruckt in der Schweiz

Jetzt Appell unterzeichnen!

Dass das Parlament ausgerechnet jetzt den Kündigungsschutz aufweicht, ist ein Affront gegen die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung.

Seit Jahren verfolgt die Immobilienlobby einen perfiden Plan, mit dem sie die Rechte der Mieter*innen in der Schweiz aushöhlen will. Zuerst will sie den Kündigungsschutz schwächen, dann die Anfechtung von überhöhten Mietzinsen erschweren.

Mit ihrem Angriff auf den Kündigungsschutz ist sie kürzlich in der Frühlingsession im Nationalrat durchgekommen. Eine Mehrheit hat nämlich die Initiativen zur Einschränkung der Untermiete respektive zur erleichterten Kündigung bei Eigenbedarf angenommen.

Hört man auf der Website des Parlaments in die Debatte rein, wird schnell klar: Die Immolobby konstruiert hier

Probleme, wo keine sind. Sowohl bei der Untermiete als auch beim Eigenbedarf gibt es schlicht keinen Handlungsbedarf. Das bestätigte sogar der zuständige Bundesrat Guy Parmelin, der nun wirklich nicht als Schutzpatron der Mietenden bekannt ist. Der alleinige Zweck des Angriffs gilt der Schaffung zusätzlicher Gründe, mit denen Mieter*innen aus ihren Wohnungen geworfen werden können – denn das ist oft Voraussetzung dafür, dass die Wohnungen teurer weitervermietet werden können.

Affront gegenüber Mietenden

Diese ersten beiden Entscheide des Parlaments zuungunsten der Mietenden

kommen in einer schwierigen Situation. Seit Wochen spricht die halbe Schweiz darüber, dass es nahezu unmöglich geworden ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Hinzu kommt, dass die Nebenkosten wegen der hohen Energiepreise gestiegen sind und im Juni auch noch der Referenzzinssatz steigt, was zu vielen Mietzinserhöhungen führen wird. Ausgerechnet jetzt den Kündigungsschutz aufzuweichen, ist ein Affront gegenüber der Mehrheit der Schweizer Bevölkerung, die in einer Mietwohnung lebt.

Wehren wir uns gemeinsam gegen diesen Angriff auf das Mietrecht.

Unterzeichnen Sie jetzt den Appell ans Parlament, den Angriff auf das Mietrecht zu stoppen. Ansonsten wird der Mieterinnen- und Mieterverband das Referendum ergreifen.

www.mietrechts-angriff-nein.ch



**NEIN zum
Angriff auf das
Mietrecht!**

www.mietrechts-angriff-nein.ch

Ein Angriff auf Wohnformen mit Zukunft

Die rechte Mehrheit im Nationalrat beklagt Missbräuche bei der Untermiete und will das Gesetz anpassen. Stimmt auch der Ständerat zu, können Mietende künftig wegen Bagatellen die Wohnung verlieren. Die vorgesehenen Gesetzesänderungen sind aber auch ein Angriff auf nachhaltige, zeitgemässe und innovative Wohnformen.

Erst kürzlich fand an der ETH Zürich eine Tagung zum Thema «Generationenwohnen» statt. Es ging dabei auch um gesellschaftliche und ökologische Herausforderungen der Gegenwart. Eine zentrale Frage war, wie ein gutes Miteinander vonseiten der Wohnbauträger gefördert

werden kann. Zum Beispiel: Was gibt es angesichts der Tatsache, dass Menschen älter werden und nicht unbedingt Angehörige in der näheren Umgebung haben, für architektonische Lösungen und Wohnformen, die die sozialen Kontakte begünstigen? Die ein lebendiges Mit-

einander im Haus, in der Siedlung, dem Quartier und über Generationen hinweg ermöglichen? In diesem Zusammenhang ging es selbstverständlich auch um Wohn- und Hausgemeinschaften. Sie dürften in Zukunft an Bedeutung gewinnen.

Rauswurf wegen Bagatelle

Für das Teilen einer Wohnung oder eines Hauses gibt es den Untermietvertrag. Er ermöglicht sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltige Wohnformen. Doch das soll sich nun ändern. Die bürgerliche Mehrheit im Nationalrat ist Anfang März der Immobilienlobby in der Kommission für Rechtsfragen

Mit 108 Ja zu 83 Nein stimmte der Nationalrat in der Frühlingssession einer Aufweichung des Kündigungsschutzes bei der Untermiete zu.



Foto: zVg

gefolgt und hat schwerwiegende rechtliche Verschlechterungen bei der Untermiete beschlossen: Erstens müssen Vermieter*innen künftig in jedem Fall ihre schriftliche Zustimmung zu einer Untervermietung geben, sonst ist sie nicht erlaubt. Zweitens kann die Untermiete auf zwei Jahre befristet werden. Und drittens soll Mieter*innen, die es versäumen, vorgängig schriftlich die Untermiete zu beantragen oder über Änderungen zu informieren, ausserordentlich gekündigt werden können. Mit einer Frist von nur 30 Tagen nach Mahnung.

Viel Glück allen, die in Schweizer Städten und Vororten innert weniger Wochen eine andere bezahlbare Wohnung finden müssen.

Ein realistisches Szenario unter dem neuen Regime (falls der Ständerat dem Nationalrat folgt) sieht so aus: Eine Luzerner Familie lebt seit Jahren in einer Mietwohnung. Das älteste Kind ist ausgezogen, in das frei gewordene Zimmer zieht die Tochter einer Bekannten ein, die gerade anfängt, an der Hochschule Luzern zu studieren. Die Familie regelt mit ihrer Untermieterin das Wohnverhältnis via Untermietvertrag und informiert zeitnah den Vermieter.

– Ups! Sie hätten ihn vorgängig zwingend um Erlaubnis bitten müssen, neuerdings schriftlich. Und dieser hätte mit dem neuen Gesetz diverse und gesetzlich nicht abschliessend definierte Gründe geltend machen können, weshalb er die Untermiete nicht erlauben will. Wissen die Mietenden nicht um diese neue, streng geregelte Pflicht oder nehmen sie es mit dem Melden nicht so genau – man hat ja schliesslich nichts Unredliches im Sinn und Zusammenwohnen ist etwas vom Privatesten, das es gibt –, kann das böse Folgen haben: Die Familie kann mitsamt Untermieter*in nach einer Mahnung mit einer Frist von nur dreissig Tagen aus der Wohnung geworfen werden. Es ist nicht auszuschliessen, dass Vermieter*innen, die mit ihren Wohnliegenschaften mehr Profit erzielen wollen, auf genau solche Gelegenheiten warten werden, um die Wohnungen neu und deutlich teurer weiterzuvermieten.

Die schärfste Waffe, die das Mietrecht kennt

Die ausserordentliche Kündigung ist die schärfste Waffe, die das Mietrecht

kennt, sie darf etwa dann angewendet werden, wenn ein*e Mieter*in den Mietzins nicht bezahlt. Neu sollen Mieter*innen, die seit Jahren immer pünktlich ihren Zins zahlen, diese brutale Konsequenz wegen einer Bagatelle zu spüren bekommen. Der Leiter der Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbandes, Fabian Gloor, bestätigt: «Eine kleine Vertragsverletzung soll künftig schwerwiegende Folgen haben.» Für ihn ist klar, dass es mit dieser Schraubendrehung darum geht, den Schutz der Mieter*innen weiter zu schwächen. Man müsse diesen Vorstoss auch im Kontext der anderen Angriffe auf das Mietrecht sehen, sagt der Jurist: «Kommen sie durch, wird das verheerende Folgen haben.»

Gegen die Interessen älterer Menschen

Die Immolobby ist in der nationalrätlichen Kommission für Rechtsfragen unter anderem durch die Basler Präsidentin des Hauseigentümergebietes (HEV), Patricia von Falkenstein, vertreten. Sie ist auch Stiftungsrätin von Pro Senectute beider Basel. Als solche vertritt sie die Interessen älterer Menschen. Tut sie das? Die Wohnungsnot hat zur Folge, dass es nicht gerne gesehen wird, wenn Mieter*innen nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners in ihren bisherigen Wohnungen bleiben. Sie könnten doch Familien Platz machen, heisst es oft. Tatsächlich bleiben viele, weil selbst kleinere Wohnungen für sie nicht bezahlbar sind (was ganz im Sinn des HEV ist, der für seine Mitglieder eine Politik des maximalen Profits auf Kosten der Mieter*innen verfolgt). Immerhin bleibt noch die Möglichkeit, ein Zimmer an eine Person unterzuvermieten. Dadurch sinken für alle Beteiligten die Wohnkosten (Stichwort «ökonomische Nachhaltigkeit»), es gibt die Möglichkeit von Austausch und gegenseitiger Unterstützung («soziale Nachhaltigkeit») und der Flächenverbrauch wird reduziert («ökologische Nachhaltigkeit»). Die Gesetzesänderungen werden nun aber, falls der Ständerat mitzieht, jüngeren wie älteren Menschen diese sinnvolle Art des Wohnens erschweren. Betroffen ist auch das «Wohnen gegen Hilfe». Die Mediensprecherin des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) Eva van Beek erklärt,

was damit gemeint ist: «Eine Mieterin wird im Alltag von einer anderen Person, beispielsweise einem Studenten, unterstützt. Im Gegenzug hat dieser ein Zimmer in der Wohnung beziehungsweise im Haus und muss dafür weniger Untermiete bezahlen.»

Patricia von Falkenstein rechtfertigt die vorgesehenen Schikanen bei der Untermiete. Es gehe «hauptsächlich darum, dass jemand nicht mehr mehrere Wohnungen mietet, diese untervermietet und als Einnahmequelle missbraucht.» Auf die Frage, weshalb man dann nicht zwischen der Untervermietung ganzer Wohnungen und nur einzelner Zimmer unterscheide, gibt sie ziemlich deutlich zu erkennen, wie sie über Mieter*innen denkt: Es gebe in der vorliegenden Fassung keine Unterscheidung, «damit der Mieter den unrechtmässigen Ertrag nicht noch weiter steigern kann.» Und es dürfe doch nicht sein, dass «Mietobjekte teils raumweise zu haarsträubenden Preisen an mehrere einzelne Untermieter weitervermietet werden können.» Es klingt, als ob so etwas gehäuft vorkäme und Symptom einer weit verbreiteten Profitgier unter Mieter*innen sei – aber Zahlen nennt Patricia von Falkenstein keine. Ob man hier von sich auf andere schliesst? Sie versichert lediglich, Wohngemeinschaften sollten nicht betroffen sein, das «ist und war auch nie das Ziel». Auch wenn der Vorstoss vom Ständerat angenommen werden sollte, «ist noch lange nicht klar, wie der genaue Wortlaut formuliert sein wird und der zu ändernde Artikel lautet». Es wäre überraschend, wenn diese Aussage nicht die taktisch motivierte Verharmlosung einer gewieften Politikerin wäre, die eine Brechstangen-Vorlage ins Trockene bringen will.

