

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 5, Oktober 2021

www.mieterverband.ch



Sie wollen einen
Wohnschutz für alle
Seite 5-8

Liebe Leser*innen



Vor etwas mehr als drei Jahren berichtete mein Vorgänger Ralph Hug an dieser Stelle über das sensationelle Ergebnis der Abstimmungen in Basel. Gleich vier Vorlagen für mehr Schutz der Mietenden waren angenommen worden. Besonders erfreulich: das Ja zur «Wohnschutzinitiative», die unter anderem eine Bewilligungspflicht und Mietzinskontrollen nach Sanierungen forderte.

Ende November nun müssen die Basler Stimmberechtigten erneut über eine Wohnschutzinitiative abstimmen. Was ist geschehen? M+W hat mit Beat Leuthardt gesprochen, dem Co-Geschäftsführer des MV Basel, und ihn gefragt, warum es nach drei Jahren noch einmal ein Ja zu mehr Wohnschutz braucht.

Wie schon diejenige von 2018 will auch die aktuelle Basler Wohnschutzinitiative Sanierungen verhindern, die nur zum Zweck der Renditemaximierung gemacht werden. Solche Sanierungen haben in den letzten Jahren stark zugenommen, nicht nur in Basel: Sämtlichen Mietenden wird gekündigt, dann wird leicht saniert und schliesslich werden die Wohnungen zu viel höheren Mietzinsen wieder vermietet. Meistens wechselt dabei ein Grossteil der Mieterschaft, denn die bisherigen Mietenden können sich die Mietzinsen nur selten noch leisten.

Keine Frage, der Mieterinnen- und Mieterverband unterstützt Massnahmen zum Schutz des Klimas und insbesondere energetische Sanierungen, von denen nicht zuletzt die Mietenden (z. B. in Form von tieferen Nebenkosten) profitieren. Gleichzeitig braucht es aber flankierende Massnahmen zum Schutz der Mietenden, wie sie die Basler Initiative fordert. Auch der MV Schweiz hat Forderungen zum Schutz der Mietenden vor Renditesanierungen aufgestellt, nachzulesen sind sie in unserem Text «Sanieren zugunsten der Mietenden» auf Seite 14.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!
Andrea Bauer

Aktuell Grosser Erfolg für die Berliner Mietenden	3
Kommentar Keine Klimapolitik ohne Sozialpolitik	4
Basel Ein Ja für einen echten Wohnschutz	5
Zürich Das Schweigen der Immobilienfirmen	9
Klimaschutz Beim Sanieren die Mietenden nicht vergessen	13
Haushalt Die Reparierbarkeit von Handys im Test	16
Verlosung Gewinnen Sie einen Züri-Krimi	17
Mietttipp Muss ich die Vermieterin reinlassen?	18
Hotline Muss ich an die Schlichtungsverhandlung?	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.mmieterverband.ch

Mitarbeit
Walter Angst, Esther Banz, Ernst Feurer,
Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan Hartmann,
Natalie Imboden, Beat Leuthardt,
Patric Sandri, Henriette Schaffter, Carlo Sommaruga
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Juri Junkov

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



Gedruckt in der Schweiz

Starkes Votum gegen Wohnkonzerne

Die Annahme der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» ist ein starkes Zeichen gegen die Renditeoptimierung der Wohnkonzerne. Auch wenn ihre Forderung vermutlich nie umgesetzt wird.

Ein Angestellter der Berliner S-Bahn unterschreibt die Initiative.

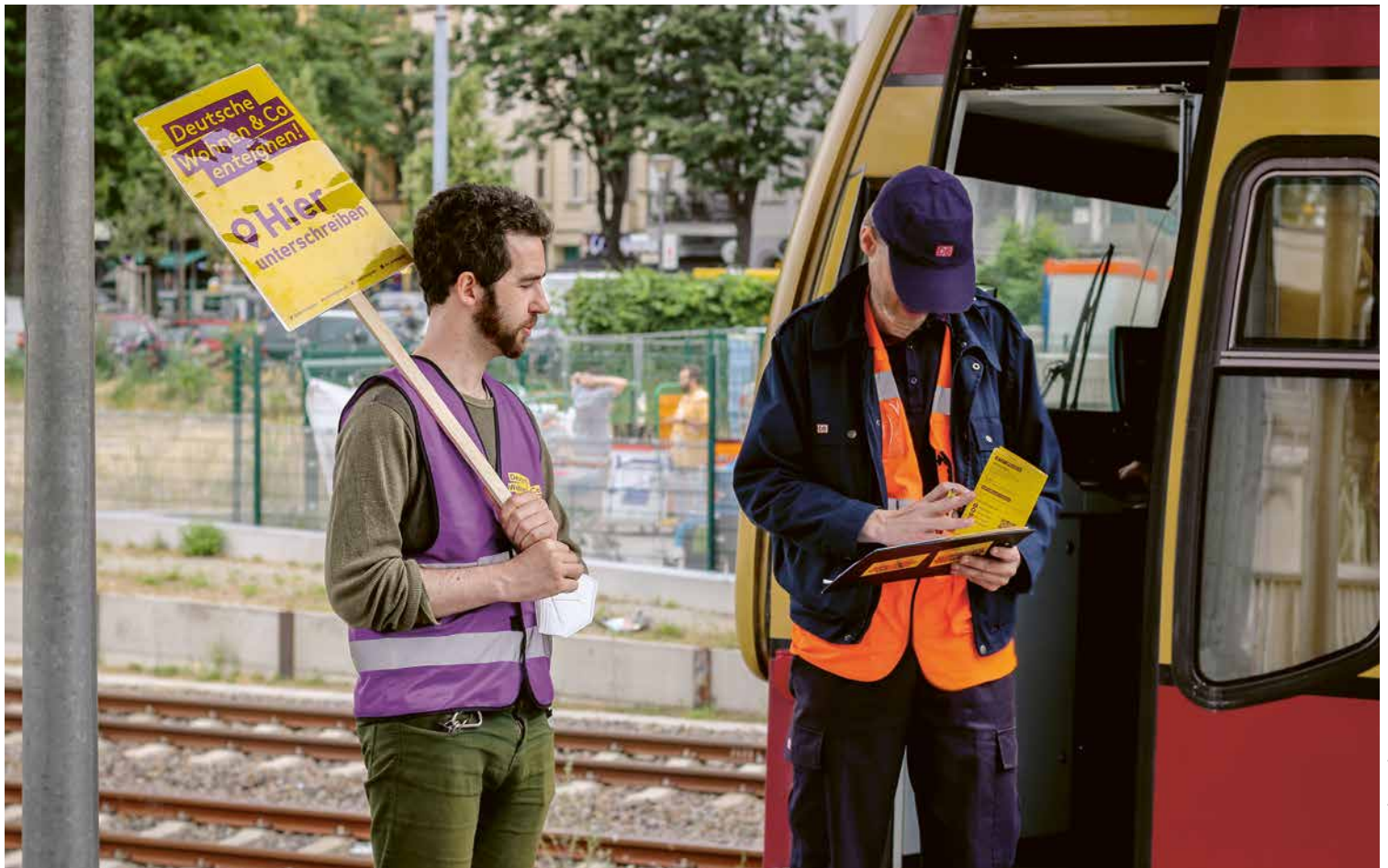


Foto: Ian Cloworthy

Als am 26. September alle Augen auf den Ausgang der Bundestagswahlen gerichtet waren, ereignete sich in Berlin eine kleine Sensation: Eine Mehrheit von fast 60 Prozent der Stimmberechtigten sagte Ja zur Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen». Das Bemerkenswerte an diesem Resultat ist, dass die angenommene Initiative nicht weniger verlangt als die Vergesellschaftung von Immobilien, die im Besitz von Unternehmen mit mehr als 3000 Mietwohnungen sind. Die Konzerne sollen gegen Entschädigung enteignet und die Immobilien in eine Anstalt öffentlichen Rechts überführt werden.

Der Berliner Mieterverein deutete das Votum in einer Medienmitteilung als «Zeichen für eine soziale Wohnungspolitik, die nicht nur die Interessen von Investoren bedient, sondern sich einer leistbaren Wohnraumversorgung und dem Schutz aller Mieter und Mieterinnen verpflichtet sieht».

Wird es tatsächlich zu Enteignungen kommen?

Ob es in Berlin aber jemals zu einer Enteignung der grossen Wohnkonzerne kommen wird, ist fraglich. Denn angenommen wurde nicht ein konkreter Gesetzesvorschlag, sondern ein sogenannter Beschlussentwurf. Und der ist für die Berliner Regierung nicht bindend.

Noch ist nicht definitiv entschieden, wer die Hauptstadt künftig regieren wird. Es sieht aber danach aus, als würde die Koalition aus Rot-Grün-Rot weitergeführt, wobei die Wahlsiegerin SPD mit Franziska Giffey die Bürgermeisterin stellen wird. Giffey liess bereits während der Wahlkampagne keine Zweifel daran, dass sie eine Enteignung der Immobilienkonzerne als nicht zielführend ansieht. Die Grünen unterstützten die Initiative zwar grundsätzlich, bezeichneten die Enteignungen jedoch als «letztes Mittel», die Linke dagegen beteiligte sich an der Unterschriftensammlung und macht sich für die Umsetzung der Enteignungen stark.

Einen ersten Hinweis, worauf sich die Parteien einigen könnten, liefert das Sondierungspapier, das sie im Hinblick auf die Koalitionsverhandlungen veröffentlichten. Darin ist festgehalten, dass sich die Regierung für bezahlbare Mieten im Bestand sowie einen konsequenten Schutz der Mietenden einsetzen und 200 000 neue Wohnungen bis 2030 bauen will. Der Teil zum Volksentscheid dagegen ist etwas weniger klar: Die Parteien einigten sich vorläufig darauf, «eine Expertenkommission zur Prüfung der Möglichkeiten, Wege und Voraussetzungen der Umsetzung des Volksbegehrens» einsetzen zu wollen.

