

## Im Trend: Siedlungen ohne Auto

SBB-Immobilien:  
Grünes Licht fürs Renditebolzen

## Liebe Leserinnen, liebe Leser

Bereits ein gutes Dutzend Siedlungen gibt es in der Schweiz, die sich dem Prinzip der Autofreiheit verschrieben haben. Das heisst konkret, dass die Bewohnerinnen und Bewohner auf ein eigenes Auto verzichten. Die Mobilität erfolgt über kollektive Mittel, sei es über den öffentlichen Verkehr oder auch über gemeinsam genutzte Fahrzeuge wie Mobility oder siedlungseigene Fahrzeuge. In dieser Ausgabe stellen wir Ihnen das Modell Sihlbogen in Zürich vor, das dieser Tage vollendet wird (siehe Seiten 6 bis 8).



Viele Mythen herrschen rund ums Auto. Ist es wirklich so unentbehrlich, wie viele glauben? Ein wachsender Teil der Bevölkerung hat sich von dieser Ansicht verabschiedet. Das fällt dort umso leichter, wo leistungsfähige öffentliche Infrastrukturen geschaffen wurden. Sie machen ein eigenes Auto überflüssig, ja eher zu einem Hindernis. Wer fährt schon gerne in urbanen Agglomerationen Auto? In einer dichten City ist manchmal sogar das Velo schneller als ein Pw.

Die autofreien, oder besser gesagt autoarmen Siedlungen gehen dieses Wagnis ein und sammeln Erfahrungen. Zum Nutzen aller. Denn von der Bereitstellung ökologischer Siedlungsgrundlagen hängt unsere Zukunft ab. Die Bahn übernimmt dabei eine entscheidende Rolle. Umso merkwürdiger ist es, dass das Management der SBB wohnpolitisch nicht auf der Höhe der Zeit ist. Es lehnt es aus finanziellen Erwägungen ab, einen Beitrag zum Bau von bezahlbaren Wohnungen zu leisten. Dies mit Rückendeckung des Bundesrats (siehe Seite 16). Als Eigentümerin wichtiger städtischer Areale könnte die Bundesbahn hier segensreich wirken. Die SBB als profitorientierter Immobilienkonzern – eine unangenehme Vorstellung, gegen die wir uns wehren müssen.

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz  
Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942, 9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11  
Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271, 8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch  
Ständige Mitarbeiter/innen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel; Michael Töngi, Bern; Balthasar Glättli, Zürich; Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
Layout, Titelbild: Hannah Traber, St.Gallen  
Druck: Ziegler Druck, Winterthur  
Bekanntmachung Auflage: 119'408 Exemplare  
Erscheinen: 9 x pro Jahr  
Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr  
Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch  
Tel. 043 243 40 40



gedruckt in der  
schweiz



### 3 Wohnkosten

Die Mieten müssen auf breiter Front sinken.

### 4 Deutschland

Die Mietpreisbremse, ein Modell für uns?

### 6 Autofreie Siedlung

Im Sihlbogen setzt man ganz auf den öffentlichen Verkehr.

### 8 Porträt

Der MV Winterthur hat eine starke Stellung erreicht.

### 9 Jubiläum SMV

Mit der Zahlungsmoral stand es früher nicht zum Besten.

### 11 Hotline

Ist eine E-Mail-Kündigung gültig?

### 12 Mieltipp

Urban Gardening, aber wo?

### 13 Airbnb

Die Vermietungsplattform verursacht Probleme.

### 15 Service

Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»

### 16 SBB

Nur noch die Rendite zählt.

Bild: m&w



Gärtnern beim Wolkenkatheder: Urban Gardening schafft neue Welten.

# Die Mieten müssen sinken!

Im Juni sinkt voraussichtlich der Referenzzins. Dann müssen die Mieten auf breiter Front sinken, fordert SMV-Präsidentin Marina Carobbio.

Die Ausgaben für das Wohnen sind der grösste Posten im Haushaltsbudget. Bei Einkommen von unter 5000 Franken



Marina Carobbio

macht er mehr als 30 Prozent der Ausgaben aus. Gemäss einer Studie von Jan Mischke vom McKinsey Global Institute in Zürich müssen die Bewohner von 500'000 Haushalten in der Schweiz bei Kleidern oder Gesundheitsausgaben sparen, damit sie für die Wohnkosten aufkommen können. Doch bei den Gesundheitskosten zu sparen ist ebenfalls nicht so einfach, wenn die Krankenkassenprämien gleichzeitig steigen.

Viele Mieterinnen und Mieter werden nicht an den Vorteilen der tiefen Zinsen beteiligt. Sie müssen aber die Nachteile voll mittragen. Verschärft wird die Situation für viele Haushalte durch den hohen Frankenkurs. Drohende Einbussen bei den Pensionskassen und gleichzeitig tiefere Löhne oder eine Verlängerung der Arbeitszeit treffen unterschiedslos alle, auch die Mietenden. Die Budgets der Wohneigentümer wurden durch die tiefen Zinsen spürbar entlastet. Vermieter haben nach wie vor eine gute Rendite und profitieren ebenfalls von der Tiefzinsphase.

Der Immobilienmarkt wird mit dem starken Franken und den tiefen Zinsen noch attraktiver und erweist sich als stabiler Anlagewert. So berichtete kürzlich die «Handelszeitung», der Schweizer Immobilienmarkt setze seinen Höhenflug fort. Für den SXI Swiss Real Estate Index steht seit dem Jahreswechsel ein Plus von 10 Prozent zu Buche. Offenbar bauen Investoren darauf, dass die Einführung von Negativzinsen durch die Schweizerische Nationalbank den Boom des Sektors weiter anheizt.

Der Immobilienmarkt wird mit dem starken Franken und den tiefen Zinsen noch attraktiver und erweist sich als stabiler Anlagewert. So berichtete kürzlich die «Handelszeitung», der Schweizer Immobilienmarkt setze seinen Höhenflug fort. Für den SXI Swiss Real Estate Index steht seit dem Jahreswechsel ein Plus von 10 Prozent zu Buche. Offenbar bauen Investoren darauf, dass die Einführung von Negativzinsen durch die Schweizerische Nationalbank den Boom des Sektors weiter anheizt.

Wer nicht profitieren kann, das sind die Mieterinnen und Mieter. Sie bezahlen die Rendite. In den letzten Jahren sind die Mieten trotz ständig sinkendem Referenzzinssatz weiter angestiegen und führen in vielen städtischen Gebieten zu grossen Problemen. Eine Wohnung ist ein Stück Heimat für die Menschen. Insbesondere in den Ballungszentren müssen aber viele wegziehen, weil sie die Mieten nicht mehr bezahlen können.

Seit 2008 haben sich die Zinssätze auf Hypotheken fast halbiert. Bei einem Volumen von 870 Milliarden Franken Hypothekarkredite ergibt dies eine Senkung der Zinslast um 13 Milliarden Franken pro Jahr. Seit 2008 sind die Preise nicht mehr gestiegen, es gibt keine Teuerung mehr. Im Gegensatz dazu sind die Mietzinsen aber weiter in die Höhe geklettert und liegen heute 9 Prozent höher. 2009 kostete eine durchschnittliche Wohnung etwas über 1270 Franken im Monat. Wären die Referenzzinssatzsenkungen gemäss Mietrecht an die Mieterschaft weitergegeben worden, so sollte heute diese durchschnittliche Wohnung nur noch 1030 Fran-

ken kosten. In Tat und Wahrheit bezahlt man heute im Durchschnitt für die Miete volle 1320 Franken.

## Mieter profitieren nicht von Tiefzinsen.

Nur knapp 20 Prozent der Mietenden erhalten eine Mietzinssenkung, wenn der Referenzzinssatz sinkt. Das heisst: Ein Grossteil der Mieterschaft profitiert nach wie vor nicht von den rekordtiefen Zinsen. Und ein Grossteil der Zinersparnisse bleibt in den Taschen der Vermieter, wie dies bereits bei den fünf vorangegangenen Senkungsrunden der Fall war.

Das Mietrecht basiert heute auf dem Kostenprinzip. Deshalb können gestiegene Zinsen auf die Mieter überwältigt werden,



Billiges Geld, sinkende Zinsen – aber ständig steigende Mieten?

deshalb sollten aber auch sinkende Zinsen an die Mieter weitergegeben werden. Leider geschieht dies heute vielfach erst dann, wenn der Mieter dies auch aktiv verlangt. Schnelles Handeln ist wichtig: Noch immer sinkt der Durchschnitt aller Hypothekarzinsen, wie es die letzte Publikation zum Referenzzinssatz Anfang März zeigte.

Eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes ist wahrschein-

lich. Voraussichtlich am 1. Juni wird er wieder um ein Viertel Prozent auf 1.75 Prozent sinken. Viel zu wenige Mieterinnen und Mieter profitieren von den Tiefzinsen. Gleichzeitig müssen sie alle Nachteile dieser aussergewöhnlichen Zinsphase und des starken Frankens mittragen. Die Vermieterinnen und Vermieter müssen ihre soziale Verantwortung wahrnehmen und die Mietzinsen senken.

## SBB darf Rendite bolzen



Der Bundesrat verzichtet darauf, der SBB vorzuschreiben, dass sie bei der Überbauung ihrer brach liegenden Bahnreale in den Städten Rücksicht auf bezahlbaren Wohnraum nehmen muss. Dies entgegen den Forderungen des Mietverbands und der

Wohnbaugenossenschaften. Er ignoriert auch eine Petition mit 4000 Unterschriften. Lesen Sie dazu unseren Artikel auf Seite 16 («Nur die Rendite zählt»). Im Bild: ein zentrales, noch unüberbautes SBB-Areal in der Stadt St.Gallen.