Ziel: Leichter kündigen können

Auch SVP-Bundesrat Guy Parmelin – ihm ist das BWO unterstellt – sprach sich in der Nationalratsdebatte gegen die gesetzlichen Anpassungen bei der Untermiete aus. Er sieht wegen der neuen «nicht erschöpfenden Aufzählung der Gründe, die den Vermieter berechtigen, seine Zustimmung zur Untervermietung zu verweigern», sogar die Gefahr rechtlicher Unsicherheiten, die es mit dem jetzt geltenden Gesetz nicht gibt.

Sein Parteikollege Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümergebietes (HEV), hat den Vorstoss zur Untermiets-Erschwerung 2015 mit dem Argument eingereicht, man wolle damit dem Missbrauch entgegenwirken. Aber wie von Falkenstein liefert auch der HEV als Verband keine Belege für das angebliche Problem.

Die BWO-Mediensprecherin Eva van Beek erinnert daran, dass die Untermiete 1990 mit einem Liberalisierungsziel in Kraft gesetzt wurde: «Der Gesetzgeber wollte mit der Vorschrift dem Verbot der Untermiete begegnen, welches in einem grossen Teil der standardisierten Mietverträge über Wohnungen enthalten war.» Die Untervermietung sei gemäss der Auffassung des Bundesgerichts grundsätzlich für Mietende gedacht, die das gemietete Objekt vorübergehend nicht nutzen können: «Sie überlassen die Räumlichkeiten für die Zeit ihrer Abwesenheit aus finanziellen Motiven einer Drittperson.» Des Weiteren könne eine Untermiete eben auch «im Falle eines Wegzugs oder nach dem Tod von Familienangehörigen erfolgen, wenn die Wohnung zu gross wird». Überhaupt sei der Abschluss von Untermietverträgen eine «Möglichkeit, um nachhaltige Wohnformen zu realisieren», sagt van Beek und präzisiert: «Unter dem jetzt noch geltenden Recht.» Unter dem neuen, so wie es jetzt formuliert ist, wäre das nicht mehr so.

Für Nationalrätin Florence Brenzikofer (Grüne) ist klar: «Es geht einzig darum, leichter kündigen zu können.» Bundesrat Parmelins Worte lassen ausserdem befürchten, dass die Gesetzesänderungen den Missbrauch nicht bekämpfen, sondern fördern werden – zuungunsten der Mieter*innen.

Gegen gemeinschaftliche Wohnformen

Betroffen sind allen voran Wohngemeinschaften, und da denkt man ja zunächst mal an Studierende. Also Anruf bei Patrik Suter, Geschäftsführer des Jugendwohnnetzes JUWO in Zürich. Das JUWO stellt Wohnraum für 3500 junge Menschen in Ausbildung zur Verfügung. Dafür mietet es Wohnungen an und vermietet diese an WGs weiter. Was hält er von den drohenden Verschärfungen? Suter sagt: «Der Grossteil unserer 1400 Untermietverträge ist unbefristet oder

hat eine Laufzeit von mehr als zwei Jahren. Eine Beschränkung auf zwei Jahre würde nicht mal die Dauer eines üblichen Studiengangs abdecken.» Sein Fazit: «Eine zeitliche Beschränkung halte ich für nicht zielführend und sie wäre für das JUWO existenzbedrohend.»

Auch Lorenz Bertsch von Caritas St. Gallen und Appenzell sieht in den Plänen der Immobilienlobby grosse Nachteile für breite Teile der Bevölkerung. Er leitet den Fachbereich Sozialpolitik und erzählt: «Ich sehe viele Alleinstehende, die in Berufen mit tiefen Löhnen arbeiten und sich eine Wohnung teilen, weil sie sich sonst keine leisten können. Und dann sind da auch die getrennten Paare mit Kindern. Sie sind mit der Situation konfrontiert, dass sie nach dem Bruch deutlich höhere Wohnkosten haben, weil sie nun zwei Wohnungen brauchen. Können sie eine Untermieterin in die zu gross gewordene ehemalige Familienwohnung nehmen oder in beide Wohnungen einen Mitbewohner, entlastet das das Budget erheblich.»

Nicht zuletzt würde die neue Gesetzesbestimmung gemäss Guy Parmelin auch Wohnformen und Projekte erschweren, die der Bund unterstützt.

Gegen Innovation im Wohnbereich

Dank der Untermiete konnten in den letzten Jahrzehnten vielfältige neue Wohnformen erprobt werden. Dabei geht es nicht alleine darum, sich eine Wohnung überhaupt leisten zu können – es geht auch um Wohn- und überhaupt Lebensqualität etwa durch gemeinschaftsorientiertes Wohnen, um verschiedene Formen von Alternativen zum Modell der konventionellen Kleinfamilie. Immer mehr versteht man auch, dass sich (familiäre) Konstellationen verändern und es Räume braucht, die diese Veränderungen ermöglichen, die selber veränderbar sind. Am ETH-Wohnforum wird schon länger zu Impulsen und Innovationen im Wohnungsbau geforscht. Eine der Expertinnen ist die Sozialanthropologin Angela Birrer. Sie sagt: «Mit der Beschränkung der Untermiete würden bisherige und zukünftige Innovationen im gemeinschaftlichen Wohnen gehemmt und das Ziel eines geringeren Wohnflächenverbrauchs massgeblich erschwert.» Es würde noch schwieriger werden, be-

zahlbaren Wohnraum zu finden oder zu halten. Auch was die Anpassbarkeit von Wohnräumen betrifft, werde es Rückschritte geben. Ihr Fazit: «Grundrisse können noch so flexibel nutzbar sein – wenn am Schluss der rechtliche Rahmen keine flexible Nutzung zulässt, können sie auch nicht veränderten Lebenssituationen und Wohnbedürfnissen gerecht werden.»

Die nächste Tagung der ETH zum Wohnen findet erst wieder in einem Jahr statt. Es ist zu hoffen, dass das Thema dann nicht «Wohnzukünfte: Neustart ab Feld 1» wird lauten müssen.

PS bzw. No-Fun-Fact: In ihrer Rolle als Präsidentin des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz sprach auch SP-Ständerätin Eva Herzog an der kürzlichen ETH-Tagung zum Generationenwohnen und plädierte für den Ausbau solcher gemeinschaftlicher Wohnformen. Womöglich hat sie inzwischen vergessen, dass sie sich vor zwei Jahren in der Vernehmlassung für die Untermietsverschlechterungen aussprach. Sie schrieb damals: «Neu wird in Abs. 4 Bst. d eine vorgesehene Untermietdauer von mehr als zwei Jahren als Grund für die Verweigerung der Zustimmung definiert. Wohnbaugenossenschaften Schweiz begrüsst diese Regelung. Eine klare Regelung und zeitliche Begrenzung der Untermiete ist im Interesse unserer Mitglieder.» Erstaunlich.

Endlich Zahlen zur Verdrängung

Werden Häuser abgerissen und neue gebaut, werden Menschen mit tiefen Einkommen durch besser Verdienende ersetzt, zeigt eine neue Studie. Das Ausmass habe ihn erschreckt, sagt David Kaufmann von der ETH.



David Kaufmann, Assistenzprofessor für Raumentwicklung und Stadtpolitik, ETH Zürich

M+W: David Kaufmann, Ihre Forschungsgruppe belegt jetzt, was schon länger zu beobachten ist: Aufgrund von Neubauten und Renovationen werden besonders vulnerable Menschen verdrängt. Warum ist dem so?

David Kaufmann: Zum einen wohnen Menschen mit geringem Einkommen mehrheitlich in älteren Häusern, die jetzt vielfach abgerissen werden. Zum andern reissen private und institutionelle Akteure meist aus Profitüberlegungen Wohnhäuser ab, um sie durch neue zu ersetzen. Oder sie renovieren mit derselben Motivation. Das hat weit grössere nachteilige Effekte, als wir angenommen hatten.

Neben Menschen mit tiefen Einkommen verlieren überdurchschnittlich oft Alleinerziehende und von ausserhalb der EU Zugezogene ihre Wohnung. Gibt es auch beim Alter klare Unterschiede?

Erstaunlicherweise nicht. Die Verdrängungseffekte verlaufen entlang den Linien von wenig Einkommen, unsicherem Aufenthaltsstatus und prekären Lebenssituationen. Wir können keinen Effekt von Alter sehen. Es braucht dazu aber noch vertiefte Forschung.

Warum konnte man die direkte Verdrängung von vulnerablen Menschen durch Bautätigkeit nicht schon früher mit Zahlen belegen?

Das hat mit der Verfügbarkeit der Daten zu tun und damit, wie sie sich in Verbindung auswerten lassen. Bei dieser Forschung war für uns und andere Forschende lange nicht vorhersehbar, welche öffentlich zugänglichen Datensätze aussagekräftige Daten liefern und wie wir diese verknüpfen können.

Die Wohnungsnot erhielt jüngst plötzlich viel mediale Beachtung. Zu Wort kamen aber vor allem Banken, Immobilienvertreter und andere Wirtschaftsliberale. Deren Rezept gegen die Krise lautete immer gleich: Mehr bauen! Was sagen Ihre Zahlen dazu?

Bei dieser Argumentation bleiben die sozialen Konsequenzen von Verdichtungsprozessen unbeachtet. Vor allem die Konsequenzen bei Ersatzneubauten und Renovationen – in diesen Häusern wohnten ja Menschen. Ich bin auch der Meinung, dass wir mehr Wohnungen und mehr Personen in dichteren Zentren brauchen. Aber diese Prozesse müssen sozial verträglich und demokratisch vorgehen. Es ist nicht nachhaltig, wegen der Wohnungsnot ausschliesslich profitorientierten Wohnungsbau zu forcieren.

Ihre Studie beinhaltet auch eine repräsentative Umfrage zur Akzeptanz von Verdichtung. Was ist der Bevölkerung dabei wichtig?

Ganz klar die ökologische und die soziale Verträglichkeit. Verdichtung ist besser akzeptiert, wenn es Massnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung gibt und wenn Grünflächen entstehen. Zudem sollte nicht Profit im Zentrum der Entwicklung stehen. Die Befragten wünschen sich eine Kostenmiete bei mindestens einem Drittel der neu entstehenden Wohnungen.

Welches sind für Sie persönlich die wichtigsten Erkenntnisse aus der Studie?