Das Treiben geht munter weiter

Derweil geht das Treiben der Immobilienkonzerne munter weiter. Noch am Abstimmungsabend gab der schwedische Immobilienkonzern Heimstaden bekannt, vom ebenfalls schwedischen Konkurrenten Akelius fast 29 000 Wohnungen in Skandinavien und Deutschland im Wert von 9,1 Milliarden Euro zu übernehmen, rund die Hälfte davon in Berlin. Die Berliner Deutsche Wohnen, nach der die Initiative benannt ist, wurde ihrerseits keine zwei Wochen nach der Abstimmung vom Bochumer Konzern Vonovia übernommen. Dadurch entsteht der mit Abstand grösste börsenkotierte Wohnungskonzern in Europa mit rund 550 000 Wohnungen im Wert von mehr als 80 Milliarden Euro, der grösste Teil davon in Deutschland.

Kommentar

Bravo MV Zürich!



Ziel einer Politik für die Mietenden ist einerseits, deren Lebensqualität zu erhalten und zu verbessern. Dazu gehört die Unterstützung des Klimaschutzes. Andererseits geht es aber ganz konkret darum, die sozialen und wirtschaftlichen Interessen der Mietenden zu verteidigen und sich gegen Kündigungen und Mieterhöhungen einzusetzen. Denn die Fakten zeigen, dass ohne einen besonderen rechtlichen Schutz bei Renovations- oder Sanierungsarbeiten die Zahl der ungerechtfertigten Kündigungen und Mieterhöhungen zunimmt.

Natürlich, das galt schon, bevor über das nationale CO₂-Gesetz abgestimmt wurde oder über kantonale Energiegesetze. Wenn aber neue Gesetze zu mehr Sanierungen führen und die Gefahr von Missbräuchen vonseiten der Vermieterschaft erhöhen, müssen sie gleichzeitig Bestimmungen zum Schutz der Mietenden enthalten. So sollte etwa die Genehmigung zur Sanierung eines Gebäudes an die Verpflichtung geknüpft werden, die Mietenden danach zu denselben Bedingungen wieder unterzubringen. Fehlt dieser Schutz der Mietenden, kann der MV ein Gesetz nicht unterstützen. Der MV Schweiz hat sich bei der Abstimmung über das CO₂-Gesetz denn auch der Stimme enthalten. Und es ist richtig, dass der MV Zürich jetzt das Gleiche beim kantonalen Energiegesetz tut. Es geht dabei um die Verpflichtung, die der MV gegenüber den Mieter*innen hat. Es darf keine Klimapolitik ohne Sozialpolitik geben.

*Carlo Sommaruga,
Präsident MV Schweiz*



Foto: MV Basel

Die Basler Reding-Hochhäuser: Nur eine von vielen Rendite-Sanierungen.

Schluss mit Rendite-Sanierungen in Basel

Basel verankerte 2018 den Wohnschutz in der Verfassung. Das entsprechende Gesetz wurde aber stark verwässert. Beat Leuthardt erzählt, warum es jetzt noch einmal ein Ja an der Urne braucht.

An einem funkelnd sonnigen Herbsttag steht Beat Leuthardt auf dem gepfäserten Platz vor dem Basler Münster und fasst für die Anwesenden noch einmal zusammen, weshalb es das Ja zur neuerlichen Wohnschutz-Initiative braucht: «Mit dem Bschiss-Gesetz, wie es die Regierung jetzt ausgearbeitet hat, kommen die Rendite-Sanierer durch – mit unserem nicht!» Zwanzig vorwiegend ältere Menschen hören ihm zu, Leuthardt hat sie persönlich angefragt, ob sie bei einem Fototermin auf dem Münsterplatz mitmachen – sie werden danach über mehrere Wochen in der ganzen Stadt auf Abstimmungsplakaten zu sehen sein.

Aus Solidarität und Sorge um die Stadt
Manche von ihnen kennt man in Basel schon, die mittlerweile 96-jährige Margrit Benninger etwa oder Eliette Pillonel (84): Beide sollten einfach auf die Strasse gestellt werden – notabene von ihrer eigenen Pensionskasse, jener des baselstädtischen Staatspersonals. Margrit Benninger war zu diesem Zeitpunkt genau 90 Jahre alt – «und wissen Sie was?», wird sie nach dem geduldigen Posieren sagen: «Man bekam ursprünglich ja nur eine Wohnung in dem Haus an der Mülhauserstrasse 26, wenn man beim Staat arbeitete.» Als Polizist wie Eliette Pillonels Mann oder als Jugendsozialarbeiter wie der Mann von Margrit Benninger. Heute sind sie aus Solidarität da – nach erfolgreichem Widerstand, den sie auch auf der Strasse führten: Es gab 2016 unter anderem eine Petition, und Margrit Benninger zog am 21. Januar 2017 mit 91 Jahren zum ersten Mal in ihrem Leben als Demonstrantin durch die Stadt. Schliesslich konnten die beiden Frauen und eine weitere ältere Mieterin – nach harzigen und langwierigen Verhandlungen des MV Basel – während der Zeit

der Totalsanierung in eine provisorische Wohnung umziehen und nach etwas mehr als einem Jahr mit moderaten Mietaufschlägen zurückkehren. Sie erfreuen sich guter Gesundheit. Aus Dankbarkeit gegenüber dem Basler Mieterinnen- und Mieterverband, aus Solidarität mit anderen Mieter*innen und nicht zuletzt aus Sorge um die Stadt engagieren sie sich auch für die aktuelle Wohnschutzinitiative, die den Co-Geschäftsleiter des MV Basel in diesen Wochen auf Trab hält.

Initiative verwässert

Wenn es nach ihm ginge, müsste Beat Leuthardt nicht schon wieder mobilisieren. 2018 sorgte der Mieterinnen- und Mieterverband Basel zusammen mit einem breiten Bündnis, dem auch bürgerliche Senior*innen-Organisationen angehörten, im Stadtkanton für eine Sensation: Mit 61 Prozent sagten die Stimmberechtigten Ja zum Wohnschutzgesetz, das den Schutz vor Rendite-Kündigungen als Grundrecht in der Verfassung verankert und dadurch einklagbar macht.

Aber die Freude war von kurzer Dauer: Nicht nur wusste die Immobilien-Lobby die Umsetzung des Wohnschutzgesetzes zu verzögern, Regierung und Parlament verwässerten den Massnahmen-katalog dermassen, dass der Co-Geschäftsleiter des MV Basel bald nur noch vom «Bschissgesetz» sprach. Das Referendum dagegen scheiterte zwar wegen weniger als 60 Stimmen knapp; aber der MV Basel hatte bereits die Durchsetzungsinitiative «Ja zum echten Wohnschutz» lanciert. Am 28. November kommt sie nun zur Abstimmung.

Im Anschluss an den Fototermin nimmt sich Beat Leuthardt alle Zeit der Welt für die Teilnehmenden. Und gibt M+W Auskunft.

Das Basler Wohnschutzgesetz

September 2013

Die Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!» des MV Basel wird an der Urne abgelehnt. Angenommen wird hingegen der investorenfreundliche Gegenvorschlag der Regierung, der den Abbruchschutz im Wohnraumförderungsgesetz schwächt.

Juni 2018

Die als Folge der Abstimmung von 2013 lancierte Wohnschutz-Initiative wird von den Stimmberechtigten mit über 60 Prozent Ja angenommen.

Sommer 2020

Der MV Basel bringt mit Verbündeten in Rekordzeit das Referendum gegen den verwässerten Gesetzesvorschlag der Regierung zur Umsetzung der Wohnschutz-Initiative zustande. Gleichzeitig sammelt die Allianz Unterschriften für die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz!».

November 2020

Das Referendum wird in der Stadt Basel gewonnen, scheitert aber wegen des Resultats der Gemeinde Riehen mit 56 Stimmen Unterschied. Das regierungsrätliche Gesetz wird am 1. Januar 2022 in Kraft treten.

November 2021

Die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz!» kommt zur Abstimmung.

www.wohnschutz-ja.ch
www.ja-zum-echten-wohnschutz.ch



Foto: Frantisek Marous

Beat Leuthardt instruiert die Anwesenden für den Fototermin.

*M+W: Was Margrit Benninger und Eliette Pillonel erlebt haben, ist unerhört: Dass eine Pensionskasse – und erst noch die des staatlichen Personals (PKBS) – renditesaniert und dabei alle Mieter*innen rauswirft, sogar die eigenen Versicherten im hohen Alter. Was hat das mit Basel zu tun?*

Beat Leuthardt: Ich könnte jetzt von einem «Sonderfall Basel» sprechen oder so, Tatsache ist aber: Das kann allen passieren, überall, jederzeit. Es hängt aber auch an den verantwortlichen Personen: Wir kennen andere Pensionskassen, die ebenso unter Anlagedruck stehen wie die PKBS, im Unterschied dazu aber ihre Renditen nicht rücksichtslos maximieren, sondern bei ihren Entscheiden das soziale Umfeld und die Sozialpflichtigkeit des Kapitals mitbedenken.

Institutionelle Anleger bedrohen aber erwiesenermassen die Wohnsicherheit immer grössere Teile der Bevölkerung, besonders in den Städten.

Die Skrupellosigkeit einzelner Spekulanten – auf unseren Spekulationslisten fanden sich ausschliesslich Männernamen – wurde tatsächlich längst abgelöst von einer Art «institutionalisierter Rücksichtslosigkeit». Negativzinsen und zunehmender Anlagedruck auf dem Finanzmarkt haben die Moral zunehmend beiseite geschoben und bedrohen die Lebensverhältnisse immer grösserer Teile des Mittelstands. Das Wohnschicksal der Menschen hängt zunehmend von einsamen Investitionsentscheiden aus dem fernen Zürich oder dem noch fernerem Schweden oder sogar aus Übersee ab.