# Preisbremse für die Schw

Deutschland führt die Mietpreisbremse gegen überrassene Aufschläge ein. Ein Modell auch für die Schweiz?

**M**achen wir folgendes Gedankenspiel. Der Bundesrat ist beunruhigt über die trotz Tiefstzinsen ständig steigenden Mieten. Er will wirksame Massnahmen ergreifen und orientiert sich für einmal am Nachbar Deutschland mit der so genannten «Mietpreisbremse». Ein ähnliches Modell soll auch bei uns gelten. Dieses sieht folgendermassen aus: Die Kantone erhalten die Kompetenz, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eine Begrenzung der Mietaufschläge einzuführen. Keine Miete darf höher liegen als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Einschränkung gilt vorerst für fünf Jahre. Kann ja sein, dass sich der Wohnungsmarkt wieder entspannt und die Regelung überflüssig wird. Ausserdem gilt die Bremse nur für Neu- und Wiedervermietungen. Denn hier finden bekanntlich die grössten Preissprünge statt. Für laufende Mietverhältnisse gibt es bereits Regelungen, welche die Mietenden vor überrassenen Aufschlägen schützen. Weiter sollen Wohnungen von der Bremse ausgenommen werden, die erst in den letzten sechs Mo-

## Mietpreisbremse: Was die Kritiker sagen

Die deutsche Mietpreisbremse hat, wie jedes Reformprojekt, Kritiker auf den Plan gerufen. Und zwar von links und rechts. Die Rechte moniert, dass die Bremse nicht nur nichts nütze, sondern sogar schaden werde. Diese Kritik ist vom Gedanken geleitet, dass es nur schlecht kommt, wenn der Staat in den Markt eingreift. Dabei wird immer verkannt, dass der Markt auf staatliche Regulierungen angewiesen ist, damit er überhaupt funktionieren kann. Sodann müssen die ungenauen Mietstatistiken erhalten: Die Mietspiegel, die es für die Bestimmung der Vergleichsmiete braucht, bildeten die Realität nur ungenügend ab. Diese Kritik trifft teilweise zu. Daher arbeiten viele Städte an der

Bild: AFSW



Deutschland tritt auf die Mietpreisbremse (hier: Universitätsstadt Tübingen). Wo bleibt die Schweiz?

naten gebaut wurden. Der Bundesrat will Investitionen im Wohnungsbau nicht dadurch lähmen, dass die Mieten im voraus gedeckelt sind.

Schliesslich soll eine weitere Ausnahme für umfassend sanierte Wohnungen gelten, die erstmals neu vermietet werden. Auch hier will der Bundesrat die Erneuerung von Liegenschaften nicht behindern, da dies wichtig für die Umsetzung der Energiewende ist. Voraussetzung ist

Behebung des Mangels. Sie sind bestrebt, die statistischen Grundlagen zum Wohnungsmarkt zu verbessern.

«Herausgekommen ist nur eine Handbremse», bemängelt andererseits die Abgeordnete Caren Lay von der Linkspartei. Die Reform lasse zu viele Ausnahmen zu und gelte nicht für Neubauten. Der Deutsche Mieterbund (DMB) unterstützt das Projekt selbstverständlich. «Heute ist ein guter Tag für die Mieter», sagte DMB-Präsident Lukas Siebenkotten am Tag der Verabschiedung. Allerdings hätte sich der DMB eine flächendeckende Anwendung der Bremse gewünscht. Diese dürfe nicht vom politischen Willen von Landesregierungen abhängen.

aber, dass der Besitzer mindestens einen Drittel der Kosten investiert, die ihn ein Neubau gekostet hätte. Blosser Leerkündigungen mit nachfolgenden Pinselrenovationen und hohen Aufschlägen sollen nicht von der Mietpreisbremse ausgenommen werden.

Nehmen wir weiter an, dass auch das Parlament etwas für

## Warum nicht einmal von Deutschland lernen?

die Mieterschaft tun will, nachdem schon Banken mit Milliarden gerettet und Steuern für die Unternehmen gesenkt wurden. Es billigt das Projekt gegen die Stimmen der Rechten. Nachdem der Hauseigentümergebiet der Referendumsabstimmung dank einer fulminanten Kampagne des SMV verloren hat, kann die Bremse ab Mitte 2016 wirken. Allerdings müssen die Kantone noch die fraglichen Gebiete bestimmen. Sie tun das vorausschauend. Und so gilt die Mietpreisbremse bald in Städten wie Zürich, Genf, Basel und Bern sowie in Boomgebieten wie Zug und Lausanne. Hingegen gibt es im Rheintal, im Entlebuch oder

in anderen eher ländlichen Gebieten wie bisher für einen Vermieter keine Einschränkung. Aber natürlich gilt dort weiterhin das normale Mietrecht.

Tönt alles vernünftig, nicht wahr? Dies ist genau die Lösung, welche die Grosse Koalition aus SPD und CDU/CSU Anfang März nach längerer Debatte für Deutschland beschlossen hat. Der zuständige Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) sagte bei der Verabschiedung im Bundestag zu dieser Mietreform: «Das ist, finde ich, ein grosser Fortschritt.» Die Inkraftsetzung ist auf den kommenden Juni festgelegt. Maas rechnet mit rund fünf Millionen Wohnungen, bei denen die Bremse wirken soll. Mehrere Bundesländer haben angekündigt, dass sie das neue Instrument schnell anwenden werden, so Baden-Württemberg, Bayern und vor allem Berlin. Die Hauptstadt will den «Mietendeckel» flächendeckend einführen, da der Wohnungsmarkt in der ganzen Stadt angespannt ist. Allgemein soll die Bremse in Ballungsgebieten wie Frankfurt, München, Hamburg oder Köln sowie in Uni-Städten mit Wohnungsmangel zur Anwendung kommen.

Wäre die Mietpreisbremse auch ein Modell für die Schweiz?

eiz?

# Der Milliarden-Bschiess



Die Mieten sinken nicht, obwohl sie das wegen der tiefen Zinsen müssten. 6 Milliarden Franken nicht weitergegebener Zinsersparnisse flossen in die Vermietertaschen.

Seit 2009 sind die Zinsen stark gesunken. Die Senkung des Durchschnittssatzes aller Hypotheken von 3.45 Prozent auf noch 1.89 Prozent (Stand 1. März) kommt fast einer Halbierung der Zinskosten gleich. Bei einem Hypothekenvolumen von rund 870 Milliarden Franken hat sich die Zinsbelastung pro Jahr von 30 auf knapp 17 Milliarden Franken reduziert. Heute müssen damit pro Jahr 13 Milliarden Franken weniger an Zinsen auf Hypothekarkrediten bezahlt werden.



Von Balthasar Glättli, Vizepräsident SMV

Hypotheken werden für Mietliegenschaften, aber auch für selbstbewohntes Eigentum und für gewerblich genutzte Liegenschaften aufgenommen. Rund ein Drittel aller Gebäude sind Mietliegenschaften. So sollte auch rund ein Drittel dieser gut 13 Milliarden Franken Zinsersparnisse bei den Mietenden ankommen. Berechnet man das theoretische Senkungspotenzial der Mietzinsen nach miet-

rechtlichen Regeln, so fällt der Senkungsanspruch sogar noch höher aus. Die meisten Mietverträge sind an den Referenzzinssatz gekoppelt. Die Mieten müssten gesenkt werden, wenn dieser sinkt. Pro Viertel Prozent Senkung des Referenzzinssatzes sollte sich die Miete um knapp 3 Prozent vermindern. Bei total 35 Milliarden Franken Mietzinsen pro Jahr sollten die Mieten bei jeder Senkung des Referenzzinssatzes um rund 1 Milliarde Franken pro Jahr sinken. 2015

## Zinsen sinken, Mieten steigen.

Milliarden fliessen in die Vermietertaschen, weil die sinkenden Zinsen nicht an die Mietenden weitergegeben werden.

sollten die Mietzinsen damit rund 6 Milliarden Franken tiefer liegen als 2008.

Wären die Senkungen des Referenzzinssatzes an die Miet Haushalte weitergegeben worden, so hätte ein durchschnittlicher Mieterhaushalt 2014 im Vergleich zu 2009 fast 3000 Franken weniger Miete bezahlen müssen. Die Entwicklung war aber genau umgekehrt. Die Mietpreise sind auch in den letzten Jahren gestiegen. Und dies nicht nur trotz der gesunkenen Kapitalkosten, sondern auch trotz einem stabilen Landesindex der Konsumentenpreise. Seit 2008 betrug die Teuerung bei den Mieten mehr als 9 Prozent.

Nicht immer muss der Mietzins nach einer Senkung des Referenzzinssatzes reduziert werden. Es gibt langjährige Mietverhältnisse, bei denen der Mietzins während mehr als einem Jahrzehnt gleich blieb oder wo ohne Mietzinsenerhöhung saniert wurde. Dort gibt es unter Um-

ständen kein Senkungspotenzial. Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die bei einer Senkung des Referenzzinssatzes eine Mietzinssenkung erhalten, ist aber auch in Anbetracht dieser Beispiele sehr klein. Durchschnittlich profitieren nur knapp 20 Prozent der Mieterhaushalte von Mietsenkungen, wenn der Referenzzinssatz sinkt! Viele davon sind zudem Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Kommt hinzu, dass die Erhöhungen viel höher ausfallen als die Mietzinssenkungen und diese somit gleich wieder auffressen. 2009 kostete eine durchschnittliche Wohnung etwas über 1270 Franken im Monat. Wären die Referenzzinssatzsenkungen gemäss Mietrecht an die Mieterschaft weitergegeben worden, so sollte heute diese durchschnittliche Wohnung nur noch 1060 Franken kosten. In Tat und Wahrheit bezahlt man heute im Durchschnitt 1330 Franken.