Viele Menschen haben es schon lange geahnt, aber jetzt ist es mit repräsentativen Zahlen belegt: Das Ausmass der Verdrängung ist enorm, insbesondere für vulnerable Personen. Die Innenentwicklung respektive die Verdichtung sollte fortan mit flankierenden Massnahmen begleitet werden, um diese betroffenen Menschen besser abzusichern. Abrisse bestehender Wohnhäuser sollten besser geprüft und Renovationen etappiert werden. Ziel sollte grundsätzlich sein, dass die Bewohner*innen in ihre Wohnungen zurückkehren können. Städte und Gemeinden sollten den bezahlbaren Wohnraum gerade an zentralen Lagen aktiver fördern, sei es durch den Erwerb von Boden oder indem sie gemeinnützigen Wohnungsbau vermehrt unterstützen. Es gibt viel zu tun, und es ist jetzt wichtig, dass Politik und Planung Strategien und Massnahmen entwickeln.

Zahlen zur Verdrängung durch Innenentwicklung im Kanton Zürich

- 12 998 Personen mit normalen Mietverträgen wurden im Zeitraum 2014 bis 2019 wegen Abbruchs oder Renovation des Mehrfamilienhauses, in dem sie wohnten, verdrängt (nur 6,1 % der Bewohner*innen gehen nach einer Renovation zurück).
- Neue Wohnungen entstehen 6,5-mal häufiger mittels Ersatzneubauten als durch Weiterbauen wie Anbau oder Aufstockung, was ökologisch nachhaltiger wäre.
- Das monatliche Haushaltseinkommen von Verdrängten ist um 4800 CHF tiefer als das durchschnittliche im Kanton Zürich.
- Neue Mieter*innen verfügen über ein durchschnittlich um 3623 CHF höheres monatliches Haushaltseinkommen als die vorherigen Mieter*innen.

Zur Studie: <https://spur.ethz.ch/de/research-overview/urban-policy-and-politics/wohnungsnotstand.html>

Schade, liebe NZZ!

Eine Replik auf den Artikel «Werden die Mieter übervorteilt? Die Mär von der Milliarden-Umverteilung am Wohnungsmarkt» in der NZZ vom 23. März 2023.

Ein Artikel in der NZZ unterstellt der SP und im selben Aufwisch dem Mieterinnen- und Mieterverband Angriffs-laune im Wahljahr. Eine spannende Unterstellung, denn offensichtlich befindet sich die NZZ selber in Angriffs-laune, anders sind die Aussagen im Artikel «Werden die Mieter übervorteilt? Die Mär von der Milliarden-Umverteilung am Wohnungsmarkt» vom 23. März 2023 kaum einzuordnen.

Doch erst einmal von vorne: Frau Martel von der NZZ behauptet in ihrem Artikel, die in der Grafik unten rosa eingefärbte Kurve «Erwarteter Mietpreisindex» sei nicht korrekt berechnet worden. Die Kurve stammt aus einer Studie des Büros Bass. Sie zeigt, dass zwischen 2005 und 2021 Mieten im Umfang von insgesamt 78 Milliarden Franken zu viel bezahlt wurden.

Mal abgesehen davon, dass Frau Martel im Artikel die falsche Grafik abgedruckt hat (wurde mittlerweile online korrigiert) und dem Büro Bass kaum Zeit für eine Antwort gelassen hat, ist ihre Aussage schlicht falsch.

Falscher Vorwurf 1:

Unterhaltskosten würden nicht als kostensteigernder Faktor berücksichtigt

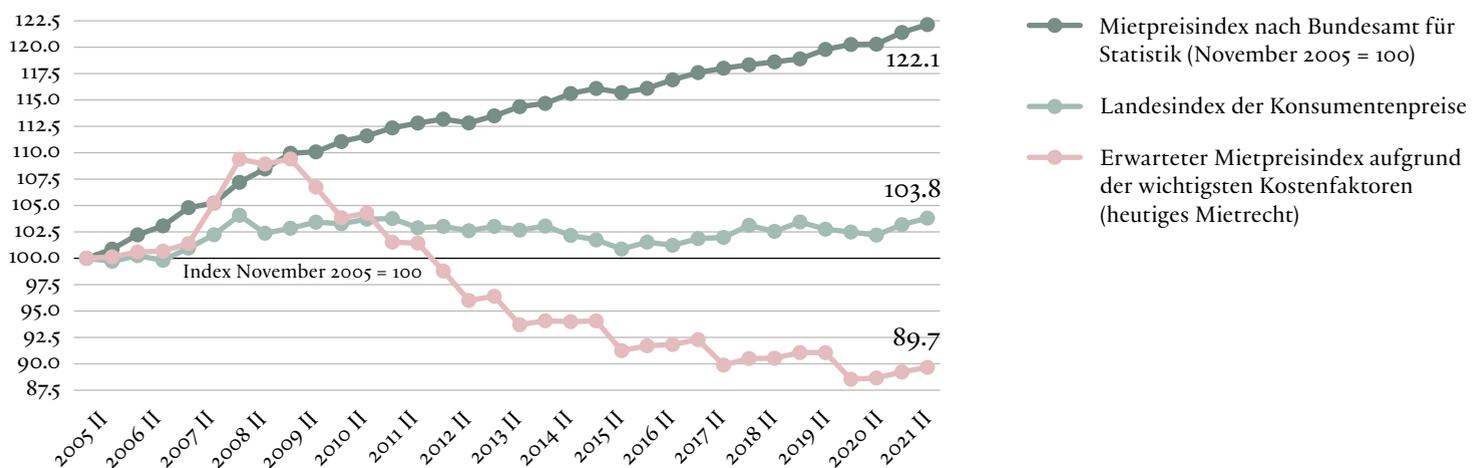
Im NZZ-Artikel kommt wenig erstaunlich Donato Scognamiglio zu Wort, CEO des Immobilienberatungsunternehmens IAZI. Der Vorwurf von Herrn Scognamiglio, die Studie würde den Anstieg der Unterhaltskosten für die Berechnung der Kurve nicht berücksichtigen, ist schlicht falsch. Dies wäre für Frau Martel sehr einfach recherchierbar gewesen – ein Blick in die Bass-Studie hätte genügt.

Falscher Vorwurf 2:

Der Mietpreisindex sei keine korrekte Referenz für die Mietpreisentwicklung

Auch diese tendenziöse Behauptung hat Frau Martel bei Herrn Scognamiglio eingeholt. Er behauptet, der Mietpreisindex des Bundesamts für Statistik (BFS) sei keine korrekte Referenz, da er nicht nur Bestandes-, sondern auch Neumieten umfasse. Dass das Büro Bass auf den Mietpreisindex des BfS als Vergleichswert referenziert, ist aber genau deshalb goldrichtig, weil er beide, Neuwie auch Bestandesmieten, also bereits bestehende Mietverhältnisse, abbildet. Die Bestandesmieten, auf die sich das IAZI gerne ausschliesslich beziehen möchte, bilden nur einen Teil aller Mietverhältnisse ab. Dem Wohnungsmarkt als Ganzes wird dies nicht gerecht.

Mietzinsentwicklung vs. erwartete Mietzinsentwicklung 2005–2021



Quelle: Studie BASS 2022, BFS

Diese Argumentation des IAZI, das nur Bestandesmieten abbilden möchte, ist immer öfter zu hören und zu lesen. Sie wird allerdings nicht wahrer, indem sie wiederholt wird. Herr Scognamiglio will mit dieser Argumentation darauf hinaus, dass bei Neumieten das Kriterium der Ortsüblichkeit zum Tragen komme und dort deshalb keine missbräuchlichen Renditen mehr gemacht würden. Unter Ortsüblichkeit wird verstanden, dass die Wohnungsmiete sich im Rahmen vergleichbarer Objekte bewegt. Heisst: teures Quartier = hohe Miete = selber schuld.

Die Sache mit der Ortsüblichkeit

Doch mit der Ortsüblichkeit ist es so eine Sache. Wer sich mit ihren sieben Vergleichskriterien auskennt, die für einen Gerichtsprozess für mindestens fünf Vergleichsobjekte durchdekliniert werden müssen, weiss: Erstens gilt sie nur für Objekte, die älter als 30 Jahre sind. Zweitens ist sie kaum zu beweisen, da unglaublich kompliziert, und drittens hat sie vor allem ein Ziel: missbräuchliche Mieten an Orten mit einer hohen Mieterfluktuation in teuren, meist urbanen Ballungszentren zu legitimieren.

Dass die Beweislast bei denjenigen liegt, die sich darauf berufen, hilft nur wenig. Betrachten wir die Zahlen der Schlichtungsstellen: Noch immer gehen die wenigsten Mieter*innen zur Schlichtung, um die Anfangsmiete anzufechten. Diese Anfechtung ist aber eines der wenigen Mittel, das Mieter*innen haben, sich gegen missbräuchliche Mieten zu wehren. Im Jahr 2019 wurde von diesem Recht in gerade mal 1023 Fällen Gebrauch gemacht – bei rund 500 000 neu abgeschlossenen Mietverträgen. Das heisst,

es werden gerade mal 0,2 Prozent der neuen Mietverträge angefochten (siehe MV-Positionspapier «Mieterinnen und Mieter massiv unter Druck»). Viele Mieter*innen machen von diesem Recht nicht Gebrauch, da sie sich vor negativen Konsequenzen fürchten.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, eine Erhöhung der Miete, die sich auf die Ortsüblichkeit stützt, bei der Schlichtungsstelle anzufechten, denn der Nachweis dieses Kriteriums muss vonseiten der Vermieterschaft erbracht werden. Da die Anforderungen sehr hoch sind, gelingt der Vermieterseite der Nachweis nur selten und in den meisten Fällen erlangen die Mieter*innen in der Folge eine Senkung des Mietpreises.

Weg von der Verantwortung des Individuums

Und dann noch ein letztes Wort zum NZZ-Artikel von Frau Martel: Es wird behauptet, Vermieter*innen seien grundsätzlich frei, ihre Wohnungen zu einem Preis auf den Markt zu bringen, «der ihnen gefällt». Das ist schlicht nicht wahr. Bundesverfassung wie auch Obligationenrecht halten unmissverständlich fest, wie Mieten berechnet werden müssen und wann sie missbräuchlich sind. Der Grund, weshalb Mieter*innen im Schnitt 370 Franken pro Monat zu viel bezahlen, liegt einzig darin, dass sie selber und individuell dafür verantwortlich sind, für ihr Recht auf eine faire und legale Miete zu kämpfen – bis vor Gericht.

Dass diese Verantwortungsdelegation an das Individuum ein Riesenproblem und mitverantwortlich für die entfeselten Mieten ist, hat der Mieterinnen- und Mieterverband in seinem Papier «Mieterinnen und Mieter massiv unter Druck» klar festgehalten.