Nun haben die Mietenden in Basel nach Annahme von gleich zwei Verfassungsinitiativen im Jahr 2018 aber eigentlich den schweizweit stärksten Schutz vor Rendite-Kündigungen und auch vor Wuchermieten.

Ja, wir haben seit dem 10. Juni 2018 als einziger Kanton der Deutschschweiz auch das Recht auf Wohnen explizit als Grundrecht in der Verfassung verankert.

Trotzdem sieht man in Basel schon wieder Plakate und Flugblätter des Mieterverbandes. «Lasst euch nicht verseggle!» ist darauf zu lesen, am 28. November wird über eine neuerliche Wohnschutz-Initiative abgestimmt. Was ist passiert?

Wider Erwarten ignorierte die Regierung den Volksentscheid erst einmal. Sie wollte die Kantonsverfassung erst umsetzen, nachdem ein entsprechendes Gesetz ausgearbeitet sein würde. Der MV Basel legte noch im selben Herbst ein Schattengesetz vor und ...

Moment, was ist mit «Schattengesetz» gemeint?

Wir merkten sehr schnell, dass die Behörden nicht daran interessiert waren, inhaltlich im Sinne des Volksanliegens vorwärts zu machen. Deshalb formulierten wir intern einen Gesetzesentwurf, der alles enthält, was vonseiten der Mietenden erforderlich wäre. Zum Beispiel ein Vorkaufsrecht wie in anderen Kantonen oder auch die Enteignung von leerstehendem Wohnraum. Den Wortlaut

dieses Schattengesetzes haben wir aber nie veröffentlicht oder in den politischen Prozess eingebracht.

Trotzdem hat es Wirkung gezeigt?

Ja, wir verheimlichten natürlich nicht, dass wir das in der Hinterhand haben. Es zeigte den erwünschten Effekt: Die Behörden spürten den Druck und mussten zumindest zeitlich vorwärts machen. So brachten sie ein halbes Jahr später bereits ein Gesetz – das war eine sehr reife Leistung der «Stadtentwicklung» als zuständiges Amt.

Und inhaltlich?

... war der Vorschlag der Kommission zwar meilenweit entfernt von Forderungen wie jener nach Nutzung leerstehenden Wohnraums, aber als Kompromiss auch ganz okay. Dann aber musste der Gesetzesvorschlag sieben Mal durch die Wochensitzungen der Regierung und wurde jedes Mal weiter verwässert. Darum wurde das Gesetz letztendlich derart lückenhaft und unbrauchbar, auch was den juristischen Aufbau und die Struktur angeht. Dennoch kam es Ende 2018 so ins Parlament, wo es von bürgerlicher Seite dann noch weiter verwässert wurde.

Ihr nennt es seither «Bschissgesetz» ...

Wahlweise auch «Pfuschesetz» oder «Fake-Gesetz». Es ist ein gefährliches Gesetz geworden, das die Investoren dankbar entgegennahmen, weil es ihnen einen Persilschein ausstellt, ohne dass sie deswegen ihr bürgerfeindliches Gebaren stoppen müssten. Sie passten und passen ihre Kapitalstrategien rasch an. Einige haben erkannt, dass Imageschäden aufgrund von Massenkündigungen wie jener der Credit Suisse am Schorenweg vermieden werden können, wenn den langjährigen Mietparteien eine schwere Sanierung mit anschliessenden massiven Aufschlägen mit genügend zeitlichem Vorlauf angekündigt wird. Dadurch entsteht aber ganz viel Verzweiflung – und das führt schliesslich auch dazu, dass

Mietparteien von sich aus in irgendeine schlechte Alternative flüchten. Deren Wohnungen werden dadurch frei für die schamlose Maximierung der Neumieten nach der – nicht selten sinnlosen – Sanierung.

Eure Allianz hat im Sommer 2020 in Rekordzeit die Unterschriften gegen das «Bschissgesetz» zusammenbekommen. Warum habt ihr damals gleichzeitig auch noch für eine weitere Wohnschutz-Initiative Unterschriften gesammelt – jene, die jetzt zur Abstimmung kommt?

Wir wollten nicht nur das gefährliche Regierungsgesetz beseitigen, sondern auch konstruktiv eine bessere Lösung präsentieren. Das Referendum war daher zwar Pflicht, aber eher eine Wegmarke – sozusagen die erste Halbzeit der Partie. Tatsächlich gewannen wir am 29. November 2020 das Referendum in der Stadt, nicht aber in der Gemeinde Riehen – nur 56 Stimmen Unterschied liessen es scheitern. Das regierungsrätliche Bschiss-respektive Pfuschesetz tritt deshalb am 1. Januar 2022 in Kraft.

Kommt die aktuelle Wohnschutzinitiative durch ...

... muss sie sechs Monate später in Kraft treten, also am 28. Mai 2022. Dann würde das Elend der Direktbetroffenen auf dem Basler Wohnungsmarkt endlich enden.

Würde die Wohnschutzinitiative das «Bschissgesetz» obsolet machen?

Ja genau. Das Gesetz, wie es die Wohnschutzinitiative vorschlägt, basiert inhaltlich auf dem Entwurf der liberalen Mehrheit der grossrätlichen Kommission, der damals von der investorenfreundlichen bürgerlichen Mehrheit im Rat knapp abgelehnt worden war. Es ist ein blosses Missbrauchsbekämpfungsgesetz – sozusagen ein Gesetz, das von den Investoren Verantwortung fordert.

Es ist also nicht das taktische Schattengesetz?

Nein, gar nicht. Unsere neue Wohnschutz-Initiative ist ein allseits tauglicher Kompromiss. Der bei Annahme aber endlich wieder Ruhe auf den Wohnungsmarkt bringt und den renditeorientierten Grossinvestoren wie Credit Suisse, Zurich Anlagestiftung, UBS Fonds und auch ihren Mitläufern die Hände bindet.

Was unterscheidet es denn so deutlich vom «Bschissgesetz»?

Das Regierungsgesetz ist ein Fehlkonstrukt mit mindestens sieben gravierenden Schlupflöchern. Und es schützt praktisch niemanden von den Hunderten Basler Sanierungsbedürftigen, weil kaum dreissig Prozent aller Mieten überhaupt fallen in den Geltungsbereich des Gesetzes fallen.

Bei Annahme dürften die Mietenden anderer Städte etwas neidisch nach Basel schauen ...

Ja, Stadt und Kanton sind hier fast gleich gross; es fehlt das von Wohnungs- und Mietzinsnot tendenziell weniger betroffene Hinterland und damit auch eine gewisse ländliche «Sperrminorität». Das ist in allen anderen Kantonen der Deutschschweiz anders.

*Die Immo-Lobby bemüht gerne Genf als Negativbeispiel. Ebenfalls ein Stadtkanton, hat Genf bereits seit 1961 ein griffiges Gesetz zum Schutz der Mieter*innen. Es werde dort aber wenig umgezogen, wenig saniert, wenig neu gebaut und entsprechend würden die Häuser verlottern, wird behauptet. Das dürfte auch in der aktuellen Abstimmungskampagne in Basel Thema sein ...*

Selbstverständlich. Tatsächlich hält die Angstmacherei einem seriösen Faktencheck aber nicht stand. Ironischerweise bestätigt ausgerechnet die Pensionskasse Basel-Stadt, dass Genf heute ein guter Ort ist für Investitionen in Immobilien: Letztes Jahr kaufte sie dort ein Portfolio von sieben Mehrfamilienhausarealen im Wert von 500 Millionen Franken.

Das Schweigen der Eigentümer



Soziale Nachhaltigkeit bei Bauprojekten würde auch bedeuten, die Mietenden frühzeitig und offen zu informieren und sie einzubeziehen. Wie es tatsächlich läuft – drei Schauplätze.

Der Architekt Kai Vonburg* wohnt in einer Mietwohnung im Zürcher Kreis 6. Er staunt nicht schlecht, als er im Büro eines Kunden plötzlich erkennt, was da für Pläne an der Wand hängen. Sie sind Teil eines Studienauftrags und zeigen einen Neubau genau dort, wo er selber wohnt. Der Planungsprozess ist also schon fortgeschritten. Von offizieller Seite weiss der erstaunte Familienvater zu diesem Zeitpunkt aber noch nichts: Die Besitzerin – es ist die Pensionskasse des öffentlichen Personals des Kantons Zürich (BVK) – hat die Mieter*innen bis dahin nicht informiert.

BVK schweigt und macht Probebohrung
Inzwischen sind mehrere Monate vergangen – und Vonburgs wie auch alle andern im Haus wurden von offizieller Seite noch immer nicht über den geplanten Abriss ihres Hauses informiert. Zusammen mit dem Architekten verlieren voraussichtlich auch mehrere ältere bis sehr alte Menschen ihr Zuhause. Für sie wird es besonders schwierig werden, eine neue Wohnung zu finden. Und in Zürich auf die Schnelle eine Alterswohnung zu erhalten, ist ebenfalls illusorisch. Die BVK hätte die Mieter*innen schon längst über ihre Pläne informieren können, stattdessen schweigt sie und nimmt in Kauf, dass Gerüchte kursieren. Im Garten liess sie eine Probebohrung durchführen, frei werdende Wohnungen werden seit einer Weile nur noch befristet vermietet, auch wurde schon lange nicht mehr renoviert – all dies sind Anzeichen dafür, dass ein Haus umfassend saniert oder abgerissen wird. Nicht zu wissen, ob und wie lange man noch geduldet ist, kann enorm belastend sein, gerade für die älteren Menschen, das zeigen Studien. Die BVK kümmert das nicht.