Wir leiden ja unter denselben Problemen: bald unbezahlbare Mieten in den Hotspots, überrasene Aufschläge nach Sanierungen, profitorientierte Leerkündigungen, Vormarsch der gewinnorientierten Immobilienfirmen, mangelhafter Mieterschutz. Warum soll nicht auch hierzulande eine Mietpreisbremse installiert werden? Das sachliche Haupthindernis besteht in den fehlenden Mietspiegeln. Ohne diese kann keine Vergleichsmiete und damit die Höhe des zulässigen Aufschlags bestimmt werden. Einige Städte wie Basel oder Genf haben bereits Statistiken über die Wohnungspreise, auch wenn sie mangelhaft sind. Statistiken müssten zumindest für die Problemzonen vorhanden sein. Machbar wäre dies. In einem Land, in dem jede Geiss und jede Kuh registriert ist, kann auch Transparenz über die Mieten hergestellt werden. Es ist nur eine Frage des politischen Willens.

Angesichts der Tatsache, dass in der Schweiz die mit Abstand höchsten Mieten in Europa bezahlt werden müssen, scheint eine Diskussion über die Begrenzung von Mieten dringend notwendig. Warum also nicht vom Nachbarn lernen? Die deutsche Mietpreisbremse könnte ein produktiver Anstoss sein.

Bild: m&amp;w



Milliarden fliessen in die Vermietertaschen, weil die sinkenden Zinsen nicht an die Mietenden weitergegeben werden.

# Zürichs grösste autofreie

In der Siedlung Sihlbogen in Zürich leben 220 Haushalte ohne Auto. Ein Besuch vor Ort gibt Einblick in ein neues Mobilitätsmodell.

Um 9 Uhr morgens empfangen Samuel Bernhard und Stefan Schneider den M&W-Reporter in der Siedlung Sihlbogen. Es ist ein kühler Tag im März. Leichter Regen fällt. Rund fünfzehn Minuten dauert es vom HB Zürich bis hierhin. Die Haltestelle Zürich Leimbach der Sihltalbahn (SZU) liegt praktisch vor der Haustür. Samuel Bernhard bittet in die Wohnung im Parterre. Es ist seine eigene. Er wohnt noch nicht lange hier. «Die Siedlung füllt sich», sagt er. Bald werden auch die Bewohnerinnen und Bewohner der letzten Baustufe einziehen. Auf dem ausgedehnten Vorplatz befindet sich nur ein einziges Auto. Es gehört der Siedlung und ist ein Elektroauto. Alle können es benutzen.

Es ist aber nicht so, dass es gar keine Parkplätze für die rund 500 Personen gäbe, die hier leben. In einer Tiefgarage befinden sich 64 Abstellplätze für Besucher und Bewohner mit ausnahmegesuch. Dazu gibt es weitere Plätze für Gewerbe und Anlieferung. «Damit unterschreiten wir die städtischen Vorgaben bei der Wohnnutzung um rund die Hälfte», sagt Stefan Schneider. Er ist Verkehrsplaner und Mobilitätsfachmann und hat das Konzept für die Siedlung ausgearbeitet. Um zu verstehen, was er

## Siedlung Sihlbogen

Im Jahr 2004 kaufte die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) das 20'000 Quadratmeter grosse Areal des Sihlbogens in Zürich-Leimbach. Weil das Areal direkt an der S-Bahnlinie liegt, fiel der Entscheid leicht, hier Zürichs erste autoarme Siedlung zu bauen, die auch die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt. Es entstanden drei Mehrfamilienbauten mit 220 Mietwohnungen, Wohnateliers und Verkaufsflächen. Mit lediglich 64 Parkplätzen für den Wohnbereich reduzierte die BGZ die Parkplatzzahl auf nur noch 0,3 pro Wohnung.

Bilder: m&w



Direkt am Gleis der S-Bahn: Zürichs erste autofreie Siedlung Sihlbogen.

meint, muss man Baugesetze und Verordnungen kennen.

Zürichs Parkplatzverordnung aus dem Jahr 1996 schreibt nämlich eine minimale Anzahl von Parkplätzen für jede neue Wohnbaute vor. Mit dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs in der Stadt in den letzten zwei Jahrzehnten wurde deutlich, dass es weniger Parkplätze als früher braucht – weil immer mehr Leute aufs eigene Auto verzichten. So hat sich auch die Bewilligungspraxis verändert. Die Stadt ermöglicht heute Projekte, die weit unter den ursprünglichen Vorgaben liegen. «Wir sind in dieser Hinsicht ein Pionierprojekt», sagt Stefan Schneider. Im Sihlbogen wollte man nicht nur auto-

## Die S-Bahn-Haltestelle liegt vor der Tür.

arm bauen, sondern auch die Erfordernisse der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen. Das heisst Wohngebäude erstellen, die möglichst wenig Energie verbrauchen und nachhaltigen Kriterien genügen, auch im Bereich Mobilität.

An der Sihl in Leimbach waren gute Voraussetzungen dafür gegeben. Die Wohnbaugenossenschaft Zurlinden, welche die Siedlung seit 2012 erstellt, schrieb sich eine Pioniertat auf die Fahnen: die erste «autofreie» Siedlung in Zürich zu verwirklichen. Doch Promotor Samuel Bernhard schwankt noch, wenn er den Begriff «autofrei» verwen-

det: «Eigentlich stimmt das nicht, denn wir haben ja auch Autos bei uns.» Autoarm findet er als Bezeichnung auch nicht ideal. Für ihn ist ein Leben ohne Auto nichts Armes, sondern vielmehr eine Bereicherung. «Am besten wäre «autoreduziert», aber das tönt sehr technisch.» Also ist das richtige Wort noch nicht gefunden. Egal: Hauptsache, das Anliegen ist in die Tat umgesetzt.

Wie aber funktioniert Autofreiheit in der Praxis? Samuel Bernhard erläutert das Konzept. Wer im Sihlbogen einziehen will, verpflichtet sich, am Wohnort (Sihlbogen und Umkreis von 330 m) keinen Parkplatzbedarf auszulösen. Er muss also faktisch auf ein eigenes Auto verzichten. «Muss» ist aber schon wieder das falsche Wort. Die Leute, die im Sihlbogen leben, wollen ja gar kein Auto haben. Oder hatten auch schon vorher keins. Trotzdem trifft das «müssen» auch zu: Wer den Mietvertrag im Sihlbogen unterschreibt, verpflichtet sich in einem Zusatz zum Verzicht aufs Auto. «Das ist rechtsverbindlich», sagt Bernhard. Oder sollte es zumindest sein. Ob der Zusatz streng juristisch gesehen wasserdicht ist, bleibt derzeit eine offene Frage. Darf der Vermieter einem Mie-



Samuel Bernhard und Stefan Schneider entwickeln neue Mobilitätskonzepte.

ter den Autobesitz untersagen? Oder ist das ein zu grosser Eingriff in die persönliche Freiheit und somit unzulässig? Möglicherweise landet auch diese Frage einmal vor einem Richter.

Einen Streitfall hierzu gab es im Sihlbogen bereits. Und er machte prompt Schlagzeilen, die der Baugenossenschaft nicht unbedingt gefielen. Stand sie doch plötzlich in der Öffentlichkeit als jemand da, der ein Verbot durchsetzt, was nicht die sympathischste Rolle ist. Was war vorgefallen? Samuel Bernhard und Stefan Schneider erzählen die Geschichte ohne Zögern. Es ging um einen Mitbewohner, der schummelte. Er hatte ein Auto, als er einzog, verschwieg dies aber, wohl um die Wohnung zu erhalten. Das Fahrzeug parkierte er jeweils in der Nachbarschaft. Bei einer Überprüfung der Parkierbewilligungen auf öffentlichem Grund flog er dann mit seiner Wohnadresse auf.

# Siedlung in der Praxis



Es geht auch ohne Auto. Oder wenn schon, dann mit einem Elektroauto.

Die Verwaltung forderte ihn darauf auf, den «rechtmässigen Zustand wiederherzustellen», das heisst seiner im Mietvertragszusatz festgelegten Verpflichtung nachzukommen. Er kam der drohenden Kündigung zuvor, indem er schliesslich selber auszog. «Es war ein Schlaumeier, wie es sie halt überall gibt», zieht Samuel Bernhard Bilanz. Solche könne man nicht verhindern. Diese Leute seien aber Einzelfälle und somit nicht das Problem. Schwieriger sei es, wenn sich bei einem Mieter die Lebensverhältnisse so ändern, dass er plötzlich auf ein Auto angewiesen ist, etwa durch eine Krankheit oder einen Arbeitsplatzwechsel. In diesem Fall kann eine Ausnahmegewilligung bei der Verwaltung beantragt werden.