Wir werden uns für dieses Recht auf faire Mieten einsetzen und damit für eine regulierte Mietpreiskontrolle, mit der wir von der Verantwortung des Individuums wegkommen – zur Not auch mit einer Initiative.

MV-Positionspapier «Mieterinnen und Mieter massiv unter Druck»:
<https://bit.ly/3K8hfeG>

Judith Bucher (links) und Sabina Düringer vor dem Haus, in dem sie früher wohnten.

Profitmaximierung mit «Crowdhouse»



Kurz nach dem Einzug wird das Haus verkauft, bald folgt die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Trotzdem wird die Wohnung neu ausgeschrieben – mehr als doppelt so teuer. Judith Bucher und Sabina Düringer erleben, was es heisst, Mieter*innen einer Rendite-Immobilie zu sein.

Judith Bucher und Sabina Düringer staunten nicht schlecht, als sie Anfang Februar ihre ehemalige Wohnung an der Kraftstrasse 37 am Zürichberg auf «Homegate» ausgeschrieben sahen – für einen Mietzins von sage und schreibe 9900 Franken. Das Zweieinhalbfache von dem, was sie für die 3,5-Zimmer-Dachwohnung von rund 135 Quadratmetern bezahlt hatten. «Im Inserat war ersichtlich, dass Küche und Bad – die im Übrigen noch in einem guten Zustand waren – nach unserem Auszug renoviert wurden und eine Klimaanlage eingebaut wurde. Die Miete dafür mehr als zu verdoppeln, schien uns aber selbst für das Nobelviertel Zürichberg jenseits», sagt Düringer. Viel mehr als der Mietzins irritierte das Paar aber die Tatsache, dass die Wohnung überhaupt ausgeschrieben war. Denn ihnen hatte der Vermieter im Februar 2022 wegen Eigenbedarfs gekündigt. Eigentlich sollte also jetzt er oder ein Familienmitglied in der Wohnung wohnen.

«Marktplatz für Rendite-Immobilien»

An der Kraftstrasse 37 war von Anfang an der Wurm drin. Bereits am Einzugstag im Mai 2019 wurde den beiden Frauen mitgeteilt, das Haus sei kürzlich verkauft worden. Die Verunsicherung war gross. Erst ein knappes halbes Jahr später meldete sich die neue Verwaltung, die Firma Crowdhouse, und informierte vage über die neuen Besitzverhältnisse. Das 2015 gegründete Fintech-Unternehmen aus Zürich hat mit dem Modell des Crowdinvestings den Schweizer Immobilienmarkt aufgemischt und bezeichnet sich selbst als «Marktplatz für Rendite-Immobilien». Ab einem Betrag von 100 000 Franken ist man dabei und kann auf der

Online-Plattform mit einem Klick Anteile eines Objekts erwerben. Den Investor*innen werden dabei 4 bis 6 Prozent Rendite in Aussicht gestellt, weit mehr als die 3,25% (Referenzzinssatz plus 2%), die aktuell mietrechtlich zulässig sind.

Die Schwarmfinanzierung ist aber offenbar ins Stocken geraten. Mittlerweile vermittelt Crowdhouse einen Grossteil der Objekte an Alleineigentümer*innen. So auch das Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen an der Kraftstrasse 37, das von einem einzigen Investor erworben wurde – dem Eintrag auf der Crowdhouse-Website zufolge für 13,3 Millionen Franken. An einer erfolgreichen Vermittlung verdient Crowdhouse gleich doppelt: Die neuen Mit- oder Alleineigentümer*innen bezahlen eine Gebühr für die Abwicklung des Kaufs und danach für die Liegenschaftsverwaltung, die Crowdhouse in der Regel auch gleich übernimmt. Das Honorar für die Liegenschaftsverwaltung ist erfolgsbasiert und beträgt 5 bis 7 Prozent der jährlichen Mieteinnahmen. Crowdhouse hat also ein Eigeninteresse an hohen Renditen und steuert die Mietzinse entsprechend. Bei Liegenschaften im Miteigentum legt Crowdhouse die Mieten selber fest, bei Alleineigentum in Absprache mit der Eigentümerin, dem Eigentümer.

«Verwaltung ist nicht ihr Bier»

Rund 3000 Wohneinheiten in über 150 Liegenschaften verwaltet das Zürcher Fintech-Unternehmen aktuell in der ganzen Deutschschweiz. Dem «Beobachter» gegenüber sagte Crowdhouse 2020, das Immobilien-Management mache nur einen Bruchteil seiner Einnahmen aus. Ob das vielleicht erklärt, wieso es sich für die Anliegen der

Mieter*innen kein Bein ausreisst? «Verwaltung ist definitiv nicht ihr Bier», sagt Sabina Düringer. «Weil das Dach stellenweise undicht war, hat es bei Gewitter mehrfach reingeregnet. Wir haben das beim ersten Mal sofort gemeldet, haben bei Crowdhouse angerufen, Fotos geschickt», erzählt sie. Passiert ist nichts. «Erst beim dritten Vorfall, nachdem wir hartnäckig insistiert hatten, schickten sie einen Schreiner vorbei, der das Dachfenster behelfsmässig flickte.» Auch der kaputte Geschirrspüler wurde erst nach mehrmaligem Nachhaken repariert. «Der Mechaniker stellte einen Ermüdungsbruch beim Türgelenk fest», erzählt Bucher. «Die Rechnung für die Reparatur des 16 Jahre alten Geräts war dann prompt an uns adressiert, obwohl es ganz klar ein abnutzungsbedingter Mangel war.» Crowdhouse versprach, die Sache mit dem Eigentümer abzuklären. Passiert ist auch hier: nichts. «Stattdessen schickten sie uns ein halbes Jahr später eine erste Mahnung mit Betreibungsandrohung. Wir haben die Rechnung dann bezahlt, Crowdhouse aber in einem Schreiben aufgefordert, uns den Betrag zurückzuerstatten. Was sie am Ende tatsächlich getan haben.»

Ein-Stern-Bewertungen auf Google

Judith Bucher und Sabina Düringer sind nicht die einzigen Mieter*innen, die mit Crowdhouse schlechte Erfahrungen gemacht haben. Auf Google wimmelt es von Ein-Stern-Bewertungen und verärgerten Kommentaren. Von nicht behobenen, teils gravierenden Mängeln wie kaputten Heizungen ist die Rede. Von Nebenkostenabrechnungen, die mit drei, vier, fünf Jahren Verzögerung ausgestellt wurden. Von schlechter Erreichbarkeit

und unbeantworteten Anfragen. «Das kenne ich alles nur zu gut», sagt Michael Frauchiger. Er wohnt in einem Neubau im zürcherischen Weiach, den Crowdhouse an mehrere Miteigentümer vermittelte und seither selber verwaltet. Das 2017 erstellte Mehrfamilienhaus sei in einem desaströsen Zustand, ein Fall von Baupfusch. «Dafür kann Crowdhouse nichts. Aber als Mieter erwarte ich von einer Verwaltung trotzdem, dass sie sich um die Mängel kümmert.» Und davon gab es, seit Frauchiger und sein Partner im März 2019 eingezogen sind, Unmengen. Undichte Fenster und Schimmelbildung in der Folge, defekte Raumthermostaten, wiederholte Ausfälle von Heizung und Warmwasser. Behoben wurden die Mängel, wenn überhaupt, nur behelfsmässig. «Zweimal war die Tiefgarage überflutet, dadurch ging der Lift kaputt und lief danach drei Wochen lang nicht. Da haben wir zusammen mit acht weiteren Mieterparteien eine Mietzinsreduktion eingefordert und mit dem Mieterverband und der Schlichtungsbehörde gedroht. Crowdhouse ist der Aufforderung diskussionslos nachgekommen.» Auch Frauchiger hat die Erfahrung gemacht, dass Crowdhouse schlecht erreichbar ist, dass nicht oder erst nach wiederholtem Nachhaken reagiert wird. Dass Nebenkostenabrechnungen erst nach vier – bei seinen Nachbarn sogar erst nach fast fünf – Jahren ausgestellt werden. «Entweder ist Crowdhouse mit der Verwaltungsaufgabe einfach komplett überfordert oder, und das ist eher mein Eindruck, sie vermeiden bewusst jeden Aufwand. Ohne eingeschriebenen Brief und Androhung eines Schlichtungsverfahrens geht nichts. Eine so schlechte Verwaltung habe ich echt noch nie erlebt.»

Nach vier Jahren reicht es Frauchiger und seinem Partner. Ende Mai ziehen sie aus. Diese Gelegenheit nutzt Crowdhouse prompt, um den Mietzins zu erhöhen. «Wie schon bei der Wohnung unserer Nachbarn, die letztes Jahr gegangen sind, wird auch unsere Wohnung rund 260 Franken teurer.» Statt 2260 sollen Frauchigers Nachmieter*innen für die 120 Quadratmeter grosse 4,5-Zimmer-Wohnung im abgelegenen Züribieter Dorf mit Fluglärm nunmehr 2520 Franken zahlen – eine Steigerung von über 10 Prozent, ohne dass an der Wohnung etwas gemacht wurde.

Unangemeldeter Hausbesuch

Crowdhouse ist sicher nicht die einzige Liegenschaftsverwaltung, die Mieter*innen auflaufen lässt und Mieten erhöht. Was sie Anfang März 2022 erlebte, kann Judith Bucher aber bis heute nicht fassen. «Ich war an diesem Tag mit Grippe zuhause geblieben, als es klingelte und sechs unbekannte Männer vor unserer Tür standen.» Es war der Hauseigentümer in Begleitung seines Sohnes und einer Entourage von Crowdhouse. «Er habe seine Wohnung noch nie gesehen und wolle sich jetzt ein Bild davon machen, sagte der Eigentümer. Ich stand im Pyjama an der Tür, war völlig überrumpelt von diesem unangekündigten Besuch und wusste nicht, wie ich reagieren sollte. Also habe ich die Herren hereingelassen.» Crowdhouse teilt auf Anfrage mit, dass Besichtigungen standardmässig immer vorab mit der Mieterschaft abgeklärt würden. Es könne dabei – insbesondere in Begleitung der Eigentümerschaft – aber passieren, dass es sich kurzfristig als aufschlussreich erweise, gleich auch noch andere Wohneinheiten zu begutachten. In solchen seltenen Fällen könne es vorkommen, dass auch ohne Voranmeldung bei der entsprechenden Mieterschaft um eine spontane Zutrittsbewilligung gebeten werde. «Ein äusserst unübliches und unprofessionelles Vorgehen», kritisiert Nicole Schweizer, Rechtsberaterin des MV Zürich. «Grundsätzlich haben Eigentümer*innen ein Zutrittsrecht zu den Wohnungen in ihren Liegenschaften, zum Beispiel um den Zustand und einen allfälligen Renovationsbedarf zu beurteilen. Aber ein Besuch ist den Mieter*innen mindestens 48 Stunden im Voraus telefonisch oder schriftlich anzukündigen und zu begründen. Frau Bucher hätte die Herren bei diesem Überraschungsbesuch ohne Weiteres wegschicken können.»