Es ist offensichtlich, dass die grösste Pensionskasse im Land nicht daran interessiert ist, die bisherigen Mietenden an dieser Adresse zu behalten. Für Walter Angst vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich sind das Vorgehen und die ausbleibende Kommunikation unverstänlich: «In Erneuerungsprozessen muss das oberste Ziel sein, dass die bestehenden Mietenden bleiben können – noch besser ist, wenn sie in die Planung einbezogen werden.» Und unabhängig davon, ob gekündigt werde oder nicht, «müssen die Mietenden von Anfang an umfassend informiert werden».

Die BVK bleibt aber maximal intransparent, auch M+W gegenüber. Der Kommunikationsverantwortliche Christian Brütsch schreibt auf Anfrage, man werde,

Die BVK schweigt und nimmt in Kauf, dass Gerüchte kursieren.

«sollte es zu Veränderungen kommen (...) in erster Linie direkt mit der Mieterschaft kommunizieren». Diese Aussage macht er mehrere Monate nachdem Kai Vonburg die Pläne für den Ersatzneubau bei seinem Kunden entdeckte.

Kein Einzelfall bei der BVK

Das ist kein BVK-Einzelfall, ganz in der Nähe gibt es ein weiteres aktuelles Beispiel: An der Huttenstrasse werden zwei Mehrfamilienhäuser aus dem BVK-Besitz saniert, die Bewohner*innen ausgewechselt. «Die BVK hat uns ihre Pläne nicht angekündigt», sagt Dan Gubler*, ein ehemaliger langjähriger Mieter, «und auch wenn wir anriefen,

um uns zu erkundigen: null Information.» Als die Kündigung dann endlich eintraf, war der Schock gross: «Nur sechs Monate gaben sie uns Zeit, in Zürich eine bezahlbare Wohnung zu finden. Einer meiner Nachbarn war ein alter Mann, ein Urgestein im Haus.» Gubler fügt noch an: «Die Kündigung kam in der Pandemiezeit.» Zum Glück arbeite er bei der Stadt und nicht beim Kanton, «sonst wäre es meine eigene Pensionskasse gewesen, die mich rausgeworfen hätte.» Auch das gibt es immer öfter. Im zweiten Wohnhaus an der Huttenstrasse, das die BVK «entmietet» hat (so bezeichnet die Immobranche die Vertreibung ganzer Bewohner*innenschaften aus ihren Wohnungen und Siedlungen), bietet sie derzeit auf ihrer Webseite eine renovierte 5,5-Zimmer-Wohnung an: 5500 Franken will sie dafür monatlich.

Nichts Neues in Uster

Was oben beschrieben ist, wird mehr und mehr zur Realität in Zürich und anderen Gemeinden im Kanton, auch kleineren. In Uster ist eine ganze Siedlung betroffen, M+W berichtete (Ausgabe 3/21): Vier Mehrfamilienhäuser mit total 70 Wohnungen sollen abgerissen und ersetzt werden. Besitzerin ist die Immobiliengesellschaft Turintra AG, die zum UBS-Immobilienfonds SIMA gehört. Die Verwaltung ist an Livit ausgelagert. Den Mieter*innen gegenüber verschwiegen man, was geplant ist. Erst im Kündigungsschreiben erfuhren sie vom bereits weit fortgeschrittenen Ersatzneubauprojekt. Es wurde ihnen eine «Mieterspezialbetreuung» angeboten und die Möglichkeit, in einem der Neubauten, die in zwei Etappen erstellt werden, eine neue Wohnung zu beziehen. Aber all ihre Fragen –

zu Grundrissen, Mietzinsen oder Bezugsdatum – liefen ins Leere. Im Namen der Mieter*innen wandte sich die Ustermer Stadtpräsidentin persönlich an den Turintra-Verwaltungsratspräsidenten Daniel Brüllmann, der für die Leerkündigungen verantwortlich ist. Fünf Monate später: noch immer keine Reaktion. An einer Neubau-Wohnung interessierte Mieter*innen hätten in der Zwischenzeit von der Verwaltung ungefähre Angaben zu Preisen und Wohnungsgrössen erhalten, aber keine Angebote, sagt Mieter Michel Dennler: «Das einzige Schriftliche, was wir je erhielten, war die Kündigung.»

«Das einzige Schriftliche, was wir je erhielten, war die Kündigung.»

Eine vorsorgliche, noch bevor das Baugesuch eingereicht war, und mit nicht mehr als einem Jahr Frist: Ein schlankes «Entmieten» sollte es werden.

Man erwarte die Baugenehmigung nun per Ende 2021, sagt ein UBS-Sprecher, erst nach anschliessenden Bereinigungen könne man die Mieter*innen informieren. Der Neubau erfolge in zwei Etappen, «aus ebendiesem Grund, dass der Mieterschaft ein Verbleib innerhalb der Überbauung ermöglicht werden kann», so der Sprecher. Einbezogen oder wenigstens transparent informiert werden die interessierten Mieter*innen aber nicht, und ihnen läuft die Zeit davon, gerade die älteren und Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter müssten schon längst vorwärts machen, planen können. Für die mangelnde Transparenz macht der Sprecher das Mietrecht verantwortlich. Ausgerechnet. Wer daran interessiert ist, dass gewachsene und für die Gesellschaft so wertvolle nachbarschaftliche Strukturen erhalten bleiben, dass die Menschen, die Teil davon sind, bleiben können, tut sein Bestes, um das zu ermöglichen. Das ist soziale Nachhaltigkeit.

«Turnaround für neue Zielgruppen»

Aber wer von «Entmieten» spricht, verrät selbst, dass es ihm nicht um Nachhaltigkeit geht. Sondern darum, das Verdrängungsprozedere möglichst reibungslos (ohne Widerstand der Mie-

tenden und schlechte Presse) über die Bühne zu bringen. Kürzlich widmete sich die Immobilienbranche wieder einmal gemeinsam diesem Thema: Das Swiss Real Estate Institute lud Ende September zur Tagung «Vom Problem- zum Trend-

Als Hypothek werden nebst Nicht-Schweizer*innen auch ältere Menschen gesehen.

quartier». Hauptthema war die soziale Durchmischung in grösseren Stadtrand-Siedlungen. Nur diese (und nicht etwa die Villen-Monokulturen) sieht man als potenziell zu wenig durchmischt und problematisch an. Wegen der «Konzentration bestimmter Kulturen» und überhaupt wegen eines hohen Ausländeranteils (das halte Schweizer*innen davon ab, sich für eine Wohnung zu bewerben). Ein Programmpunkt lautete entsprechend: «Wie gelingt der Turnaround für neue Zielgruppen?» Als Hypothek werden in der Turnaround-Logik nebst Nicht-Schweizer*innen explizit auch ältere Menschen gesehen, weil sie sich «wegen Kinderlärm gegen Familien als Neumieter wehren».

Hier kommt Joëlle Zimmerli ins Spiel. Die Soziologin, die mit der Immobilienwirtschaft verbunden ist, erzählt den Teilnehmenden, wie ein Erneuerungsprozess sozialverträglich vonstatten gehen soll – dabei geht es auch stark um Kommunikation, den Zeitpunkt, wann Kündigungen ausgesprochen werden. Zimmerli wies in der Tagung auf die Bedeutung einer frühen Kommunikation hin, unterstützt von einer Vertreterin von Pro Senectute. Die Soziologin habe Möglichkeiten aufgezeigt, sich aber nicht positioniert, sagt Eveline Kunz, die in Winterthur die MV-Geschäftsstelle leitet. Überhaupt, dieser «Turnaround für neue Zielgruppen», diese Verdrängung, die viele Betroffene als gewaltvoll und entwürdigend erleben: Sie sei von niemandem hinterfragt, sondern als normale Notwendigkeit und Entwicklung vorausgesetzt worden, als göttliche Ordnung sozusagen. «Es fehlt an der Idee und Vorstellung, dass man zum Schutz besonders vulnerabler Betroffener auch Forderungen stellen kann», sagt Eveline Kunz. Forderungen nach Wohnsicherheit im

Alter etwa oder wenigstens nach frühzeitiger Information.

Gegen die eigenen Versicherten

Forderungen, denen erst recht eine BVK mit ihrem zur Hälfte aus Arbeitnehmenden-Vertreter*innen zusammengesetzten Stiftungsrat von sich aus nachkommen müsste. Tatsächlich hat sie sich «Zehn Grundsätze für verantwortungsbewusste Anlagen» gegeben. Mit dem neunten Grundsatz will sie sich hinsichtlich Anlagen und Kommunikation von Massnahmen «schweizweit als Referenzkasse» positionieren. Fragt man aber nach ihren definierten Nachhaltigkeitszielen und dem Raster, «an dem sich die soziale Nachhaltigkeit orientiert», kommt von den Kommunikationsverantwortlichen auch bei mehrmaligem Nachhaken nur Ausweichendes: Man sei gerade daran, die Webseite neu zu gestalten. Das ist eine dürftige Performance für ein Unternehmen, das mit Mieter*innen grosse Rendite erzielt.

Die BVK befolgt nach eigenen Angaben die UNO-Prinzipien für verantwortungsbewusstes Investieren. Nicht bekannt ist ihr, dass die Schweiz 1992 das UNO-Abkommen über das «Recht auf angemessenes Wohnen» unterzeichnet hat. Es soll Menschen vor Vertreibung schützen – in Diktaturen, in Ländern mit Krieg und solchen ohne funktionierenden Rechtsstaat. Aber zunehmend ist das auch in Ländern wie der Schweiz nötig, wo riesige Kapitalvermögen für immer mehr Ungleichheit und Ungerechtigkeit sorgen. Davon betroffen sind auch die Versicherten der BVK: Lehrpersonen, Pflegepersonal, Sozialarbeitende und viele weitere, die im öffentlichen Dienst arbeiten – denn als Mieter*innen sind sie auf bezahlbare Wohnungen in der Stadt und im Kanton angewiesen.