Der Verzicht aufs Auto wird im Sihlbogen durch ein verbilligtes Abo für den öffentlichen

Verkehr kompensiert. Jeder Miethaushalt ohne Auto erhält pro Jahr Rail-Checks im Wert von 800 Franken. Diese kann man sich am Bahnhof beim Kauf eines SBB-Abos (GA, Halbtax-, Strecken- oder Verbundabo) anrechnen lassen. Wieso aber gerade 800 Franken? Das hat mit einer

## «Ein Leben ohne Auto ist bereichernd.»

Rechnung der BG Zurlinden in bezug auf die Parkplätze zu tun. Die Kosten, welche durch leerstehende Parkplätze entstehen würden, werden als «vermiedener Verlust» in Form einer Mobilitätsdienstleistung an die Bewohnerinnen und Bewohner weitergegeben. Es soll sich schliesslich lohnen, autofrei zu leben. Die Rail-Checks sind Bestandteil



Die S-Bahn-Haltestelle Zürich Leimbach befindet sich nur wenige Meter neben der Siedlung.

des Mobilitätskonzepts, wie es Stefan Schneider für den Sihlbogen entwickelt hat. Dazu gehören 400 Veloabstellplätze in und vor den Wohnbauten, die intensiv genutzt werden, wie auch das Car Sharing: Der Mieterschaft steht einerseits ein siedlungseigenes Elektroauto zur Verfügung. Weiter gibt es ein Mobility-Fahrzeug. Das grösste Plus ist jedoch zweifellos der direkte S-Bahn-Anschluss. Die SZU-Haltestelle Zürich Leimbach liegt wenige Gehminuten von der Haustüre entfernt und bietet einen 10- bzw. 20-Minutenkontakt Richtung Hauptbahnhof Zürich, Langnau am Albis und Wollishofen. «In einer Viertel-

stunde bin ich schon im Zentrum», betont Samuel Bernhard, der Richtung Stadt auch gerne das Velo benützt. Ausserdem gibt es eine Buslinie. Einziger Wermutstropfen: Obwohl die SZU-Haltestelle nur gerade 150 Meter vom südlichsten der drei Blöcke entfernt liegt, muss man einen lästigen Umweg über die verkehrsreiche Leimbachstrasse machen. Die SZU hat eine direkte Trampelpfad-Verbindung mit einem Zaun unterbrochen. «Zu gefährlich aus Sicht der Bahn», sagt Bernhard. Aber mit wenig Aufwand könnte dort ein bequemer Direktweg realisiert werden. Bernhard hofft auf ein Entgegenkommen der Bahn.

## Die sieben Pioniere

Autofrei Wohnen funktioniert schon heute. Sieben Beispiele zeigen es.

Sie sind immer noch Pioniere. Derzeit sieben an der Zahl. Doch es werden immer mehr. Und bald ist eine Zeit absehbar, wo es kein Aufsehen mehr erregen wird, wenn eine Siedlung gänzlich auf Parkplätze verzichtet. Die erste autofreie Wohnsiedlung entstand vor vier Jahren in Bern-Bümpliz an der Burgunderstrasse. 80 Minergie-Wohnungen mit null Parkplätzen für die Bewohner, aber 13 für Besucher. Die Mietverträge enthalten ein Autoverbot.

Ebenfalls in der Nähe von Bern, nämlich in Ostermündigen, wurde letztes Jahr die genossenschaftliche Siedlung Oberfeld am Lindenweg realisiert. Sie umfasst 100 Wohnungen und kommt mit 9 Parkplätzen aus. Die Autofreiheit wird in der Nutzungsordnung gewährleistet. In Biel existiert am Fabrikgässli eine kleinere Siedlung mit 20 Wohnungen, die letzten Sommer ohne Parkplätze eingeweiht wurde. Bereits seit zwei Jahren gibt es in Oberwinterthur am Eulachpark die Siedlung Giesserei der Genossenschaft Gesewo mit 151 Wohnungen und 31 Parkplätzen für die Bewohner. Es handelt sich um ein Mehrgenerationen-Projekt. Die weiteren autofreien Siedlungen stehen alle in Zürich. Ne-

ben dem Projekt Sihlbogen (siehe Artikel) ist es die Siedlung «mehr als wohnen» in Leutschenbach mit 370 Wohnungen und 88 Parkplätzen für die Bewohner, die demnächst fertiggestellt wird. Bereits bezogen ist die Siedlung Kalkbreite mit 97 Wohneinheiten und zwei Parkplätzen im Haus für Behinderte.

«Weniger Parkplätze = mehr Platz für Spiel und Begegnung», wirbt Samuel Bernhard für autofreies Wohnen. Er ist beim Verkehrsclub der Schweiz der Spezialist für alle Fragen rund ums autolose Wohnen. Nicht zuletzt würden tiefere Baukosten für solche Projekte sprechen, sagte er: «Das eingesparte Geld kann zum Beispiel für tiefere

## «Es gibt zu viele Parkplätze.»

Mieten genutzt werden.» Er sieht ein wachsendes Interesse bei Bauherren, Investoren und Entwicklern. Denn im städtischen Umfeld mit einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz entstehen den Bauträgern zunehmend Kosten durch leerstehende Parkgaragen.

Bernhard hält fest: «In den Städten gibt es nicht zu wenige, sondern zu viele Parkplätze.» Dies wegen der gesetzlichen Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen. Untersuchungen der Stadt Zürich, der Credit Suisse oder jüngst des Bundes belegen diese Tatsache. Bernhard hat ▶

# Ein respektierter Player

Der MV Winterthur erlebt einen steilen Aufstieg. Innert weniger Jahre hat er sich als politische Kraft etabliert.

**D**rei gewonnene Volksabstimmungen in nur zwei Jahren. Wer kann eine solche Bilanz vorweisen? Der MV Winterthur kann es. Bei all diesen Abstimmungen ging es um Wohnthemen. Es scheint, dass die Bevölkerung Winterthurs sehr sensibilisiert ist, wenn es ums Wohnen geht. Und das ist sicher auch ein Verdienst von Katharina Gander und ihrem Team. Sie führt seit November 2011 die Geschäftsstelle des MV Winterthur in einem 70-Prozent-Pensum. Die dreifache Mutter ist von Kindesbeinen an in Winterthur ansässig. Sie sagt: «Inzwischen bin ich hier so etwas wie die «Frau Mieterverband» geworden.»

Seit gut drei Jahren gibt es das neu ausgerichtete Sekretariat des MV, das allen Mieterinnen und Mietern offen steht. Gleich neben dem Bahnhof an der Merkurstrasse situiert, könnte es zentraler nicht liegen. Auch aus Pfäffikon und Effretikon, ja sogar aus Frauenfeld kommen Mietende in die Beratung. Sie profitieren von den täglichen Öffnungszeiten am Morgen und der guten Erreichbarkeit. Schnell hat sich auch in Winterthur selbst herumgesprochen, dass es hier eine Anlaufstelle für alle Mietprobleme gibt. Gut vernetzt zu sein zahlt sich für einen Dienstleistungsverband immer

► selber im Projekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen» (Miwo) das Parkplatzangebot verschiedener Siedlungen untersucht. Der Befund ist überall derselbe: An gut erschlossenen Lagen gibt es Leerstände an privaten Parkplätzen.

Man müsse sich heute bereits Gedanken über die Umnutzung von leeren Garagen machen, so Bernhard. Er plädiert dafür, dass solche Probleme dank innovativen Mobilitätskonzepten gar nicht erst entstehen. Bauherren sollen ermuntert werden, das Potenzial von autoarmen Siedlungen zu erkennen

Bilder: m&w



Der MV Winterthur mit Geschäftsstellenleiterin Katharina Gander befindet sich auf Erfolgskurs.

aus. Katharina Gander sitzt seit letztem Jahr als Vertreterin der Alternativen Liste im Stadtparlament und nimmt dort die Mieterinteressen wahr. Die politischen Kontakte, die sie dabei gewonnen habe, seien sehr wertvoll, sagt sie. In Direktgesprächen kann sie für die Mieteranliegen werben.

Winterthurs Überschaubarkeit spielt dabei eine wichtige Rolle. «Man kennt sich hier noch», sagt Katharina Gander. Das erlaubt schnelle, unbürokratische Lösungen in Notfällen. Dank guten Kontakten zur Kirche oder zur Heilsarmee, die per Leistungsauftrag die Notschlafstelle führt, konnte der MV Klienten, die sich gemeldet hatten, weil sie auf der Strasse standen, ein Obdach verschaffen. Katharina Gander arbeitet auch in der «AG Wohnraum» mit, einer Grup-

und zu nutzen. Die Erfahrungen hätten gezeigt, dass dafür ein Bedürfnis bestehe. Der alte Leitsatz «Keine Vermietung ohne Parkplätze» könne nicht länger als Richtschnur gelten, sondern müsse durch neue Konzepte abgelöst werden. Die Städte und Gemeinden fordert Bernhard auf, veraltete Vorschriften bezüglich der Parkplatzerstellungspflicht zu revidieren und so die Hürden zu beseitigen.

→ Alle Infos über autoreduzierte Siedlungen und nachhaltige Mobilität in Überbauungen auf [www.wohnbau-mobilitaet.ch](http://www.wohnbau-mobilitaet.ch) und [www.wohnen-mobilitaet.ch](http://www.wohnen-mobilitaet.ch)

pierung mit Vertretern verschiedener Institutionen, die sich um Wohnprobleme kümmert.

Anders als andere Städte profitiert Winterthur noch von einem grösseren Bestand an älteren, unsanierten Wohnungen.

## «Wir waren selber vom Erfolg überrascht.»

«Es gibt günstige Wohnungen für wenig Miete, vor allem in den Altstadt Häusern des Immobilienkönigs Bruno Stefanini», sagt Katharina Gander. M&W hat in der letzten Ausgabe über die Stefanini-Häuser berichtet. Viele Mietwohnungen in der Eulachstadt gehören privaten Vermietern und nicht Immobilienfirmen. «Steigende Mieten sind bei uns zunehmend ein Thema. Wir leben ja im Schatten von Zürich», so die MV-Fachfrau. Vierzimmerwohnungen in Neubauten sind nicht mehr unter 2000 Franken zu haben. Vereinzelt werden sie bereits für über 3000 Franken angeboten.