Nach diesem Überfall schwante Judith Bucher und Sabina Düringer nichts Gutes. Tatsächlich kam zwei Wochen später die Kündigung mit dem Verweis auf Eigenbedarf. Sie wandten sich an den Mieterinnen- und Mieterverband und forchten die Kündigung an. «Der MV empfiehlt, Kündigungen grundsätzlich anzufechten, um eine Mieterstreckung zu erwirken. Im Fall einer Eigenbedarfskündigung kann man bei der Anfechtung ausserdem verlangen, dass die Vermieterschaft in der Schlichtungsverhandlung

die Gründe für den Eigenbedarf erklären und belegen muss», sagt Schweizer. «Den betroffenen Mieterinnen und Mietern empfehle ich, zu recherchieren, wer die Person ist, die einziehen soll, also zum Beispiel im Telefonbuch oder im Handelsregister nachzuschauen.» Die Rechtsberaterin kennt einen Fall, in dem die Mieterschaft aufzeigen konnte, dass die Tochter des Eigentümers, für die der Eigenbedarf angemeldet wurde, bereits in einem anderen Dorf verwurzelt war – sie hatte dort ein Geschäft, und ihre Kinder gingen dort zu Schule. «Der Eigentümer konnte nicht überzeugend dagegen argumentieren, und die Schlichtungsbehörde forderte ihn zu einer grosszügigen Mieterstreckung auf.» Aber selbst wenn man Hinweise finde, die gegen den Eigenbedarf sprechen, solle man sich nicht darauf ausruhen, sagt Schweizer. «Es ist wichtig, in jedem Fall nach einer neuen Wohnung zu suchen und die Suchbemühungen zu dokumentieren. Die Schlichtungsbehörden legen zunehmend Wert auf einen solchen Nachweis.»

Eigenbedarf von kurzer Dauer

Im Fall von Bucher und Düringer kam es nie zur Schlichtungsverhandlung, sie sich bereits vorgängig mit dem Eigentümer einigen konnten. «Er bot uns eine Mieterstreckung von drei Monaten und eine Reduktion der Kündigungsfrist auf einen Monat. Das stimmte für uns, weil wir zu dem Zeitpunkt bereits etwas in Aussicht hatten. Daher zogen wir die Anfechtung zurück.» Die Geschichte könnte hier zu Ende sein. Ist sie aber nicht.

Denn ganz offenbar war, anders als in der Kündigung angegeben, kein ernsthafter Eigenbedarf vorhanden. «Irgendwie hatte ich schon so eine Vorahnung und bin vor ein paar Monaten aus Neugier auf Homegate gegangen», erzählt Bucher. «Als wir das Inserat entdeckten – und dann noch mit diesem überrissenen Mietzins –, fühlten wir uns schon über den Tisch gezogen. Da kommt natürlich der Verdacht auf, dass das mit dem Eigenbedarf nur eine Täuschung war, um den Mietzins zu erhöhen.» Crowdhouse bestreitet dies. Vom Eigentümer beauftragt, die Wohnung erneut auszuschreiben, habe man sich bei ihm nach den Hintergründen erkundigt, um eine mögliche vorgeschobene Kündigung aufgrund

von Eigenbedarf abzuklären, heisst es auf Anfrage. Der Eigentümer habe plausibel erklären können, inwiefern sich die Umstände für die ursprünglich geplante Eigennutzung geändert hätten.

Ob tatsächlich mal Eigenbedarf bestand oder alles bloss eine Masche war – mit der satten Mietzinserhöhung dürfte der Eigentümer, und damit auch Crowdhouse als Liegenschaftsverwalterin, Profit aus der Sache schlagen. Zum Ärger von Judith Bucher und Sabina Düringer, die unnötigerweise umziehen mussten. Nicole Schweizer kann den Frust nachvollziehen. «Rechtlich gesehen muss ein dringender Eigenbedarf aber nur zum Zeitpunkt der Kündigung bestehen und glaubhaft gemacht werden. Wenn beispielsweise der Sohn des Eigentümers einziehen möchte, es sich aber ein paar Monate später wieder anders überlegt, dann ist das legitim.» Nachträglich dagegen vorzugehen ist möglich, Schweizer rät aber davon ab. Die Betroffenen müssten ein gerichtliches Verfahren gegen die ehemalige Vermieterschaft eröffnen und wären damit beweispflichtig,

müssten also nachweisen, dass es gar nie einen Eigenbedarf gab. «Ein solches Verfahren ist eine schwierige und langwierige Angelegenheit. Die Erfolgchancen sind klein, die potenziellen Verfahrens- und Anwaltskosten hoch», gibt die Juristin zu bedenken. «Auch wenn der Frust in so einer Situation gross ist – wir empfehlen die Sache abzuhaken.»

Rechtliche Schritte werden Judith Bucher und Sabina Düringer nicht ergreifen. Aber die Sache einfach so auf sich beruhen lassen wollten sie auch nicht. «Wir möchten unsere Erfahrungen teilen und andere Mieter*innen dazu ermutigen, sich zu wehren.» Gegen renditegetriebene Geschäftsmodelle wie jenes von Crowdhouse, in dem die Mieter*innen zu Milchkühen verkommen. Ein wenig Genugtuung verspürten die beiden Frauen doch noch, als sie Ende März nochmals bei «Homegate» reinschauten. Crowdhouse hatte offenbar noch immer keine Nachmieter*innen für ihre ehemalige Wohnung gefunden und den Mietpreis nach unten korrigiert – von 9900 auf «nur» noch 7150 Franken.

So gehen Sie bei einer Eigenbedarfskündigung vor

- Fechten Sie die Kündigung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde per Einschreiben an.
- Verlangen Sie in der Anfechtung, dass die Kündigung wegen Missbräuchlichkeit aufgehoben wird, dass das Mietverhältnis erstreckt wird (hierfür ist ein Härtefall darzulegen) und dass der angemeldete Eigenbedarf begründet wird.
- Falls bekannt ist, für wen der Eigenbedarf geltend gemacht wird – für den/die Eigentümer:in selbst oder ein Familienmitglied: Versuchen Sie, Näheres über diese Person herauszufinden. Zum Beispiel, wo sie aktuell wohnt oder wo sie arbeitet.
- Machen Sie sich auf die Wohnungssuche und dokumentieren Sie Ihre Suchbemühungen, auch wenn Sie den Verdacht haben, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist.

So sieht eine Rendite-Liegenschaft aus – 9900 Franken waren für die 3,5-Zimmer-Wohnung dann aber doch zu viel.



Foto: Isabel Piana



Lancierung vor dem Berner Rathaus: Die Initiative wird von einer breiten Allianz unterstützt.

Transparente Vormieten auch im Kanton Bern

Die Mieten steigen auch im Kanton Bern unaufhaltsam. Nun hat der dortige Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam mit einer breiten Allianz eine Initiative zur Einführung von transparenten Vormieten lanciert.

«Die Mieten im Kanton Bern sind in den letzten zwanzig Jahren um rund 30 Prozent gestiegen. Der aktuelle Wohnungsmangel und die explodierenden Nebenkosten verschärfen das Problem zusätzlich. Der Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern hat darum jetzt eine Initiative für transparente Mieten lanciert. Vermieter*innen sollen bei einem Wechsel der Mieterschaft die vorherige Miete offenlegen müssen. Dadurch können übertriebene Mietzins-Erhöhungen von den Mietenden einfacher erkannt und allenfalls angefochten werden. «Es gibt klare gesetzliche Regeln und trotzdem werden Mieten immer wieder stärker erhöht als erlaubt», sagt Edith Siegenthaler, Präsidentin des MV Kanton Bern. Sie hat deshalb bereits im letzten Herbst gemeinsam mit Mitunterzeichnenden einen entsprechenden Vorstoss im kantonalen Parlament eingereicht. Dieser wurde kürzlich vom Regierungsrat abgelehnt. Obwohl er die Sorge um den Mietmarkt gemäss eigener Aussage teilt, will er keine konkreten Massnahmen treffen.

Transparenz wirkt

Die Initiant*innen sind überzeugt: Transparenz ist ein simples und erprobtes Instrument zur Preisdämpfung. In den Kantonen Basel-Stadt, Genf, Luzern, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich ist die Vermieterschaft bereits heute verpflichtet, Mieter*innen bei Wohnungsknappheit den Anfangsmietzins mit einem amtlichen Formular bekanntzugeben. Ein Blick in die Statistik der kantonalen Schlichtungsbehörden zeigt: In Kantonen mit etablierter Formularpflicht kommt es regelmässig zu Anfechtungen der Anfangsmiete. Genf zählte im ersten

Semester 2022 rund 145 Anfechtungen, Zürich 131 und Basel-Stadt 12. Bern hingegen keine einzige. Das soll sich mit der transparenten Vormiete ändern.

Auch der Bundesrat sieht darin ein geeignetes Mittel zur Preisdämpfung auf dem Mietwohnungsmarkt. Er schlug dieses Instrument vor rund zehn Jahren im Rahmen der später gescheiterten Mietrechtsrevision als Massnahme vor.

Breite Allianz

Der MV Bern hat eine breite Allianz zur Unterstützung der Initiative geschmiedet. Die kantonalen Parteien von SP, Grünen und EVP sowie Einzelpersonen aus der Berner Politik sind ebenso Teil davon wie Casafair, der Verband für faire Wohneigentümer*innen. Unterstützt wird die Initiative ausserdem von Wohnbau-genossenschaften Bern-Solothurn und vom Gewerkschaftsbund Kanton Bern.

Viele Arbeitnehmende, Familien, Alleinstehende, Pensionierte und Menschen in Ausbildung finden heute keine bezahlbare Wohnung mehr. «Wir fordern mit unserer Initiative transparente Vormieten, damit faire und bezahlbare Mieten im Kanton Bern Tatsache werden», fasst Edith Siegenthaler, Präsidentin des MV Bern, das Anliegen der Allianz zusammen.



Die wichtigsten Argumente:

Für faire Mieten

Ein Grund für die hohen Mieten ist, dass unfaire Vermieter*innen die Mietzinse stärker erhöhen, als das Gesetz es erlaubt. Ein einfaches Mittel gegen diese Praxis ist die Offenlegung der Vormiete beim Wechsel der Mieterschaft. So können die Mietenden überrissene Mieten einfacher erkennen und anfechten.