*Namen geändert. Die richtigen Namen sind der Redaktion bekannt.

«Aufgeben ist nicht ihr Ding»
von Isabel Plana, M+W 4/21

Da meine 4½-Zimmer-Wohnung (nach Familienphase) viel zu gross für mich war, wollte ich mich «verkleinern».

Habe gestandene 14 Monate gesucht (Finanzen und Betreuungsauszug einwandfrei!), bevor ich vor zwei Jahren einen Zuschlag erhielt, mit dem ich sehr zufrieden und glücklich bin. Alles vorhanden, was man so braucht: ÖV gut erreichbar (da ohne Auto), ebenerdig zugänglicher Lift (Zukunft!). Und sogar Waschturm im Bad. Das alles für einen annehmbaren Preis (Livit).

Insbesondere der Lift gab zu reden am Telefon: «Dann gehen Sie doch in ein Alters- und Pflegeheim, wenn Sie das brauchen» fand ich eine ziemliche Unverschämtheit, da ich gut zu Fuss und auch ansonsten ziemlich vital bin für meine (damals) 72 Jahre (bin es immer noch).

Ich bin jeder Menge Vorurteile begegnet: Rentner haben nicht genügend Geld, wollen keine Kinder um sich haben (junge Familien: Im Gegenteil, ich hüte deren Kinder gerne), werden krank und gebrechlich, ziehen ins Heim, sind allein nicht in der Lage, einen Haushalt zu führen und für sich zu sorgen.

Und dann sterben sie, und es gibt gleich schon wieder einen (für die Verwaltung teuren!) Mieterwechsel.

Keine Ahnung, woher diese Annahmen alle kommen: Ich bin zwar (im landläufigen Sinne) alt, aber noch lange nicht pflegebedürftig oder gaga.

Kann nicht sagen, wie viele Wohnungen ich überhaupt besichtigt habe: So geschätzte 70. Angeboten wurde mir vieles inkl. spiegelglattem Laminatboden, auf dem man so herrlich ausrutschen und sich ernsthaft verletzen kann, liegt nur ein Wassertropfen darauf.

Und manchmal fährt man durch die ganze Stadt, nur um herauszufinden,

dass niemand dort ist, einem die Wohnung zu zeigen ... Oder man traut einem nicht zu, dass man kundig genug ist, eine Wohnung im Rohbau zu mieten.

Und manche waren unzumutbare «Rattenlöcher», mit schimmeligem Untergrund im Küchenboden, weil seit Monaten das Wasser tropfte ... Zum Glück habe ich nicht bei der UBS in Wiedikon (hinter Migros) gemietet, sonst müsste ich jetzt schon wieder ausziehen, weil der ganze Block abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird, was einem selbstverständlich nicht gesagt wurde ... Oder die Wohnung war nur über steile Treppen zu erreichen, oder zum Ersticken verwickelt, oder nur schwierig mit ÖV zu erreichen oder ...

Dies nur mal so als Erfahrungsbericht, was einem alles begegnen kann.

Habs aber jetzt gut getroffen: s. oben.

Freundliche Grüsse
Ch. E. M. Schweizer



Anschluss zur E-Mobilität – Energie fürs Leben

SH POWER



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

MSR®

Jetzt Gutschein einlösen im www.datenlogger.shop



etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

RUFEN SIE UNS AN!

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



Foto: Fluxif (Gerry Nitsch) / Das Gebäudeprogramm

Energetische Sanierung eines Gebäudes nach Minergie-Standard.

Sanieren zugunsten der Mietenden

In energetischen Sanierungen von Gebäuden steckt ein grosses Potenzial, sie müssen darum stärker gefördert werden. Dabei dürfen die Mietenden nicht vergessen gehen.

Über 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs und rund ein Drittel der klimaschädlichen CO₂-Emissionen fallen gemäss Bundesamt für Energie (BFE) hierzulande im Gebäudebereich an. Mehr als eine Million Häuser sind energetisch dringend sanierungsbedürftig: Viele davon sind nicht oder kaum gedämmt und können nicht mit erneuerbaren Energien geheizt werden. Sanierungen, die den Energieverbrauch verringern, müssen zwar meist von der Vermieterschaft beschlossen werden. In gewissen Fällen können die Mietenden aber auch mitreden und in der Regel profitieren sie von den Massnahmen.

Grosses Potenzial

Das Potenzial zur Senkung des Energieverbrauchs im Gebäudesektor ist beträchtlich. Wenn Heizung und Fenster ausgetauscht und die Aussendämmung verbessert werden, sind Einsparungen von bis zu 60 Prozent möglich. Eine zusätzliche Dämmung der Fassade senkt den Energieverbrauch um weitere 10 bis 20 Prozent, insbesondere bei Gebäuden, die vor 1975 gebaut wurden und deren Wärmedämmung im Allgemeinen schlecht ist. Von einer Isolierung profitieren die Mietenden während der Wintermonate, weil sie den Energieverlust verringert, aber auch an heissen Tagen, da eine gute Isolierung die Hitze draussen hält.

Gemäss der Energiestrategie des Bundes soll der Verbrauch des Schweizer Gebäudebestands bis 2050 um fast die Hälfte reduziert werden. Technisch ist dies machbar, viele Vermieter*innen zögern jedoch zu investieren, und die Mietenden haben berechtigte Angst vor Mietzinserhöhungen.

Sanierung statt Abriss und Neubau

Laut Andrea Streit, Gebäudespezialist beim Bundesamt für Energie (BFE),

bringen energetische Sanierungen viele Vorteile. Eine Modernisierung ist für die Mietenden eindeutig die bessere Lösung als ein Abriss und Neubau, der zu wesentlich höheren Mieten führen kann. Ausserdem steigt, wie bereits erwähnt, der Komfort für die Mietenden nach einer energetischen Sanierung. Die entscheidende Frage ist allerdings, wer für die Kosten der Sanierung aufkommen soll. Im Interview gibt Philippe Thalman, Leiter des Lehrstuhls für Städte- und Umweltökonomie an der ETH Lausanne, einige Anregungen dazu.

Einfamilienhäuser sanieren reicht nicht

In der Schweiz leben fast 60 Prozent der Bevölkerung in Mietwohnungen. Dieser Anteil zeigt, wie wichtig Liegenschaften mit Mietwohnungen für das Erreichen der energie- und klimapolitischen Ziele sind. Vermutlich liegt es an einem Mangel an Informationen über Subventionen und die Vorteile einer Modernisierung, dass nicht mehr Eigentümer*innen ihre Liegenschaften sanieren.

Um Aufklärungsarbeit zu leisten, haben die Bundesämter für Energie respektive Wohnungswesen die beiden Online-Ratgeber «Renovabene» und «Locabene» lanciert. Sie sollen Vermieter*innen respektive Mieter*innen vor, während und nach energetischen Sanierungen mit Informationen und konkreten Beispielen unterstützen und den Dialog zwischen den beiden Seiten fördern.

Mieter*innen schützen

Nach Sanierungen steigen Mieten oft über das mietrechtlich zulässige Mass hinaus an, oder die Mietverträge werden gekündigt und die Wohnungen zu einem viel zu hohen Preis weitervermietet. Damit sich Sanierungen nicht unverhältnismässig stark auf die Mietenden auswirken, müssen damit zusammenhängende Mieterhöhungen strenger geregelt werden.

Senkung des Überwälzungssatzes

Bei grösseren Modernisierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz muss der Anteil, der auf die Mieten überwälzt werden darf – derzeit liegt er bei 50–70% –, gesenkt werden. Gemäss einer Studie liegt der Satz, der der tatsächlichen Wertschöpfung entspricht, deutlich tiefer.

Kontrolle der Mietzinserhöhungen

Bei einer Auszahlung von Fördergeldern muss die nach der Sanierung erfolgte Mietzinserhöhung von amtlicher Seite kontrolliert werden.

Keine Kündigungen nach Sanierungen

Wer von Fördergeldern für energetische Sanierungen profitiert, soll keine Kündigungen aussprechen dürfen. So kann verhindert werden, dass die Vermieterschaft doppelt profitiert, indem sie einerseits Fördergelder erhält und andererseits die Mietzinsen bei der Neuvermietung erhöht.

Sanieren statt abreißen

Liegenschaften sollen wenn immer möglich saniert statt abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dies ermöglicht den Mietenden, in ihren Wohnungen zu bleiben, erhält zahlbaren Wohnraum und wirkt der Verdrängung entgegen.

«Man könnte eine schlechte Energieeffizienz zum Mangel am Mietobjekt erklären»

Es brauche neue Ideen, um Vermieter*innen zu Sanierungen zu bewegen, sagt der Lausanner Wirtschaftsprofessor Philippe Thalmann.



EPFL

Philippe Thalmann ist Professor für Wirtschaft und Leiter des Lehrstuhls für Städte- und Umweltökonomie an der Ecole Polytechnique Fédérale in Lausanne (EPFL)

M+W: Herr Thalmann, welches ist der beste Weg, um energetische Sanierungen zu fördern?