Seit der MV auf die Möglichkeit der Anfechtung der Anfangsmiete aufmerksam macht, gab es manche Erfolge vor der Schlichtungsstelle im Kampf gegen überzogene Aufschläge. Meist resultierten Vergleiche mit reduzierten Erhöhungen. Wohl haben auch die Diskussionen um die Wohnpolitik zu diesen Erfolgen beigetragen. Völlig überraschend

gewann der MV im Herbst 2013 zwei Referenden gegen die Umzonung und den Verkauf der Zeughauswiese. Die Stadt wollte das Areal an einen Investor verkaufen, der Luxuswohnungen erstellt hätte. Nur Gruppierungen links der SP waren dagegen, unter ihnen der MV. Das Argument, der Stadt sei mit einer Abgabe des Grundstücks im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften auf Dauer mehr gedient, leuchtete einer klaren Mehrheit der Stimmberechtigten ein. «Wir waren selbst überrascht von unserem Erfolg», erinnert sich Katharina Gander.

Der letzte Politsieg datiert vom 8. März: Die Stimmberechtigten nahmen den Gestaltungsplan für die Umnutzung des Sulzer-Werks 1 an. 30 Prozent der entstehenden Wohnungen werden von Gemeinnützigen und damit in der moderaten Kostenmiete erstellt. Das sei nicht zu verachten, meint die MV-Leiterin angesichts der Tatsache, dass Winterthur eine geringere Tradition von Genossenschaftswohnbauten aufweist als etwa Zürich. Schliesslich stand der MV im letzten November auf der Siegerseite, als dem Volk ein Rahmenkredit von zehn Millionen Franken für zinslose Darlehen an Genossenschaften vorgelegt wurde. Die Stimmberechtigten sagten Ja und votierten damit klar für mehr bezahlbare Wohnungen. Jedesmal auf der Verliererseite stand dagegen der Hauseigentümerverband, der mit seiner politischen Opposition keine Chance hatte.

Gerne würde Katharina Gander dem Beispiel anderer Städte folgen. Auch Winterthur brauche ein verbindliches Ziel für einen grösseren Bestand an gemeinnützigen Wohnungen, meint sie. Dies könnte mit einer städtischen Volksinitiative erreicht werden. Noch ist das aber Zukunftsmusik. Immerhin wäre die Geschäftsleiterin dafür gerüstet. Bevor sie das MV-Sekretariat aufbaute, war sie in Zürich bei der Genossenschaft Kraftwerk und in Winterthur bei der Gesewo aktiv. Sie kennt die Szene der Gemeinnützigen gut. Nicht zuletzt dank der guten Arbeit in der Öffentlichkeit ist der MV schnell zu einem respektierten Player auf dem Platz Winterthur geworden. Die Gegner wissen: Wenn er das Referendum ergreift, wird es brenzlig.

# Aller Anfang war schwer

Der Dachverband SMV wurde 1915 in Biel gegründet. Bis er auf die Beine kam, dauerte es Jahre. Unter anderem wegen der Zahlungsmoral.

**A**ller Anfang ist schwer, lautet ein altes Sprichwort. Das musste auch der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) erfahren. Seine Gründung war ein kühner Akt. Man muss sich vergegenwärtigen, dass er in die Zeit des Ersten Weltkriegs fiel. Not und Entbehrungen waren damals in der Schweiz gross, auch wenn das Land vor direkten Kriegshandlungen verschont blieb. Dass entschlossene Delegierte dennoch am Projekt festhielten, in Ausnahmezeiten einen Dachverband für die schweizerische Mieterbewegung zu gründen, verdient aus Sicht der Nachgeborenen allen Respekt.

Welche Sektionen und wie viele es genau waren, die sich zum SMV zusammenschlossen, ist leider unbekannt. Die Akten der Gründung sind unauffindbar. Aus einer Zeitungsnotiz in Biel geht hervor, dass es «etwa 25 Delegierte» waren, die sich am Sonntag, 31. Januar 1915 im Rest. Schweizerhaus zu einem «Kongress» versammelten. Der Berichterstatte der Lokalzeitung wurde vor die Tür gesetzt, weshalb er keinen ausführlichen

**Wie stark waren sie?**  
In der Frühzeit der Mieterbewegung um 1900 zählten die Mietervereine zwischen mehrere Dutzend bis mehrere Hundert Mitglieder. Zürich hatte mit 4800 am meisten, gefolgt von St.Gallen mit 1000, Bern mit 900 und Basel mit 850. La Chaux-de-Fonds soll 1200 Mitglieder gehabt haben, Biel 700 und Genf gleich viel. Dies geht aus einer undatierten Liste hervor, die vermutlich aus den 1920er-Jahren stammt. Wie zuverlässig die Angaben sind, ist schwer zu beurteilen. Man traute ihnen aber schon damals nicht ganz. Darauf deuten Fragezeichen hin, die sich hinter einigen Zahlen befinden. Der kleinste MV in dieser Liste ist übrigens Langenthal mit 38 Mitgliedern.

Bericht schreiben konnte. Es liegt aber auf der Hand, dass die starken Mietervereine das Projekt Dachverband vorantrieben hatten. Das heisst konkret Basel und Zürich, die beide 1891 gegründet worden waren, sowie Genf.

In der Anfangszeit vor dem Ersten Weltkrieg wurden zahlreiche lokale Mietervereine ins Leben gerufen. Ja, man kann sogar von einer eigentlichen Gründungseuphorie sprechen. Ein flächendeckender Mieterinnen- und Mieterverband war damals wohl der Traum vieler Aktivist:innen. Aus wie vielen Sektionen der neue SMV nach 1915 bestand, ist

## Wer nicht zahlt, wird nicht eingeladen.

ebenfalls nicht genau rekonstruierbar. Tatsache aber ist, dass es damals in der ganzen Schweiz über ein Dutzend Mietervereine gab.

Einen konkreteren Hinweis auf die Stärke des jungen SMV gibt eine Liste der Vereine aus dem Jahr 1929, also vierzehn Jahre nach der Gründung. Diese enthält namentlich aufgelistet 38 Sektionen aus der Deutsch- und Westschweiz. Neben Zürich, Ba-

sel, Bern, Biel, Luzern, Winterthur und St.Gallen findet man auch kleinere Ortschaften, in denen es einen MV gab. So zum Beispiel Herisau, Frauenfeld, Horgen, Solothurn, Schaffhausen, Zug und Thalwil. In der Westschweiz existierten Vereine in Genf, Lausanne, La Chaux-de-Fonds, Neuenburg und Yverdon. Es ist nicht ganz klar, ob diese Liste nur jene Mietervereine aufzählt,

die Mitglied des SMV waren, oder ob die Zusammenstellung gleichbedeutend mit der Gesamtzahl der damals existierenden Verbände war.

Interessant ist, dass es vor allem in der Ostschweiz zahlreiche kleine Mietervereine gab. Der Grund für diese erstaunliche Entwicklung ist unklar. Klar ist hingegen, dass etliche keinen langen Atem hatten. So steht hinter den Mietervereinen von Flawil, Horn, Kradolf, Kreuzlingen, Rapperswil, Sargans und Tägerwil der Vermerk «aufgelöst». Sie existierten also 1929 bereits nicht mehr. Der neue Dachverband musste somit um seine Mitglieder kämpfen. Vermutlich zählte er zum Zeitpunkt der Gründung sogar mehr Mitglieder als zehn Jahre danach, als mehreren Vereinen der Schnauf ausgegangen war.

Aus der erweiterten Liste geht weiter hervor, dass die Zahlungskraft – oder war es die Zahlungsmoral? – mancher Mitglieder des SMV nicht gerade berauschend war. Die letzte Zahlung des Mitgliederbeitrags des MV Amriswil an den SMV war fünf Jahre alt.

Frauenfeld	1904
Flawil	aufgelöst
Genf	Adr. Minn. Suisse du Locataires, section
La Chaux-de-Fonds	Adr. J. Gasser Goldschreiber
Herisau	Adr. Jos. Thom. Wühle
Horn	Adr. G. Bühler Plattenhof
Horn	aufgelöst
Kradolf	**
Kreuzlingen	**
Kreuzlingen	Letzte Zahlung 1905
La Chaux-de-Fonds	Adr.
Langenthal	Letzte Zahlung 1904
Luzern	Adr. Bern. Haag, Buchhalter, Bleicherstr.

Nicht alle zahlten, nicht alle überlebten: eine frühe Liste der Mietervereine in der Schweiz.



Zeitungsnotiz über den Gründungskongress des SMV in Biel im Jahre 1915.

# Einfach unbelehrbar

Schon wieder erlässt Baselland ein verfassungswidriges Steuergesetz auf dem Buckel der Mietenden.

Bereits einmal zog der Kanton Baselland vor Bundesgericht den Kürzeren. Als er nämlich ein mieterfeindliches Steuergesetz erlassen hatte. Das wurde von den Lausanner Richtern im Jahr 2005 auf Betreiben des MV kassiert. Jetzt haut der Kanton aber wieder in dieselbe Kerbe.

Konkret: Der Kanton muss die viel zu hohen Pauschalabzüge für den Liegenschaftsunterhalt korrigieren. Deren Senkung würde dem Kanton 9 Millionen Franken Einnahmen bringen. Statt dass diese aber in den Haushalt fliessen, sollen sie gemäss der neuen Steuergesetzrevision gleich wieder an die Wohneigentümer zurückgegeben werden. Und



Der Kanton Baselland tut alles für die Wohneigentümer und nichts für die Mieter.

zwar auf mehr als fragwürdige Art. Denn Baselland will nun die Eigenmietwerte senken. Auf «durchschnittlich 60 Prozent». Doch genau dies ist verfassungswidrig: Das Bundesgericht hat in einem Urteil klar festgehal-

ten, dass die Eigenmietwertbesteuerung so auszugestaltet sei, «dass die verfassungsrechtliche Limite von 60 Prozent in keinem Fall unterschritten wird». Ein Minimum ist kein Durchschnitt, die getroffene Lösung mit den «durchschnittlich 60 Prozent» also falsch. MV-Geschäftsleiter Urs Thrier sagt: «Als Folge werden sich rund die Hälfte aller Eigenmietwerte unter der bundesgerichtlichen Vorgabe befinden.» Das sei klar unzulässig.