Für bezahlbares Wohnen

Der bezahlbare Wohnraum verschwindet, weil die Immo-Lobby immer mehr Rendite erzielen will. Transparente Vormieten beugen willkürlichen Mietzinserhöhungen vor und haben damit eine preisdämpfende Wirkung. Damit sind sie ein wichtiges Mittel zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.

Für mehr Transparenz und Vertrauen

Dank transparenten Vormieten ist die Höhe der Miete für alle Beteiligten nachvollziehbar. Gerechtfertigte Mietzinserhöhungen sind immer noch möglich. Damit wird das Vertrauen zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen gestärkt.

Welches E-Bike passt?

Das Angebot an E-Bikes ist kaum mehr überschaubar. Welches Modell am besten passt und worauf es beim Kauf zu achten gilt.

Jung und Alt lockt das E-Bike wegen der bequemen und raschen Art der Fortbewegung. Sobald man in die Pedale tritt, wird der Antrieb durch Energie aus dem Akku unterstützt. Wir unterscheiden zwischen langsamen E-Bikes, die eine Geschwindigkeit von bis zu 25 km/h erreichen, und schnellen Modellen mit bis zu 45 km/h. Das ist schon ganz schön schnell, darum brauchen diese Modelle auch ein gelbes Nummernschild. Ausserdem ist der Helm obligatorisch. Wobei dieser sich in jedem Fall empfiehlt, denn das E-Bike ist nicht zu unterschätzen: Es ist nicht nur schnell, es ist auch schwerer als normale Velos, und der Bremsweg ist länger. E-Bikes verlangen also wache Lenker*innen, die in der Lage sind, im Verkehr rasch zu reagieren. Seit 2022 ist für E-Bikes zudem eine ständige Beleuchtung Pflicht, auch tagsüber.

Welches Modell soll es sein?

Im Ortsverkehr ist ein E-Citybike das ideale Verkehrsmittel. Mit Tretunterstützung erreicht es bis 25 km/h. Es ist bequem, der gebogene Lenker ermöglicht eine aufrechte Sitzhaltung. E-Mountainbikes eignen sich für Trails abseits befestigter Wege. Sie verfügen über eine sportliche, gerade Lenkstange, breite Reifen und eine gute Federung, was im hügeligen Gelände von Vorteil ist. Auch E-Trekking- und E-Tourenvelos sind robuste Geräte und geeignet für schweres Gepäck. Elektro-Lastenfahräder (Cargo-E-Bikes) mit verlängertem Radstand können bis zu 200 Kilogramm Nutzlast mitführen und sind eine gute Alternative zum motorisierten Kleintransporter im Stadtverkehr. Sie eignen sich auch gut für den Transport von Kindern und erfreuen sich daher zunehmender Beliebtheit. Unter www.topten.ch/e-bikes findet sich eine Übersicht über die Produktpalette.

Cargo-E-Bikes sind sehr beliebt für den Transport von Kindern.



Foto: Dreamstime

Akku – Kernstück des E-Bikes

Zu den Kernstücken des E-Bikes gehört der aufladbare Akku. Er treibt den Motor an. Seine Speicherkapazität und die richtige Pflege bestimmen die Reichweite und die Lebensdauer des E-Bikes. Im leicht hügeligen Schweizer Mittelland darf man mit einem Akku von 500 Wattstunden von rund 100 km Reichweite ausgehen. Dabei spielen die gewählte Stufe der Motorunterstützung («Eco» bis «Turbo»), das Gelände, das Gewicht von E-Biker und Gepäck, aber auch Wind und Pseudruck eine Rolle.

Bezüglich Handling wird empfohlen, den Ladestand des Akkus möglichst zwischen 20 % und 80 % zu halten; ihn also nicht jedes Mal voll aufzuladen und auch nicht zuzuwarten, bis er ganz leer ist. «Allein durch diese einfache Massnahme erhöht sich die Lebensdauer des Akkus enorm», sagt Nadja Gross von TopTen. Das E-Bike sollte einen herausnehmbaren Lithium-Akku haben, damit er auch in der Wohnung oder unterwegs im Hotelzimmer aufgeladen werden kann. Zudem ist es empfehlenswert, den Akku im Winter in der Wohnung zu lagern. In der Kälte entlädt er sich schneller. Das Fahrrad sollte auch nicht an der prallen Sonne stehen, sondern immer im Schatten, damit sich der Akku nicht zu stark aufheizt.

Umweltbelastung: Akku möglichst lange nutzen!

Die Entwicklung der Akkus hat grosse Fortschritte gemacht; sie sind leichter und kleiner geworden, und sie können mehr Energie speichern. Ältere Billig-Bikes oder Occasionen haben oft noch Blei-Akkus, deren Herstellung besonders umweltbelastend ist. Auch die Förderung von Lithium ist ökologisch nicht unbedenklich. Die Lithium-Gewinnung braucht zum Beispiel viel Wasser. «Ein Label für «grüne» Akkus bzw. schonend abgebautes Lithium gibt es bisher nicht», betont Nadja Gross. Wegen der Umweltbelastung bei der Herstellung sollten Akku und E-Bike daher möglichst lange genutzt werden, bevor man an einen Ersatz denkt. Nach sieben bis zehn Jahren und einer durchschnittlichen Nutzung von etwa 30 000 Kilometern sinkt die Akku-Speicherkapazität. Nach 500 Ladezyklen liegt sie noch bei zirka 70 %. Akkus können durch den Ersatz von defekten Lithiumzellen wieder in Schuss gebracht werden, was allerdings nicht ganz billig ist.

Alte Akkus respektive Velos können bei der Kaufstelle abgegeben werden. Gebrauchte Akkus können anderweitig eine Wiederverwendung finden, als Powerbank etwa, als Solar- oder Offgrid-Speicher. So kann ein Akku, welcher den Ansprüchen der Erstanwendung nicht mehr genügt, in einer Zweitverwendung nochmals bis zu 10 Jahre genutzt werden.

Mittelmotor – guter Schwerpunkt

Beim Kauf sollte auch auf die Art des Motors geachtet werden. Für City-Bikes reicht in der Regel ein 250-Watt-Motor. Die meisten E-Bikes haben Mittelmotoren. Dadurch, dass sie nahe am Schwerpunkt des Elektrowelos montiert sind, sorgen sie für eine gute Gewichtsverteilung. Ein E-Bike wiegt rund 30 Kilogramm. Da sich die Kraft bei Mittelmotoren via Kette überträgt, ist deren Verschleiss – und jener des Kettenblatts sowie des Zahnkranzes – allerdings erhöht. Heckmotoren (auch Nabenmotoren genannt) werden oft in E-Bikes mit Unterstützung bis 45 km/h eingebaut.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag
Kein & Aber verlosen wir drei
Exemplare des Buches «Zierfische
in Händen von Idioten» von
Manuel Butt.

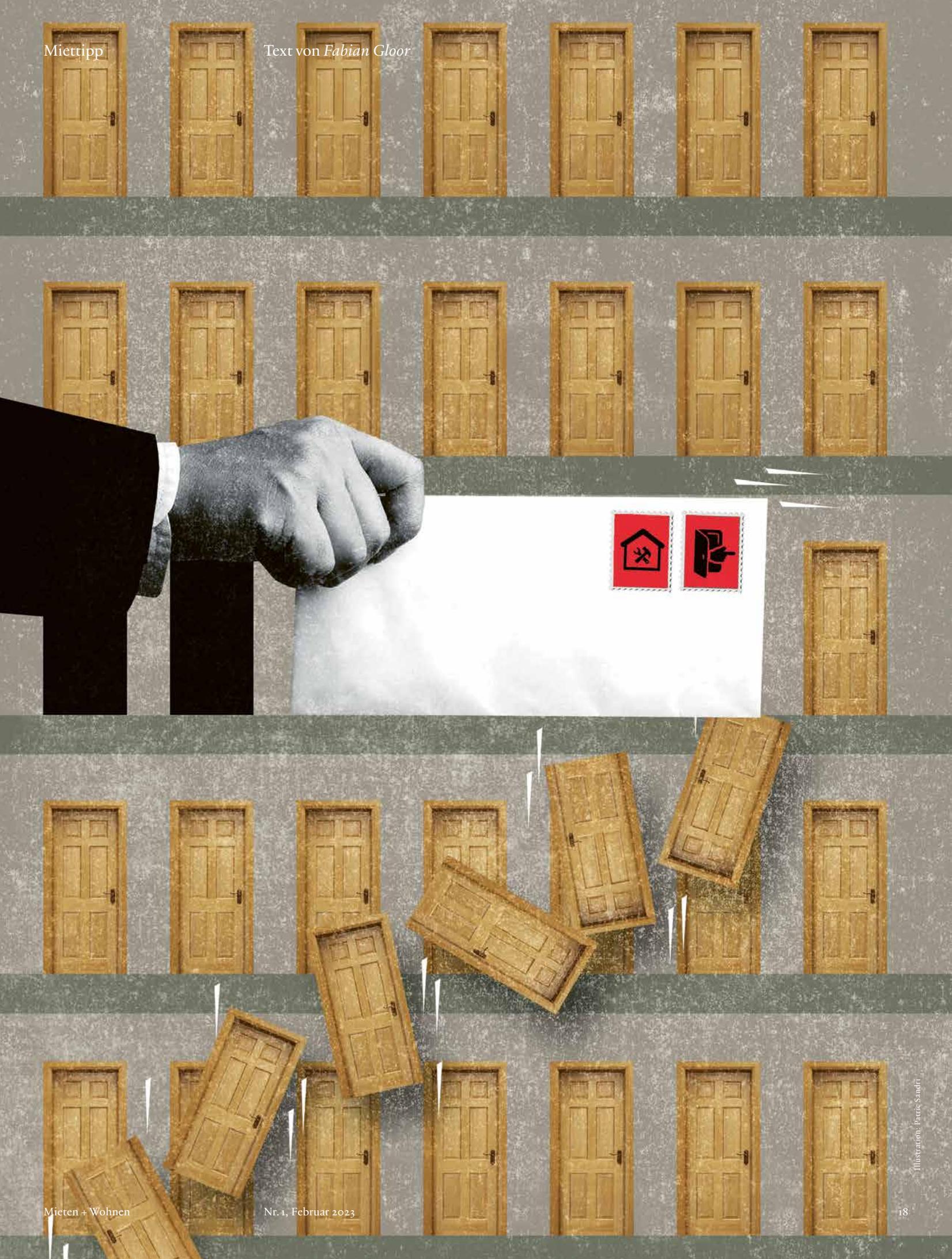
Schreiben Sie uns bis zum 20. Mai 2023 ein
Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an:
verlosung@mieterverband.ch



Manuel Butt
Zierfische in Händen von Idioten
Roman
384 Seiten
CHF 30.–

Sommer '96: Take That haben sich getrennt, die Welt tanzt Macarena, und Bundestrainer Berti Vogts kämpft bei der EM ums berufliche Überleben. Und auch in der schleswig-holsteinischen Provinz gibt es Probleme: Tobis Eltern verabschieden sich in einen zweiwöchigen Urlaub. Vierzehn Tage, in denen Tobi zum ersten Mal mit Lisa schlafen möchte, die Führerscheinprüfung ansteht und er sich um Papas Seepferdchen kümmern soll. Nichts davon wird klappen. Überhaupt läuft wenig so, wie er es will: Lisa macht Schluss, ihr bester Freund Georg nervt, und Tobis unkontrollierbarer Freund Scholzen zieht bei ihm ein. Als Georg eine Nachricht von seiner tot geglaubten Mutter aus London erhält, kapern die vier kurz entschlossen ihr Fahrschulauto, um von der Ostsee über die Niederlande nach England zu reisen. Ohne Geld, ohne Plan, aber dafür mit den Seepferdchen im Kofferraum.