Philippe Thalmann: Es muss sowohl Druck als auch Unterstützung für die Sanierungen geben. Die Hilfe ist da, vor allem durch das Gebäudeprogramm des Bundes. Es fehlt der Druck. Für Eigenheimbesitzer*innen mag der Druck der CO₂-Abgabe, die das Heizöl verteuert, ausreichen. Die Vermieter*innen aber, die die Abgabe auf die Heizkosten ihrer Mieterschaft abwälzen können, wird sie nicht bewegen. In diesem Fall müssen neue Druckmittel gefunden werden. Zum Beispiel ein Äquivalent zum Abgastest bei Autos: Man könnte Gebäude regelmässig inspizieren und bei denjenigen, die die Normen für die Gesamtenergieeffizienz nicht erfüllen, die Besitzer*innen zur Sanierung verpflichten. Oder man könnte eine schlechte Energieeffizienz, die zu hohen Heizkosten für die Mietenden führt, als Mangel am Mietobjekt erklären, sodass die Miete bis zur Behebung des Mangels einbehalten werden kann.

Welche Rolle spielt die öffentliche Hand bei der Sanierung von Gebäuden?

Sie kann Druck ausüben und finanzielle und technische Hilfe anbieten. Diese beiden Instrumente müssen aber sehr vorsichtig eingesetzt werden, da bestimmte Einschränkungen das Gegenteil von dem bewirken können, was beabsichtigt war. So kann etwa die Verpflichtung zu energetischen Sanierungen, sobald ein Eigentümer Unterhaltsarbeiten vornimmt, diesen davon abhalten, überhaupt Arbeiten durchzuführen. Das Pro-

blem bei Finanzhilfen wiederum ist, dass sie auch von Eigentümern in Anspruch genommen werden, die sie nicht brauchen, sodass schliesslich weniger für diejenigen übrig bleibt, die sie tatsächlich nötig haben.

Welche Rolle kommt der Vermieterschaft zu?

Letztendlich ist sie es, die über Sanierungen entscheidet. Manche sind aus ideellen Gründen dafür. Die meisten aber renovieren nur, wenn sie einen finanziellen Nutzen darin sehen. Gemäss Mietrecht haben sie fast keinen, da sie nur die Kosten für die wertsteigernden Arbeiten auf den Mietzins überwälzen können. Wenn sie es versäumt haben, die Senkungen des Referenzzinssatzes weiterzugeben, laufen sie Gefahr, die Miete im Falle einer Anfechtung durch die Mieterschaft sogar nach unten korrigieren zu müssen. Im Allgemeinen ist eine Sanierung für alle Beteiligten mit viel Aufwand und Risiko verbunden, ohne dass ein Gewinn in Aussicht steht. Es ist schwierig, diese Hürde zu überwinden.

Wie viel Spielraum haben die Mietenden? Haben sie irgendeinen Einfluss, tragen sie sogar Verantwortung für Sanierungen?

Solange eine schlechte Gesamtenergieeffizienz nicht als Mangel am Mietobjekt anerkannt wird, besteht die einzige Möglichkeit für die Mietenden, ihre Unzufriedenheit zu äussern, im Auszug. Andernfalls bleibt nur, die Wohnung richtig zu lüften und die Temperatur zu senken, um Heizkosten zu sparen. Das ist bis zu einem gewissen Grad wünschenswert, reicht aber natürlich nicht.

Gibt es interessante Beispiele aus dem Ausland, die die Schweiz übernehmen könnte?

Im Rahmen eines Forschungsprojekts an der EPFL sind wir derzeit auf der Suche nach solchen Beispielen. Ein oft zitiertes Beispiel ist das niederländische Modell «Energiesprong», bei dem die Kosten für die Wärmedämmung so weit gesenkt werden, dass vernünftige Eigentümer*innen sie nicht mehr ablehnen können.

Gibt es in der Schweiz bereits Verfahren, die es ermöglichen, energetische Sanierungen auch an Mietshäusern durchzuführen?

Das Energie-Contracting ist eine solche Lösung: Eine externe Firma finanziert dabei die energetische Sanierung gegen Zahlung einer Heizkostenpauschale nach der Sanierung; sie kümmert sich um alles und übernimmt alle Risiken.

Interview: *Henriette Schaffter*

Welche Handys lassen sich am besten reparieren?

Topten hat unzählige Handys auf ihre Reparierbarkeit untersucht und präsentiert eine Liste mit den 27 besten.

In Schweizer Haushalten sind 10,8 Millionen Handys im Umlauf. Das sind 1,3 Geräte pro Person. Viele davon verstauben in einer Schublade, weil sie nicht mehr richtig funktionieren. Und das oft schon nach zwei bis drei Jahren. Das ist eine riesige Verschwendung der wertvollen Ressourcen, die in jedem einzelnen dieser Geräte stecken.

In unserer unmittelbaren Nachbarschaft hat man dies bereits erkannt: Frankreich kennt seit Januar 2021 ein Rating für die Reparaturfähigkeit von Smartphones, die auf einer Skala von 1 bis 10 beurteilt werden. Je höher der Wert, desto

besser die Reparaturfähigkeit. Dieser Reparatur-Index lässt sich auch in der Schweiz anwenden, da die Hersteller die gleichen Smartphones in ganz Europa und damit auch hierzulande anbieten. Topten listet jetzt – erstmals in der Schweiz – hier erhältliche Handymodelle (Android, Apple iOS) auf, die einen Wert von 6 und mehr aufweisen.

Der Reparatur-Index

Die Beurteilung der Reparierbarkeit basiert dabei auf fünf Kategorien:

1. Dokumentation von Reparaturanleitungen
2. Zerlegbarkeit des Geräts (verschraubte Teile etwa erhalten eine bessere Bewertung als geklebte)
3. Verfügbarkeit von Ersatzteilen
4. Preis der Ersatzteile, Produktspezifisches (z. B. Verfügbarkeit von Software-Updates)
5. Hilfestellung auf der Webseite, Hotline etc.

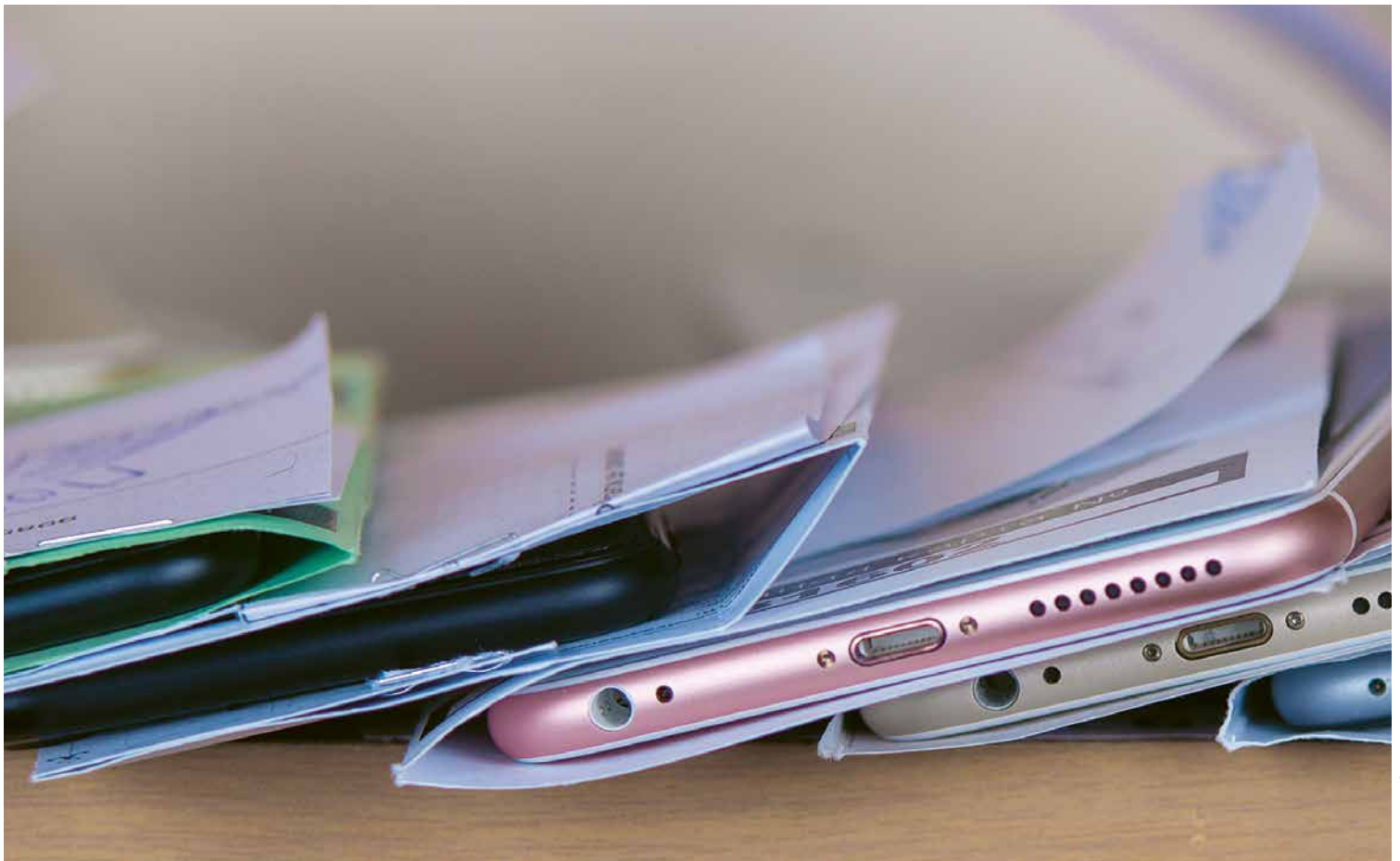


Foto: Dreamstime

«Ziel des Reparatur-Index ist es, Hersteller dazu zu bewegen, ihre Geräte kundenorientierter zu gestalten», sagt Steffen Hepp von Topten, der unabhängigen Internet-Plattform. Ist ein Handy zum Beispiel gut zerlegbar, kann man es bei einem Defekt in einen Repair-Shop zur Reparatur bringen. Oder man repariert selber, sofern man ein geschicktes Händchen hat.