Der MV Baselland hat auch schon eine neuerliche Klage angekündigt. «Offenbar müssen

wir ein weiteres Mal an das Bundesgericht gelangen, damit Regierung und Parlament zur Raison gebracht werden», so Thrier. Der MV hatte während der Debatte um das Steuergesetz mehrfach darauf hingewiesen, dass das Vorgehen der Regierung verfassungswidrig sei. Der Einwand würde jedoch schlicht übergangen. Der Kanton erweist sich somit als lernunfähig. Wie sagt doch das Sprichwort: Wer nicht lernen will, muss fühlen. Das Baselbiet wird sich in Lausanne ein weiteres Mal eine Rüge holen. Davon ist man beim MV fest überzeugt.

## MAIL

### Sind wir wirklich kinderunfreundlich?

«Einfach zu viel Lärm»,  
M&W 2/2015

Mit Interesse habe ich den Leserbrief gelesen, der die Frage nach der Wichtigkeit eines Ruheanteils beim Wohnen gestellt hat. Wir haben dauernde Auseinandersetzungen im Haus zwischen Familien mit mehreren Kindern und uns über 50-Jährigen, die schon ausgeflogene Kinder haben, morgens sehr früh aufstehen müssen und abends früh ins Bett gehen, weil wir nicht so viel Energie haben, um abends noch viel zu unternehmen.

Dabei frage ich mich schon länger, warum eigentlich junge Familien mit Kindern das unangefochtene Recht haben, morgens um 7 Uhr bis abends um 20 bis 21 Uhr (auch sonntags) so viel Lärm zu machen, wie sie wollen, in der Wohnung, im Treppenhaus, draussen und in den Ferien natürlich ganztags (bei uns sind das fünf Kinder bis zu sieben Jahren in einem sehr ringhörigen Altbau), und wir Kinderlosen überhaupt nicht mitbestimmen können. Sogar vom Vermieter bekommen wir zu hören, dass wir kinderunfreundlich sind. Nur bei Nachtruhestörung (die jungen Erwachsenen erledigen dann oft nachts noch Hausarbeit, zügeln usw., was auch unüberhörbar ist in einem Altbau) greift der Vermieter regelnd ein.

Sobald wir etwas sagen, gelten wir als Kinderfeinde und Spiessbürger. Wir ziehen unsere Velos morgens täglich zwischen zwölf Spielgeräten hervor und versuchen, im Treppenhaus nicht

über die Spielsachen zu stürzen. Wir versuchen auch, auf unkonventionelle Waschinvasionen der Babyfamilien einzugehen usw. Wir helfen mit, die Kinder auf Gefahren aufmerksam zu machen, nehmen kaputtes Gemüse in Kauf usw. Trotzdem: Unterdessen sagen uns unsere Nachbarn nicht einmal mehr guten Tag.

Wir mögen diese Kinder, sie sind lieb und neugierig, ein bisschen ungeführt alleine draussen und zum Teil noch sehr klein. Wir spielen und sprechen oft mit ihnen, haben aber selber eine Herkunft, wo es noch klar war, dass die Älteren und die Jüngeren gleiche Rechte haben, und dass man sich tagsüber schon mal austoben kann, auch in der Wohnung, aber abends, wenn alle zuhause sind, auch diejenigen zu ihrem Recht kommen sollen, die am Arbeiten waren und Ruhe brauchen. Die Kinder können doch selber später auch nicht einfach das machen, was sie wollen.

Persönlich mag ich die Kreischerei draussen nicht besonders, aber ich gebe mir Mühe, tolerant zu sein. Ich bin der Ansicht, draussen sollte mehr erlaubt sein, da es in städtischen Umgebungen schon ein Glück ist, wenn die Kinder gefahrlos draussen auf der Strasse spielen können. Muss das dann im Haus gleich weitergehen?

Es würde mich freuen, wenn das Thema einmal aus der Sicht der älteren Generation behandelt würde.

Ch.I.

(Name der Redaktion bekannt)

## Anzeigen

**etcetera**  
 Soziale Auftragsvermittlung  
 Brauchen Sie Hilfe?  
 Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen beim Umzug, bei Räumungen, im Garten, beim Putzen, bei Endreinigungen, usw.  
**Etcetera**  
 Soziale Auftragsvermittlung des SAH Zürich  
**www.etcetera-zh.ch**  
 Zürich 044 271 49 00  
 Dietikon 044 774 54 88  
 Thalwil 044 721 01 22  
 Effretikon 052 343 21 41  
 Dielsdorf 044 885 50 55  
 SAH 0520 505 etcetera

## Haben Sie Mietprobleme?

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

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn

Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Mieterinnen- und Mieterverbandes:

Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr



## KAM-oeko-LOGISCH

TEL/FAX 044 272 14 44  
 www.kamoeeko.ch

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

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

# Ist eine E-Mail-Kündigung gültig?

**Frage:** Meine Tochter befindet sich im Ausland, und ich habe eine Vollmacht zur Erledigung ihrer Mietangelegenheiten. Jetzt habe ich ihre Wohnung gekündigt, da sie eine Stelle nicht erhalten hat, um die sie sich hier in der Schweiz beworben hat. Die Verwaltung sagt, diese Kündigung sei nicht gültig. Meine Tochter müsse selber eine



Ruedi Spöndlin beantwortet Ihre Fragen

schreiben. Deshalb hat sie jetzt per E-Mail an die Verwaltung gekündigt. Ist das jetzt eine gültige Kündigung?

**Hotline:** Die Kündigung per E-Mail ist nicht gültig. Laut Gesetz muss eine Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich erfolgen. Und schriftlich heisst, eigenhändig unterschrieben oder mit zertifizierter elektronischer Unterschrift versehen. Gemäss Gesetz kann man bei einem behördlich anerkannten Anbieter seine elektronische Signatur zertifizieren lassen. Dann kann man E-Mails verschicken, die rechtlich einem eigenhändig unterzeichneten Brief gleichgestellt sind. Wenn Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wollen, suchen Sie am besten im Internet nach einem anerkannten Zertifikatsanbieter. Unter Privatpersonen ist die elektronische Unterschrift jedoch noch nicht sehr verbreitet. Somit wird Ihre Tochter kaum über diese Möglichkeit verfügen, und Ihre Kündigung per Mail ist nicht gültig. Möglich ist es jedoch, dass Sie mit einer Vollmacht Ihrer Tochter eine rechtsgültige Kündigung verfassen. Entscheidend ist, welchen Umfang die Vollmacht hat. Unter Umständen ist dieser interpretationsbedürftig, dann kann man über die Gültigkeit der Kündigung streiten. Eine Vollmacht «zur Erledigung aller Mietangelegenheiten» sollte jedenfalls ausreichen, um die Wohnung zu kündigen. Wenn Sie der Verwaltung die Vollmacht vor Beginn der Kündigungsfrist vorlegen, muss die Verwaltung die Kündigung also akzeptieren.

## Wer bezahlt die Postspesen?

**Frage:** Mein Vater überweist seit Jahren seine Miete am Postschalter mit Einzahlungsschein. Die Verwaltung hat vor zwei Jahren gewechselt und schickt ihm jetzt rückwirkend eine Rechnung für die Spesen, welche die Post bei dieser Art der Zahlung vom Empfänger verlangt. Sie hat ihm eine Zahlungsfrist von drei Tagen anberaumt. Muss mein Vater zahlen?

**Hotline:** Über diese Frage wird zurzeit viel diskutiert. Wenn eine Liegenschaftsverwaltung einem Mieter Einzahlungsscheine übergibt, bezeichnet sie die Post als Zahlstelle für den Mietzins. Dann kann der Mieter damit grundsätzlich alle Zahlungskonäle benutzen, welche die Post anbietet, also auch die Zahlung am Schalter. Die Kosten dafür gehen zulasten des Empfängers. Ob eine Liegenschaftsverwaltung von Mieterinnen oder Mietern verlangen kann, den Mietzins nicht mehr am Postschalter einzuzahlen oder zumindest die Einzahlungsspesen zu übernehmen, ist unseres Wissens noch nie gerichtlich entschieden worden. Wenn schon wäre dazu eine Mietvertragsänderung nötig. Die Verwaltung hätte Ihrem Vater also auf amtlichem Formular mitteilen müssen, sie ändere den Mietvertrag so, dass er ab dem nächsten Kündigungstermin bei Einzahlung am Post-

schalter die betreffende Gebühr übernehmen müsse. Rückwirkend muss er die Gebühr also sicher nicht bezahlen. Auch wenn man ihn rechtlich nicht dazu zwingen kann, macht es für Ihren Vater vielleicht Sinn, für die Mietzinszahlung auf einen Dauerauftrag, das Lastschriftverfahren, E-Banking oder sonst mit bargeldlosem Zahlungsverkehr umzustellen. Denn mit der Einzahlung am Schalter fallen tatsächlich unnötige Kosten an. Zudem ist es leider gerade für ältere Menschen nicht ganz ungefährlich, mit hohen Bargeldbeträgen zur nächsten Poststelle zu laufen.

schalter die betreffende Gebühr übernehmen müsse. Rückwirkend muss er die Gebühr also sicher nicht bezahlen. Auch wenn man ihn rechtlich nicht dazu zwingen kann, macht es für Ihren Vater vielleicht Sinn, für die Mietzinszahlung auf einen Dauerauftrag, das Lastschriftverfahren, E-Banking oder sonst mit bargeldlosem Zahlungsverkehr umzustellen. Denn mit der Einzahlung am Schalter fallen tatsächlich unnötige Kosten an. Zudem ist es leider gerade für ältere Menschen nicht ganz ungefährlich, mit hohen Bargeldbeträgen zur nächsten Poststelle zu laufen.