Manuel Butt schreibt seit über zwanzig Jahren Comedy fürs Fernsehen. Er verfasste Drehbücher für die Serie «Pastewka», ist seit zehn Jahren Autor der «heute show» und gewann 2018 als Headwriter der Satire-Show «Mann, Sieber!» den Deutschen Comedypreis. Zuletzt schrieb er für «LOL – Last One Laughing». Manuel Butt lebt in Berlin.



Kündigung wegen Totalsanierung – was tun?

Sanierungen wirbeln viel Staub auf, oft erhalten alle Mieter*innen eine Kündigung. Dass Widerstand in diesem Fall nicht immer zwecklos ist, zeigen diese Tipps.

«Ich würde gerne rasch Ihre Küche und Ihr Bad ausmessen», bekommen Eva und Beat Hunkeler vom Handwerker an ihrer Haustür zu hören. Bereits letzte Woche war ein Sanitär da und inspizierte akribisch sämtliche Leitungen. «Will die Vermieterin womöglich die Wohnung sanieren und flattert nun bald eine Kündigung ins Haus?», fragen sie sich.

Das könnte durchaus sein, denn die Siedlung, in der sie wohnen, wurde in den 70er-Jahren gebaut. Seither wurde nie etwas gemacht. Die orangen Fliesen im Bad, das grüne Lavabo, die Teppichböden und die Küche mit der Durchreiche mögen zwar altmodisch wirken. Doch Hunkelers stören sich nicht daran. Ganz im Gegenteil. In ihrem trauten Heim mit zeitlosem Retro-Charme haben sie ihr halbes Leben verbracht und ihre Kinder grossgezogen. Nun möchten sie ihren wohlverdienten Ruhestand geniessen. Sie fühlen sich mit dem Quartier und seinen Bewohner*innen verbunden. Die Miete ist moderat und auch für Geringverdienende bezahlbar. Mit einer Kündigung würden sie ihr Zuhause verlieren und auch aus einer Gemeinschaft herausgerissen. Beides ein herber Verlust, sowohl für die Hunkelers als auch für die übrigen Mieter*innen dieser Liegenschaft.

Die Sorgen der Hunkelers kommen nicht von ungefähr. Renovationen, bei welchen die Mietenden in den Wohnungen bleiben können, kommen zwar des Öfteren vor. Vielfach sind aber so umfassende Sanierungen nötig, dass ein Verbleib der Mieter*innen in den Wohnungen nicht möglich erscheint – das ist zumindest vielfach die Ansicht der Verantwortlichen. Ob das objektiv betrachtet tatsächlich der Fall ist oder ob es eher darum geht, nach der Sanierung mit der Neuvermietung höhere Mietzinse einzustreichen, muss im Einzelfall geprüft werden.

Ohren offen halten

Seriöse Vermieter*innen informieren ihre Mieter*innen rechtzeitig über eine geplante Sanierung, deren Durchführung und über die Konsequenzen, mit denen die Bewohner*innen rechnen müssen. Erhalten die Hunkelers tatsächlich eine solche Mitteilung oder erfahren sie auf anderem Weg, dass ihre Liegenschaft saniert und deshalb leergekündigt wird, sind die juristischen Verteidigungsmittel dagegen noch bescheiden. In diesem Stadium können die Hunkelers allenfalls Korrekturen am Sanierungsvorhaben mittels einer Einsprache gegen das Bau-

gesuch erwirken. Sind alle Bauvorschriften eingehalten, sind die Erfolgsaussichten einer Baueinsprache allerdings unsicher.

Vorübergehenden Umzug anbieten

Gemäss dem Bundesgericht ist eine Kündigung wegen einer Sanierung dann missbräuchlich, wenn Mieter*innen der Vermieterschaft einen vorübergehenden Auszug aus der Wohnung anbieten. In diesem Fall nämlich werden die Renovationsarbeiten nicht durch die Anwesenheit der Mietenden behindert. Die Kündigung wäre aus dem Grund missbräuchlich, dass ein schutzwürdiges Kündigungsinteresse fehlt. Hunkelers sollten deshalb ihrer Vermieterin möglichst schnell und unbedingt noch vor der Kündigung schriftlich anbieten, während der Sanierung anderswo unterzuschlüpfen, um danach die eigene, renovierte Wohnung wieder beziehen zu können. Dies natürlich nur, wenn die Hunkelers auch tatsächlich eine Ausweichmöglichkeit haben.

Gemeinsam ist man stärker

Kündigt die Vermieterschaft eine Sanierung an, haben Mieter*innen am ehesten

Erfolg, wenn sie Korrekturen am Vorhaben oder am Vorgehen gemeinsam einfordern. Dabei müssen die Bedürfnisse der Mieter*innen zusammengefasst und gewichtet werden. Eventuell könnten die Hunkelers als «Sprachrohr» fungieren, indem sie die Anliegen und Forderungen bei der Vermieterin vertreten und die Verhandlungen führen. Ist die Vermieterin fair, so könnten die Hunkelers mit dieser Strategie erreichen, dass die Sanierung sozialverträglich gestaltet wird.

Der Gang an die Öffentlichkeit

Als die Hunkelers mit der Vermieterin das Gespräch suchen, schaltet diese aufstur und ist alles andere als bereit, den Hunkelers Hand zu bieten. Nun könnten Hunkelers versuchen, sich über die Öffentlichkeit Gehör zu verschaffen. Dadurch riskiert die Vermieterin ihren guten Ruf, den sie in der Region geniesst. Allenfalls kann auch die Politik und der Mieterinnen- und Mieterverband einbezogen werden. Gerade bei grösseren Bauvorhaben kann die Unterstützung der politisch Verantwortlichen viel bewirken.

Wie weiter bei einer Kündigung?

Da die Vermieterin die Wohnungen in unbewohntem Zustand sanieren will, kündigt sie allen Mieter*innen mitsamt den Hunkelers. Das Gesetz lässt eine Kündigung nur unter Einhaltung gewisser Formalitäten zu. Die Vermieterin muss den Hunkelers die Kündigung auf einem amtlich genehmigten Formular mitteilen. Andernfalls ist sie nichtig. Da die Hunkelers verheiratet sind, muss die Vermieterin eine weitere Formalität beachten:

Gemäss Art. 266m OR muss die Vermieterschaft beiden Ehe- oder eingetragenen Partner*innen ein separates Kündigungsfeld zuschicken. Und zwar selbst dann, wenn nur eine der beiden Personen den Mietvertrag unterschrieben hat. Sonst ist die Kündigung ebenfalls nichtig.

Fristen und Termine

Auch bei einer Sanierungskündigung muss sich die Vermieterin an die vertragliche Kündigungsfrist und den Kündigungstermin halten. Die Kündigung muss vor Beginn der Kündigungsfrist bei den Hunkelers eintreffen. Falls die Kündigung per Einschreiben erfolgt, gilt als Zustelltermin entweder der Tag, an dem die Hunkelers die Sendung tatsächlich entgegengenommen haben, oder – falls sie ihn nicht abholen – derjenige, an dem sie den Brief erstmals bei der Poststelle hätten abholen können. Ab diesem Zeitpunkt beginnt auch die Rechtsmittelfrist für eine Kündigungsanfechtung und/oder ein Erstreckungsbegehren zu laufen. Der Folgetag ist Tag 1 der 30-tägigen Anfechtungsfrist. Das gilt unabhängig davon, ob die Hunkelers die Sendung abholen oder nicht. Eingeschriebene Briefe einfach zu ignorieren ist also keine gute Idee.

Kündigung anfechten

Die Anfechtung der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde innerhalb von 30 Tagen ist nun das einzige Mittel, das den Hunkelers noch bleibt. Lassen sie diese Frist ungenutzt verstreichen, gilt die Kündigung als akzeptiert, sogar dann, wenn sich die Sanierung im Nachhinein als «faule Ausrede» entpuppen sollte.

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts stehen die Chancen für eine Anfechtung der Kündigung gut, wenn die geplante Sanierung auch im bewohnten Haus ohne wesentliche Verzögerung oder Komplikationen möglich wäre, wie dies etwa beim Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovationen oder Balkonanbauten der Fall wäre. Dann gibt es keinen schutzwürdigen Grund für eine Kündigung. Auch eine Kündigung «auf Vorrat» ist missbräuchlich, so zum Beispiel, wenn das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht ausgereift ist. Nicht ausgereift ist ein Sanierungsprojekt dann, wenn die Vermieterschaft lediglich über einen einfachen Entwurf für die zukünftigen Arbeiten verfügt, wenn noch gar kein Baugesuch eingereicht wurde, nur ein Investitionsplan vorliegt oder die Finanzierung ungesichert ist. Missbräuchlich ist eine Kündigung ebenfalls, wenn die Sanierung nicht realitätsnah oder sogar unmöglich erscheint, der Umfang der geplanten Arbeiten und die Notwendigkeit des Auszugs der Mietenden also gar nicht zu beurteilen ist.

Im Einzelfall ist es eine Ermessensfrage, ob eine Kündigung wegen Sanierungsarbeiten missbräuchlich ist. Beurteilt die Schlichtungsbehörde oder das Gericht eine Kündigung als missbräuchlich, wird sie aufgehoben und ein dreijähriger Kündigungsschutz wird ausgelöst.