Schwachstellen vieler Handys

Zu den häufigsten Problemen bei Handys zählen, dass a) keine Sicherheits- oder Funktionsupdates mehr vom Hersteller angeboten werden, b) die Handys aus irgendwelchen Gründen nicht mehr richtig funktionieren, c) das Display einen Schaden hat, oder d) der Speicherplatz nicht mehr ausreicht.

Topten hat unzählige Geräte gesichtet und 27 der besten Geräte (mit Werten ab 6 auf einer Skala von 1 bis 10) auf der Webseite topten.ch/smartphones aufgeführt. Dort erfährt man auch, welche Eigenschaften sie haben, wo man sie erhält und was sie kosten.

FairPhone 3+ an der Spitze

Das Beste der insgesamt 27 gekürten Handy-Modelle weist einen Wert von 8,7 Punkten auf. Dabei handelt es sich um das FairPhone 3+. Auch die neusten Geräte von Samsung, etwa das Samsung Galaxy S21 und das Galaxy Z Fold3, erfüllen die Kriterien. Gut schneidet auch die brandneue Smartphone-Generation von Apple ab, das iPhone 13. Wer Wert auf Kameraqualität und einen schnellen Prozessor legt, ist mit diesen Modellen gut beraten.

Gesamtbeurteilung von «Stiftung Warentest»

Eine umfassendere Beurteilung von Handys hat vor kurzem die deutsche «Stiftung Warentest» vorgelegt. Sie gibt den Marken OnePlus, Apple und Huawei die beste Gesamtbeurteilung. Berücksichtigt wurden die Grundfunktionen eines Telefons: Kamera, Display, Akku, Handhabung und Stabilität. Der Aspekt der Reparierbarkeit steht im deutschen Rating nicht im Fokus. Bei den besten aktuellen Smartphones 2021 liegen die drei Spitzenmodelle von Apple, Samsung und Sony gemeinsam auf dem ersten Platz. Sie erreichen alle das Urteil «gut (1,7)» und überzeugen mit einer tollen Kamera, viel Leistung und scharfen Displays. «Der grosse Handy-Vergleich» auf der Website der «Stiftung Warentest»: www.test.de

«Das gleiche Gerät kaufen wie die Freunde»

Beim Kauf sollte man laut Steffen Hepp auf folgende Punkte achten: «Wählt man Geräte mit guter Reparierbarkeit, hat man im Zweifel länger etwas davon. Statt sie bei Defekten wegwerfen zu müssen, lassen sie sich in Repair-Shops zu angemessenen Preisen reparieren.» Das Smartphone sollte 5G-fähig sein, rät Steffen Hepp. Der Nachfolger des Mobilfunkstandards 4G sei mittlerweile grossflächig verfügbar und biete bis zu doppelt so hohe Surfgeschwindigkeiten. Und als weiteren guten Tipp gibt der Topten-Mann auf den Weg: «Häufig ist man gut beraten, auf ein Gerät mit gleichem Betriebssystem wie der Familien- oder Freundeskreis zu setzen.» So kann man sich gegenseitig bei Fragen oder Problemen austauschen und beraten.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei Exemplare des neu erschienenen Züri-Krimis «Ein kaltes Herz. Sarah Contis erster Fall» von Fabio Lanz.

Schreiben Sie uns bis zum 22. November ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Fabio Lanz: *Ein kaltes Herz. Sarah Contis erster Fall*
Hardcover, 380 Seiten, CHF 26.–

Sarah Conti ist Spezialistin für besondere Mordfälle und die Beste auf ihrem Gebiet. Doch als die Ermittlerin in einer stürmischen Oktobernacht ins gediegene Zürcher Seefeld gerufen wird, findet sie eine Leiche vor, wie sie noch keine gesehen hat: Dem Opfer wurde das Herz herausgerissen. Als stadtbekannter Anwalt des Zürcher Establishments hatte sich das Opfer nicht nur Freunde gemacht – doch wer hatte ihn derart gehasst? Wo eben noch das Licht des Wohlstands und der Dekadenz zu glänzen schien, enthüllen die Ermittlungen nach und nach ein düsteres Netzwerk aus Gewalt, Lügen und gefährlichem Gedankengut, in das der Tote bis zum Hals verstrickt war. Für Sarah Conti und ihr Team beginnt ein steiniger Ermittlungsweg, denn neben der besseren Gesellschaft tritt auch eine geheimnisvolle Bruderschaft auf den Plan, die ihre Machenschaften um jeden Preis verborgen wissen will.

Fabio Lanz, geboren in Zürich, durchlief eine Karriere in diversen Tätigkeiten, bevor er das Schreiben entdeckte. Dabei entwickelte sich sein Blick für das Schöne und das Böse. Fabio Lanz lebt in Zürich und in der Provence.



Wenn die Vermieterin klingelt

Die Vermieterin steht unerwartet vor der Tür – sie möchte nur rasch die Wohnung besichtigen. Müssen Sie sie reinlassen?

Es ist Samstagmorgen. Alfred Hugi steht grad unter der Dusche, als es an der Tür klingelt. Hugi duscht weiter, die Klingel schrillt ein zweites Mal. Sichtlich genervt und nur spärlich mit einem Handtuch bedeckt, stolpert er zur Wohnungstür. Vor der Tür steht Gudrun Nötzli, seine Vermieterin. Sie sei gerade in der Gegend gewesen und wolle nur rasch die Thermostaten an den Radiatoren kontrollieren, erklärt sie. Und fügt an: Als Vermieterin habe sie das Recht, «ihre Wohnung» jederzeit zu besichtigen. Hat sie das?

Nein. Als Mieter hat Hugi nämlich das ausschliessliche Gebrauchsrecht an der Wohnung. Er kann bestimmen, wer seine Wohnung betreten darf – und wer nicht. Allerdings darf er seiner Vermieterin den Zutritt nicht für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses verwehren. Denn gemäss Artikel 257 h OR sind Mieter*innen verpflichtet, der Vermieterschaft Zutritt zur Wohnung zu gewähren, sofern dies entweder für den Unterhalt oder die Wiedervermietung der Wohnung nötig ist oder für den Verkauf der Liegenschaft. Was aber bedeutet das im Einzelnen?

Besichtigung zwecks Unterhalts

Die Besichtigung zwecks Unterhalts der Wohnung setzt keinen effektiven Schaden voraus, sondern kann auch periodisch durchgeführt werden. Gudrun Nötzli kann also beispielsweise regelmässig vorbeischaun, um die Wände auf Feuchtigkeitsschäden hin zu überprüfen. Allerdings darf sie diese Kontrollbesuche nur in grösseren Zeitabständen – heisst: mit einem Abstand von ein bis zwei Jahren – durchführen. Die Besuche dürfen nicht schikanös sein und müssen zu einer angemessenen Uhrzeit stattfinden. Nicht zulässig sind dagegen Inspektionen, deren Ziel es ist zu kontrollieren, ob die Mieterschaft ordentlich aufgeräumt und geputzt hat. Das hat die Vermieterschaft nicht zu kümmern, solange die Mieterschaft in der Wohnung keine feuergefährlichen Gegenstände stapelt oder haufenweise stinkenden Müll vergammeln lässt.

Weitervermietung oder Verkauf

Zieht die Mieterschaft aus oder will die Vermieterschaft die Liegenschaft verkaufen, dann darf Letztere Kauf- und Mietinteressierte durch die Wohnung

führen. Erstere muss eine Besichtigung allerdings nur dulden, wenn das Mietverhältnis bereits gekündigt ist oder das Ende eines befristeten Mietverhältnisses kurz bevorsteht. Eine Besichtigung durch die Vermieterschaft mit einer potenziellen Käuferschaft ist zulässig, sofern auf der Basis konkreter Verkaufsabsichten bereits ernsthafte Verhandlungen im Gang sind.

Könnte Nötzli von Hugi verlangen, dass er seine Wohnung vor einer Besichtigung schön herrichtet und reinigt? – Auf keinen Fall. Verunstaltet und verschmutzt die Mieterschaft eine Wohnung jedoch auf krasse Weise, um die Weitervermietung oder einen Verkauf zu vereiteln, kann die Vermieterschaft Schadenersatz verlangen. Allerdings müsste sie beweisen, dass die Sabotage ursächlich für das Scheitern des Verkaufs oder der Weitervermietung war. Solche Beweise sind in der Praxis praktisch unmöglich.

Grundsätzlich umfasst das Besichtigungsrecht den Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung. Das Öffnen von Schränken oder Kommoden ist aber tabu. Kann er ernsthafte Gründe geltend machen, darf Hugi seiner Vermieterin



den Zutritt zu einzelnen Zimmern ausnahmsweise verweigern. Denkbar wäre etwa ein Zimmer, in dem sich eine Person wegen einer möglichen Corona-Ansteckung isolieren muss.

Pflicht zur Rücksichtnahme

Laut Artikel 257h OR muss die Vermieterschaft bei der Besichtigung auf die Interessen der Mieter*innen Rücksicht nehmen. Sie muss ihren Besuch rechtzeitig ankündigen, in der Regel mindestens 24 bis 48 Stunden im Voraus. In vielen Standardmietverträgen ist in den «Allgemeinen Geschäftsbedingungen» geregelt, dass die Voranzeigefrist 48 Stunden beträgt.

Den spontanen Besuch seiner Vermieterin muss sich Hugi an diesem Samstagmorgen also nicht gefallen lassen. Nötzli müsste Hugi einen Besichtigungstermin vorschlagen. Kommt der Termin Hugi speziell ungelegen, sollte er das Nötzli rechtzeitig mitteilen und am besten gleich einen anderen Zeitpunkt vorschlagen.