## MAIL

### Nicht-artgerechte Hühnerbatterien?

Neues Urteil gegen Raucher, M&W 1/2015

Apropos Wohnen und «My home is my castle»: Untere Gerichtsinstanzen finden, das Rauchverbot sei mit der Freiheit der Lebensführung nicht vereinbar. Der deutsche Bundesgerichtshof findet hingegen, dass deutliche

Einschränkungen bei der Frage, wann und wieviel geraucht werden darf, zulässig seien. Ist das aber realisierbar? Es ist doch meine Freiheit der Lebensführung, keinen Rauch einzuzatmen. Durch meine geöffneten Fenster strömt praktisch 24 Stunden täglich Tabakqualm herein. Forscher der Stanford-University fanden in einer grossen Studie heraus, wie sich Zigarettenrauch im Freien auswirkt: Die Luft in Strassencafés, bei Parkbänken und auch Balkon/Fenster-Wohnnachbarn sei ebenso belastet wie in geschlossenen Räumen.

Wie bei Lärm, WLAN/Wifi etc. ist dies das Problem: Es stossen Lebensstile aufeinander, die sich gegenseitig stören und eigentlich unvereinbar sind. In einem berühmten Mäuseexperiment wurde gezeigt, dass diese Tiere

sterben können, ohne einander zu berühren, wenn sie unter Stress stehen. Gemäss WHO ist Stress die Hauptkrankheitsursache des 21. Jahrhunderts. Wenn wir nicht unnötigen Stress wollen, müssen wir die unveränderbaren Naturgesetze respektieren. Lärm und Abgase sind objektiv schädlich.

Weil das aber nicht alle einsehen, müsste es gesetzlich erlaubt sein, dass sich die Naturgesetze-Respektierer in eigenen Häusern oder Siedlungen exklusiv finden (Vorbildfunktion). Das heutige Nicht-Ausweichen-Können bedeutet für mich als Mieter (und Nichtmillionär) nur eins: nicht gesund leben dürfen. In Chur-West wird ein neuer Stadtteil gebaut: Die einen wollten Biotop autofrei, die anderen Asphalt/Autos überall. Wenn

man nun (wie überall) nur den Durchschnitt dieser beiden Pole realisiert, sind beide Gruppen unzufrieden.

Wolfgang Reuss, Chur

## NEWS

### Schwieriges Schwyz

Trotz deutlichen Verdrängungseffekten bleibt der Kanton Schwyz mieterpolitisch ein schwieriges Pflaster. In Lachen lehnten die Stimmberechtigten am 8. März eine Vorlage für ein Projekt mit bezahlbaren Wohnungen mit 691 Ja gegen 1357 Nein ab. In Brunnen hingegen kam eine Vorlage für ein Projekt für den Kauf eines Grundstücks für günstigen Wohnraum bei den Stimmberechtigten an. Sie hiessen es mit 81 Prozent Ja-Stimmen klar gut.

Anzeige

**AVIS**

Vorzugskonditionen für MV-Mitglieder

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

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

# Urban Gardening, aber wo?

Regt sich auch Ihr grüner Daumen? «Urban Gardening», das Gärtnern in der Stadt, liegt im Trend. Wo aber kann man einen Garten einrichten?

**D**ürfen Sie als Mieterin oder Mieter Ihren Balkon bepflanzen? Sofern dieser ausschliesslich zu Ihrer Wohnung gehört, können Sie ihn grundsätzlich nach Lust und Laune nutzen. Eine Grenze bildet allerdings die bauliche Tragfähigkeit. Nicht erlaubt sind Pflanzentröge, die so schwer sind, dass der Balkon einzustürzen droht. Da die Belastungsgrenze schwer abzuschätzen ist, sprechen Sie sich vor grösseren Anpflanzungen besser mit dem Vermieter ab.

Ihre Pflanzen dürfen zudem nicht über den Bereich hinauswachsen, der Ihnen zusteht. Sie dürfen also keine Triebe der Fassade entlangklettern oder vor die Fenster anderer Wohnungen hängen lassen. Gewisse Vermieter schreiben sogar vor, Blumenkistchen am Balkongeländer seien nur auf der Innenseite erlaubt. Das ist zwar kleinlich. Rechtlich lässt sich aber nicht viel dagegen einwenden. Dass in die Höhe wachsende Pflanzen die Balkonbrüstung etwas überragen, solange sie niemandem die Sicht verdecken, muss jedoch zulässig sein. Das zu verbieten, wäre unverhältnismässig.

Die Verhältnismässigkeit ist im Mietrecht ein ganz grundlegendes Prinzip. Verbote in einer Hausordnung oder einem Mietvertrag sind nur gültig, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind. Was das bedeutet, kommt auf die Umstände an. Wohnen Sie beispielsweise in einem repräsentativen Gebäude am Zürcher Limmatquai, kann die Hausordnung eventuell Vorschriften über die Art der Balkonbepflanzung enthalten. In einem normalen Wohnblock ist das aber kaum haltbar.

Sofern Ihr Mietobjekt einen Gartenanteil umfasst, der Ihnen allein zur Verfügung steht, können Sie dort grundsätzlich in grösserem Umfang Urban Gardening, also das moderne Gemein-

schaftsgärtnern im städtischen Umfeld, betreiben. Passen Sie aber auf, wenn Sie den Rasen umpflügen und Gemüsebeete anlegen. Rechtlich gilt das als bauliche Veränderung am Mietobjekt, die gemäss Art. 260a OR nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig ist. Viel haben Sie in der Regel zwar nicht zu befürchten, wenn Sie die schriftliche Zustimmung nicht einholen. Der Vermieter kann in diesem Fall aber verlangen, dass Sie vor Ihrem Auszug den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Das geht dann ins Geld. Falls sich der Vermieter an der Umgestaltung des Gartens stark stört, könnte er Ihnen sogar kündigen. Sie hätten dann zwar die Möglichkeit, die Kündigung anzufechten. Ob Sie damit durchkämen, ist aber offen.

Sie müssen sich jedenfalls bewusst sein, dass die Umwandlung einer Rasenfläche in Pflanzland bei Nachbarn und Vermietern oft

schlecht ankommt. Diese fühlen sich sozusagen in eine landwirtschaftliche Umgebung versetzt, was nicht jedermanns Geschmack entspricht. Viele bevorzugen weite Rasenflächen, weil das der Umgebung einen villenartigen Charakter verleiht. Es empfiehlt sich deshalb, Urban Gardening in grösserem Stil nicht ohne Zustimmung

## Fürs Urban Gardening braucht es Zustimmung.

mung der Nachbarn in Ihrer Umgebung zu betreiben.

Nur mit Zustimmung des Vermieters dürfen Sie Urban Gardening auf gemeinschaftlich genutzten Flächen einer Liegenschaft betreiben, etwa in Hinterhöfen, Gemeinschaftsgärten oder auf einem Flachdach. Und ein Vermieter tut gut daran, eine

solche Zustimmung nur zu erteilen, wenn alle Hausbewohner oder zumindest eine deutliche Mehrheit damit einverstanden sind. Urban Gardening auf gemeinschaftlichen Flächen einer Mietliegenschaft funktioniert somit nur als Gemeinschaftsprojekt einer Hausgemeinschaft. Und das ist ja auch der Sinn der Sache. Es geht nicht einfach darum, dass jeder für sich in seinem Gärtchen seine Kartoffeln zieht, sondern gemeinsam etwas zu unternehmen und damit auch das Zusammenleben zu fördern.

Wenn Sie Gleichgesinnte fürs Urban Gardening begeistern können, der Vermieter aber nichts davon wissen will, wenden Sie sich am besten an die Stadt- oder Gemeindeverwaltung. Viele Gemeinden stehen solchen Aktivitäten positiv gegenüber und stellen Ihnen vielleicht einen geeigneten «Blätz» auf öffentlichem Grund zur Verfügung.

Ruedi Spöndlin



Es grünt so grün, auch in der Stadt: Urban Gardening findet viele Begeisterte.

# Gleiche Ellen für alle

Müssen Benutzer von Airbnb bald Kurtaxe zahlen? Der Druck auf eine Regulierung der globalen Untermiete-Plattform wächst.

Auf der Internetseite von Airbnb kann man sich eine Wohnung für einen Aufenthalt aussuchen. Das Angebot wächst rasant. Für die Schweiz sind bereits Hunderte von Wohnungen und Unterkünfte buchbar – vom «sunny room in trendy Zurich West» bis zum Chalet im Berner Oberland. Und fast täglich werden es mehr. Der enorme Erfolg der Untervermietungs-Plattform Airbnb liegt darin, dass die Angebote praktisch, transparent und meistens auch günstig sind. Ein Blick auf die Webseite [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com) genügt.