Recht auf Erstreckung

Selbst wenn die Schlichtungsbehörde oder das Gericht die Kündigung als rechtmässig beurteilt, müssen die Hunkelers nicht sofort ausziehen. Sie können dann eine Mieterstreckung verlangen. Die Schlichtungsbehörde oder das Gericht muss dann abwägen, wie hart sie die Kündigung trifft und wie dringlich das Sanierungsvorhaben der Vermieterin ist. Ob und wie lange eine Erstreckung gewährt wird, ist eine Ermessensfrage. Üblicherweise können Mieter*innen mit einer Erstreckung von mindestens einigen Monaten rechnen, manchmal sogar mit einer von mehr als einem Jahr. Die gesetzliche Maximaldauer beträgt für Wohnungen vier Jahre. Ein so langer Aufschub ist in der Praxis aber selten – leider.

Anzeige

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!**





Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs?

Ich habe letzten Herbst einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Nun wurde die Liegenschaft, in der ich wohne, verkauft. Die neue Eigentümerin will mir nun wegen dringendem Eigenbedarf kündigen, obwohl der Vertrag noch drei Jahre läuft. Darf sie das?

Wird ein Mietobjekt verkauft, übernimmt die neue Eigentümerin auch die Mietverträge. Der Verkauf bricht die Miete also grundsätzlich nicht. Ausnahmsweise gewährt das Gesetz der neuen Eigentümerin aber die Möglichkeit, den Vertrag wegen dringenden Eigenbedarfs, unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen. Die Vermieterin muss aber sofort reagieren und den nächstmöglichen gesetzlichen Termin nutzen. Verpasst sie diesen, ist die Kündigung unwirksam und sie ist an die vertraglichen Fristen, Termine und auch an die Mindestdauer gebunden. Die neue Eigen-

tümerin muss den dringenden Eigenbedarf für sich oder nahe Angehörige zudem nachweisen können. Die Anforderungen dafür sind sehr hoch. Gelingt ihr das, müssen Sie die Kündigung akzeptieren. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit – wie bei jeder ordentlichen Kündigung –, die Kündigung anzufechten und eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu beantragen. Das Gesetz lässt Sie aber nicht vollends im Regen stehen: Kündigt die neue Eigentümerin früher, als es der Vertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte, so haftet dieser Ihnen gegenüber für den ganzen daraus entstandenen Schaden.

Wenn Sie in eine teurere Wohnung umziehen müssen, hat Ihnen der bisherige Vermieter beispielsweise die Mietzinsdifferenz bis zum nächsten regulären Kündigungstermin zu vergüten. Auch die Umzugskosten könnten Sie als Schaden geltend machen.

Möbliertes Studio oder Wohnung?

Der Vermieter hat mir kurz vor Monatsende die Kündigung für mein Studio zugestellt, in der steht, dass ich innert dreissig Tagen ausziehen muss. In meinem Vertrag steht leider auch, dass mein «möbliertes Studio» mit einer Frist von dreissig Tagen auf ein Monatsende gekündigt werden kann. Ich kann unmöglich so schnell umziehen. Kann ich etwas gegen die Kündigung unternehmen?

Ja, Sie können. Im Mietvertrag, den Sie unterzeichnet haben, steht zwar ausdrücklich «möbliertes Studio». Die Bezeichnung im Vertrag spielt aber keine Rolle. Ausschlaggebend sind die Tatsachen: Ein möbliertes Zimmer im Sinne des Gesetzes liegt eigentlich nur dann vor, wenn dieses nicht als Wohnung benutzt werden kann. Sobald Dusche, Bad, WC und eine Küche vorhanden sind, spricht man in der Regel von einer «möblierten Wohnung». Selbst dann, wenn sie nur aus einem Zimmer beziehungsweise einem Raum besteht. Bei einem möblierten Studio, das mit Dusche, WC und einer Kochnische ausgestattet ist, handelt es sich deshalb nicht um ein «möbliertes Zimmer» im Sinne des Gesetzes, sondern um eine zwar etwas kleine, aber normale Wohnung. Folglich ist nicht die in Art. 266e OR genannte kürzere Frist von dreissig Tagen massgebend, sondern diejenige für die Kündigung von Wohnungen. Und diese beträgt mindestens drei Monate. Aber Achtung: Die Kündigung, die Sie erhalten haben, wird automatisch auf den nächsten Kündigungszeitpunkt wirksam. Der Vermieter muss Ihnen also nicht nochmals eine Kündigung zustellen. Teilen Sie ihm dies mit einem eingeschriebenen Brief umgehend mit.

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.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
Postfach, 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
Am Claraplatz, Clarastrasse 2,
Postfach 396, 4005 Basel
T 061 666 60 90
Fax 061 666 60 98
www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Sprechstunde: Mo–Do 17–19 Uhr
(Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,
ohne Voranmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
(Ortstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, Postfach 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
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
www.mieterverband.ch/baselland
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
Postfach 41, 3185 Schmitthen,
T 0848 023 023
keine telefonischen Rechtsauskünfte
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
Telefon oder E-Mail
Diädigen: «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

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: T 081 534 05 95
www.mieterverband.ch/graubuenden
graubuenden@mieterverband.ch
Neu Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung: Di 17.30–19 Uhr (Chur)

Luzern

MV Luzern NW OW UR
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
www.mieterverband.ch/luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22
Mo–Fr 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
Di/Do 17–18 Uhr
(ohne Voranmeldung)
Persönliche Termine nach
telefonischer Vereinbarung: Mo–Fr

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

MV Ostschweiz
Webergasse 21, 9000 St. Gallen
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
www.mieterverband.ch/ostschweiz
ostschweiz@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung:
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
Neu *Niederurnen:* jeden 2. Mittwoch
im Monat 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
Postfach 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, Postfach 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 Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
*Rechtsauskünfte nur auf telefonische
Voranmeldung.*

MV Regionalverband Olten

Briefsendungen bitte an:
Mieterverband Olten und Umgebung
Postfach, 4601 Olten 1 Fächer
Rechtsberatung:
Di 17–19 Uhr (ohne Voranmeldung)
SEV-Regionalsekretariat Olten,
Baslerstrasse 32, 4600 Olten

MV Regionalverband Grenchen

Postfach 701, 2540 Grenchen
T 0848 062 032
täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
nur auf telefonische Voranmeldung
T 032 652 01 71

Wallis

MV Wallis
ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, Postfach 15, 1951
Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
zweimal monatlich jeweils Mittwoch
Nachmittag, 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,
Postfach 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
8400 Winterthur
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35
Mo–Do 9–11.30 Uhr

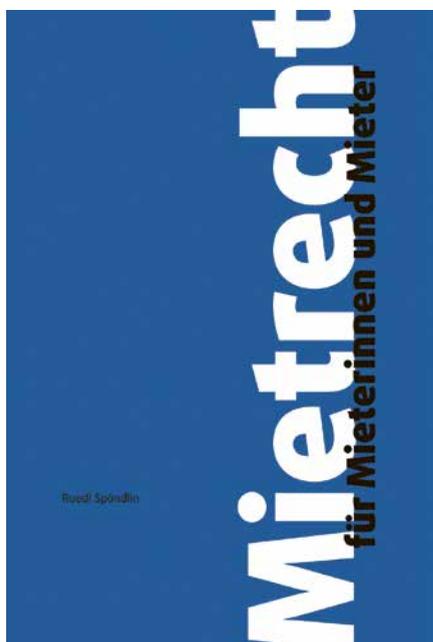
Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Sie wissen nicht genug über das Mietrecht? Das lässt sich ändern! Mit unserem Klassiker der Mietrechtskommentare «Mietrecht für die Praxis» spielen Sie in der obersten Liga mit. Seit vielen Jahren hat es sich als verlässliches Standardwerk zum Mietrecht etabliert. Für alle, die mit dem Mietrecht in irgendeiner Form professionell zu tun haben, ist es ein unverzichtbares Arbeitsinstrument. Aber auch Mieter*innen und interessierten Lai*innen bietet es einen umfassenden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Mietrecht. Auf rund 1200 Seiten handeln 14 Mietrechtsexpert*innen alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, inklusive aller wichtigen Neuerungen und Urteile der letzten Jahre. Kein anderes Werk bietet einen solch profunden und doch verständlichen Einblick ins schweizerische Mietrecht.

Mitglieder Fr. 153.-, Nichtmitglieder Fr. 247.-
(zzgl. Versandkosten)



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Alles Wichtige zum Mietrecht in kompakter Form? Unser Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin liefert Ihnen übersichtlich alles, was Sie zu Ihrem Mietverhältnis wissen müssen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen und 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)

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).



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



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 28 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).

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 Sanierungen

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Ja zum Klimaschutzgesetz

Im Rahmen des Klimaschutzgesetzes, über das am 18. Juni abgestimmt wird, will der Bund während zehn Jahren jährlich 200 Millionen Franken für den Ersatz von Öl-, Gas- und Elektroheizungen einsetzen. Davon sind auch Mietende betroffen, deren Wohnung mit fossiler Energie beheizt wird. Viele Beispiele zeigen, dass es zu keinen wesentlichen Mietzinserhöhungen kommt, wenn einzig die Heizung ersetzt wird, wie es das Gesetz vorsieht. Wenn doch, können sie durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert werden. Angesichts der stark gestiegenen Heizkosten ist ein Heizungersatz gerade auch aus Sicht der Mietenden dringlicher geworden. Denn die Heizkosten werden direkt auf sie überwältzt.

Der MV empfiehlt deshalb ein Ja zum Klimaschutzgesetz. Gleichzeitig fordert der Verband, dass keine Fördergelder fließen dürfen, wenn energetische Sanierungen zum Anlass genommen werden, Häuser abzurreissen oder Kündigungen auszusprechen. Mietzinsaufschläge nach Sanierungen sollen zudem kontrolliert werden.

Diskriminierung beim Wohnen

Für Menschen mit einem kosovo-albanischen, türkischen, srilankischen oder eritreischen Namen ist es in der Schweiz systematisch schwieriger, eine Wohnung zu finden, als für Wohnungssuchende aus unmittelbaren Nachbarländern. Dies zeigt eine Grundlagenstudie des Forums für Migrations- und Bevölkerungsstudien auf. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt wirkt sich auf mehreren Ebenen aus: Sie beeinflusst die vorhandenen Arbeitsmöglichkeiten, die Länge des Arbeitswegs, den Zugang zu Schulen, die Nähe zur Gesundheitsversorgung, die Möglichkeiten zur Erholung wie auch die Lärmbelastung.

Erfolg in Luzern gegen Airbnb

Die Stadtluzerner Stimmberechtigten haben Ja gesagt zu einer Verschärfung der Regeln für Vermietungsplattformen (vgl. M+W 1/2023). Künftig dürfen Wohnungen noch an maximal 90 Tagen pro Jahr vermietet werden. Die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» des Mieterinnen- und Mieterverbands wurde mit einem Ja-Stimmenanteil von 64,3 Prozent gutgeheissen.