Weil die Vermieterschaft das Besichtigungsrecht schonend ausüben muss, können Mieter*innen verlangen, dass Besichtigungen mit verschiedenen Interessierten oder Handwerker*innen gemeinsam durchgeführt werden, um die dadurch verursachten Störungen so gering wie möglich zu halten. Auch innerhalb der Wohnung muss die Vermieterschaft einige Regeln beachten. Sie darf beispielsweise ohne das Einverständnis der Mieterschaft während der Besichtigung keine Fotos machen, auf denen persönliche Gegenstände abgebildet sind.

Artikel 257h OR ist zwingend. Das heisst, eine Vertragsklausel, die die

Mieterschaft im Voraus verpflichtet, Besuche von Mietinteressierten jederzeit – also etwa auch vor der Kündigung des Mietverhältnisses – zu dulden, ist ungültig.

Ungerechtfertigte Verweigerung

Der Vermieterin den Zugang zur Wohnung um jeden Preis zu verweigern, ist Hugi nicht zu raten. Denn dadurch könnte er schadenersatzpflichtig werden, zum Beispiel für Stundenlöhne von Handwerker*innen, falls diese unverrichteter Dinge wieder abziehen müssen. Riskieren querulatorische Mieter*innen gar eine ausserordentliche Kündigung? Dies dürfte nur in ausserordentlich schweren Fällen und nach einer schriftlichen Mahnung ausnahmsweise zulässig sein.

Die Vermieterschaft ihrerseits darf sich keinesfalls eigenmächtig oder gar gewaltsam Zutritt zu einer Wohnung verschaffen – auch wenn die Zutrittsverweigerung ungerechtfertigt ist. Andernfalls macht sie sich wegen Hausfriedensbruchs strafbar.

Kein Recht auf Schlüssel

Die Vermieterschaft darf auch keinen Schlüssel zur Wohnung haben. Gemäss Gesetz wird der Mieterschaft eine Wohnung zum ausschliesslichen Gebrauch überlassen. Das bedeutet, dass ihr bei Mietbeginn sämtliche Schlüssel ausgehändigt werden müssen. Hugi darf Nötzli aber natürlich freiwillig einen Schlüssel anvertrauen.

Gewisse Mietverträge sehen vor, dass die Mieterschaft bei längerer Abwesenheit bei einer leicht erreichbaren Vertrauensperson einen Schlüssel hinterlegt.

Solche Vertragsbestimmungen sind nicht gültig. Verreist die Mieterschaft mehrere Monate, muss sie allerdings gewährleisten, dass die Vermieterschaft ihr gesetzliches Zutrittsrecht wahrnehmen kann, zum Beispiel wenn diese Renovationen plant und ausführen muss.

Schlosszylinder auswechseln

Was kann Hugi tun, wenn Nötzli oder der Hauswart gegen seinen Willen einen Schlüssel besitzen? Grundsätzlich kann er den Schlüssel herausverlangen, nötigenfalls mithilfe eines Gesuchs bei der Schlichtungsbehörde oder beim Gericht. Dabei sollte er sich bewusst sein, dass er keinerlei Kontrolle darüber hat, ob Nötzli oder der Hauswart nicht weitere Schlüssel zu seiner Wohnung besitzen.

Will Hugi auf Nummer sicher gehen, wechselt er darum am besten den Schlosszylinder aus respektive lässt ihn auswechseln. Dabei handelt es sich streng genommen um eine bauliche Veränderung am Mietobjekt, die er vor dem Auszug auf eigene Kosten rückgängig machen muss. Den originalen Schlosszylinder sollte er deshalb unbedingt aufbewahren.



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Aussicht verschandelt

Aus meiner Wohnung hatte ich einen wunderbaren Ausblick auf die Alpen. Da das Haus auf der gegenüberliegenden Strassenseite aufgestockt wurde, ist die Aussicht nun verschandelt. Habe ich das Recht auf eine Mietzinsreduktion?

Es kommt darauf an. Wurde die Wohnung im Inserat oder im Internet «mit schöner Aussicht» oder «mit Alpensicht» angepriesen, handelt es sich um eine verbindliche Zusicherung. Dasselbe gilt, wenn die Aussicht im Mietvertrag oder in einem Begleitschreiben der Vermieterschaft erwähnt wurde. Weil diese verbindliche Zusicherung nun nicht mehr der Realität entspricht, haben Sie Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wurde Ihnen das Alpenpanorama nicht ausdrücklich zugesichert, schuldet Ihnen die Vermieterschaft keine Mietzinsreduktion. Sie könnten sich auf den Standpunkt stellen, Sie hätten mit der Aufstockung des Nachbargebäudes rechnen müssen, da die geltenden Bauvorschriften eine solche zulassen. Allerdings könnte es sein, dass Sie Anspruch auf eine Mietzinsreduktion für die Bauzeit haben. Ob und wie hoch diese ausfällt, hängt vom Ausmass der durch den Bau entstandenen Immissionen ab.

Muss ich persönlich zur Schlichtung erscheinen?

Mein Vermieter hat mir die Wohnung gekündigt. Ich habe die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich angefochten und gleichzeitig eine Erstreckung beantragt. Nun steht in der Vorladung der Schlichtungsbehörde, ich müsse persönlich an der Schlichtungsverhandlung erscheinen. Darauf habe ich aber keine Lust. Mit welchen Konsequenzen muss ich rechnen, wenn ich die Verhandlung «schwänze»?

Wie es der Name schon sagt, hat die Schlichtungsbehörde die Aufgabe zu «schlichten», also in einem kostenlosen Verfahren eine Einigung zwischen Mieter und Vermieterschaft herbeizuführen. Ist eine der Parteien säumig, kann nicht geschlichtet werden. Deshalb müssen Mieter und Vermieterschaft grundsätzlich persönlich zum Schlichtungstermin erscheinen. Nicht persönlich erscheinen muss ausnahmsweise, wer einen ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz hat oder wer durch

Krankheit oder aus anderen wichtigen Gründen verhindert ist. In einem solchen Fall kann man sich als Mieter*in anwaltlich vertreten lassen. Vor der Verhandlung muss aber ein Dispensationsgesuch eingereicht werden, worin die Verhinderungsgründe glaubhaft dargelegt werden. Einfach «keine Lust haben» reicht als Grund nicht aus. Sie sollten deshalb unbedingt persönlich bei der Schlichtungsbehörde erscheinen. Andernfalls werden Sie für säumig erklärt mit der Folge, dass Ihr Schlichtungsgesuch als zurückgezogen gilt. Theoretisch könnten Sie daraufhin zwar erneut ein Schlichtungsgesuch einreichen. Sie müssten dies aber noch innerhalb der 30-tägigen Anfechtungsfrist tun, welche mit dem Erhalt der Kündigung begonnen hat. Diese Frist dürfte in Ihrem Fall bereits abgelaufen sein. Eine Kündigungsanfechtung und/oder eine Erstreckung ist nach der genannten Frist nicht mehr möglich.

Haben Sie Mietprobleme?

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

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

Werktags 9 bis 12.30 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
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
Wassergasse 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 17–18.30 Uhr
Kreuzlingen: Di 17–18.30 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. Arbeiterssekretariat,
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 profunden 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)

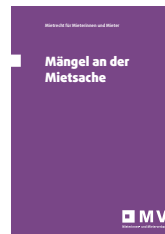
Paritätische Lebensdauertabelle Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen; 80 Seiten

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 Zutrittsrecht

AZB
CH-8004 Zürich
pp/Journal

News

Leerwohnungsziffer I

Die Leerwohnungsziffer in der Schweiz ist erstmals seit 12 Jahren wieder rückläufig: Gemäss einer Studie des Bundesamtes für Statistik lag sie am Stichtag 1. Juni bei 1,54 Prozent. Eine Auswertung des MV von 400 Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohner*innen zeigt, dass zwei Drittel der Bevölkerung in einer Gemeinde mit Wohnungsknappheit wohnen (Leerwohnungsziffer < 1,5%), fast die Hälfte in einer solchen mit Wohnungsnot (< 1%).

Leerwohnungsziffer II

Für den Kanton Luzern hat die gesunkene Leerwohnungsziffer konkrete Auswirkungen: Ab November gilt im ganzen Kanton die Formularpflicht. Vermieter*innen müssen künftig beim Abschluss eines Mietvertrags den vorherigen Mietzins auf einem Formular bekannt geben. Eine Initiative des MV Luzern mit dieser Forderung wurde vor einem Jahr an der Urne angenommen. Da die Leerwohnungsziffer bislang über dem für die Einführung nötigen Wert von 1,5% lag, musste der Entscheid nicht umgesetzt werden.

Urteil im Fall «Mieterschutz»

Der «Mieterschutzverband» muss seine Haupt-Internetadresse abgeben. Das hat das Obergericht Zug entschieden. Das Unternehmen ziele mit dieser auf eine Verwechslung mit dem Mieterinnen- und Mieterverband ab, was unlauter und damit strafbar sei. Die 20 Unterseiten, welche der Betreiber gemäss der ersten Instanz ebenfalls nicht mehr hätte verwenden dürfen, darf er jedoch behalten. Im Gegensatz zur Vorinstanz sprach das Gericht ihn von zwei weiteren Vorwürfen frei und halbierte die Busse auf 2700 Franken.

Umzugsstudie der Post

Vergangenes Jahr sind gemäss einer Studie der Post und der Umzugsplattform MOVU rund 450 000 Haushalte umgezogen – das entspricht etwa 700 000 Personen. Spitzenreiter bei den Umzugsmonaten ist der März mit 67 241 Umziehenden. Die meistgenannten Gründe für einen Umzug sind: die Vergrösserung des Wohnraums (31% der Befragten), die Änderung der familiären Situation (25%) und der Auszug aus dem elterlichen Zuhause (16%).