Es fallen bisher auch keine Steuern an. Dies im Gegensatz zur Hotellerie, die zur Kurtaxe verpflichtet ist. Kein Wunder, reklamieren die Hoteliers überall und verlangen Gleichbehandlung. Sie haben Angst, dass ihnen mit dem Vormarsch von Airbnb die Felle davonschwimmen. Auch Mietervertreter beschäftigt das Phänomen. Denn es geht

## Die Hoteliers haben Angst vor Airbnb.

hier rechtlich gesehen ums Problem der Untermiete. Bereits letzten Sommer wurde SMV-Vizepräsident und Nationalrat Carlo Sommaruga in Bern vorstellig. Der Genfer Parlamentarier und Mieterverbandsexponent sieht bei Airbnb eine Vielzahl von Problemen, die geregelt werden müssten: so etwa, wenn ganze Wohnhäuser in hotelartige Betriebe umgewandelt werden. Oder wenn es Streit um die Untermiete gibt. Denn rechtlich gesehen ist Airbnb nichts anderes als eine moderne Form der Untermiete. Auch die fehlende Besteuerung erweist sich bei dieser Art von «sharing economy» als Lücke, die geschlossen werden muss. Zu all diesen offenen Fragen verlangte Sommaruga einen Bericht. Doch der Bundesrat winkte ab. Eine umfassende



Wohnungsangebot auf der Plattform Airbnb: Man findet fast alles.

Analyse sei derzeit unnötig, argumentierte er in seiner Antwort und verwies auf die zuständigen Kantone und Städte. In Bern und Basel sind zum Beispiel bereits Abklärungen mit dem Ziel im Gang, dass Nutzer von Airbnb Kurtaxe bezahlen. Es gebe keinen Anlass zur Besorgnis, so der Bundesrat.

Nun hat er aber seine Meinung geändert. Im März sagte Bundesrätin Eveline Widmer-Schlumpf in der Fragestunde im Nationalrat, es gebe tatsächlich «neue Erkenntnisse» zu diesem noch jungen Wirtschaftsmodell, zu dem auch der Taxidienst Uber zählt.

Laut der Finanzministerin ist der Bundesrat bereit, in einem Bericht die Lage zu analysieren – «bevor allfällige Regulierungen in Erwägung gezogen werden», wie sie betonte. Darüber zeigte sich Fragesteller und SMV-Exponent Balthasar Glättli erfreut. Er hatte die Landesregierung aufgefordert, ihre Haltung in dieser Frage zu überdenken. Dies nicht zuletzt deshalb, weil sich Airbnb explosionsartig ausbreitet. Mittlerweile bieten auf dieser Plattform nicht nur Einzelpersonen ein Zimmer oder ihre Wohnung zur vorübergehenden Untermiete an, Es sind nun auch professionelle Geschäftemacher am Werk. Sie halten mehrere Wohnungen oder gar eine Vielzahl auf der Online-Plattform feil.

SMV-Vizepräsident Glättli mahnt zur Eile: «Hier ist eine grosse Dynamik im Gang.» Vor einer Regulierung will Bundes-

rätin Widmer-Schlumpf aber doch eine saubere Abklärung der offenen Fragen haben. Wobei sie immerhin einräumte: «Ich spreche nicht von Jahren, ich spreche von Monaten.» Es könnte also gut sein, dass Airbnb-Nutzer bald Kurtaxe zahlen und

Übernachtungsformulare ausfüllen sowie Mehrwertsteuer entrichten müssen. Wie das beim traditionellen Hotelgewerbe der Fall ist.

➔ Informationen zum Thema Untermiete auf der MV-Webseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

## Kämpfen Sie mit uns, Herr Egloff!

«Schon lange fordert der Mieterinnen- und Mieterverband mehr Transparenz über den Vormietzins. Diese Formularpflicht schlägt nun auch der Bundesrat vor – als sanftestes Mittel gegen die Mietexplosion bei Mieterwechseln. Sie, Herr Egloff, aber waren immer dagegen. Ihr Argument: Das störe den Mietfrieden. Und nun zündeln ausgerechnet Sie. Im falschesten Moment beleidigen Sie die Mieter. «Die Mieter wollen immer mehr», sagten Sie im BLICK. Das ist Quatsch. Über neue Küchen entscheiden die Vermieter. Diese missbrauchen die Sanierung oft, um zu kündigen und die Wohnung nachher viel teurer zu vermieten. Die Zinsen sind historisch tief. Die Teuerung ist bei null. Das heisst: Die Mieten müssten sinken.

Wer seit sechs Jahren ungekündigt in einer durchschnittlichen Wohnung lebt, könnte Monat für Monat 250 Franken Miete sparen! Dennoch steigen die Mieten auf breiter Front. Statt die Mieter schlecht zu reden, würden Sie und ihr Hauseigentümerverband besser dafür sorgen, dass die Vermieter die Mietzinssenkungen weitergeben. Kämpfen Sie zusammen mit uns gegen die Immo-Haie, die mit Börsenmillionen die Preise explodieren lassen. Das ist nämlich auch zum Schaden derer, die ein Eigenheim kaufen wollen.»

Balthasar Glättli,  
Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz



# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

**MV Aargau**  
PF, 5600 Lenzburg 2  
www.mvag.ch,  
e-mail: mvag@mvag.ch  
Rechtsberatung: 062 888 10 38

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

## BASEL

**MV Basel**  
www.mieterverband.ch/basel und  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz (Clarastrasse 2,  
PF 396, 4005 Basel)  
Tel. 061 666 60 90,  
Fax 061 666 60 98  
Mo-Fr 9–12h, Mo-Do 13–16h

*Persönliche Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag

*Sprechstunde:* Mo-Do 17–19h (Ein-  
lass 16.30–18.30h) am Claraplatz,  
ohne Voranmeldung

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

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

*Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:*  
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel  
oder info@mvbasel.ch

*Gruppenberatungen, Sammelklagen:*  
Kontakt 061 666 60 90 (Desk)  
oder 061 666 69 66 (Band)

## BASELSTADT

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

*Telefonische Rechtsberatung:*  
Tel. 061 555 56 56  
Mo-Do 13–16h

*Persönliche Rechtsberatung:*  
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlis-  
tr. 8 (Advokaturbüro)

Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,  
Pfluggässlein 1

Reinach: Mi 17.30 – 18.30h,  
Hauptstr. 10 (Gemeindeverwaltung)

## BERN

**MV Kanton Bern**  
Monbijoustrasse 61, 2. Stock,  
3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,  
Tel. 0848 844 844  
www.mieterverband.ch/bern

*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
MV-Mitglieder durch spezialisierte  
Juristinnen und Juristen an folgen-  
den Orten:  
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,  
Langenthal, Münsingen, Urtenen-  
Schönbühl, Steffisburg, Thun

*Sprechstunden* für alle Orte nur nach  
Voranmeldung bei der Geschäfts-  
stelle: Tel. 0848 844 844.  
Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

## FREIBURG

**MV Deutschfreiburg**  
PF 41, 3185 Schmitten,  
Tel. 0848 023 023 (keine tel. Rechts-  
auskünfte), E-mail: mieterverband.  
deutschfreiburg@gmx.ch  
Sekretariat: Susanne Heiniger

*Rechtsberatung:*  
**Düdingen:** «Stiftung Drei Rosen»  
(Lokal Spielgruppe) Alfons-Aeby-  
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mi im  
Monat, 19.30–20.30h)

**Murten:** Deutsche Bibliothek,  
Deutsche Kirchgasse, jeden 1. und  
3. Mo im Monat, 19–20h

**Freiburg:** Alpengasse 11, 2. Stock  
Kanzlei Gruber, 1. und 3. Do im  
Monat, 18–19h

## GLARUS

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

*Rechtsberatung:*  
Postgasse 42, 8750 Glarus  
Beratungen jeweils Do nach tel.  
Vereinbarung von 14–17h  
Tel. 0848 051 051

*Wohnungsabnahmen Paritätischer  
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):*  
055 645 20 64 zu üblichen Büro-  
zeiten

## GRAUBÜNDEN

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

*Rechtsberatung:* 081 253 60 62  
Mo 15–18h, Mi und Fr 12.30–14h

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

## LUZERN

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

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

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

## ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

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

*Rechtsberatung:*  
St.Gallen: Webergasse 21,  
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),  
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-  
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

**Buchs:** Schingasse 6, jeweils am  
1. Mo des Monats 17–18h

**Wattwil:** Gemeindehaus, jeweils  
am 1. Mo des Monats 17–18h  
(nur nach Voranmeldung)

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

**Rüti ZH:** nach tel. Vereinbarung,  
Tel. 055 240 93 83

**Kreuzlingen:** Hauptstrasse 23  
1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia  
Do 18–19.30h, Voranmeldung  
möglich  
Keine Beratung in den Schulferien

**Frauenfeld:** Gaswerkstr. 9 (Büros  
des Gewerkschaftsbundes Thur-  
gau), Di 18–19.30h,  
keine Beratung in den Schulferien.

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

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

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

## SCHAFFHAUSEN

**MV Schaffhausen und  
Umgebung**  
PF 2128, 8201 Schaffhausen  
Tel. 052 624 13 87

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

## SCHWYZ

**MV Kanton Schwyz**  
Postfach 527, 6440 Brunnen  
www.mieterverband.ch/schwyz  
mvsz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fach-  
beratung bei Mängeln:*  
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

*Rechtsberatung:*  
Mo-Fr, Erstanmeldung über Tel.  
0848 053 053  
Tel. Direktwahl des zuständigen  
Beraters (s. Begrüssungsschreiben  
p. Mail oder Brief)

Sekretariat:  
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

## SOLOTHURN

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

**MV Solothurn:** Westbahnhof-  
strasse 1, PF 1121, 4502 Solothurn,  
Tel. 0848 06 20 32

*Rechtsberatung:*  
Mo und Mi 17–19h, Westbahn-  
hofstr. 1, 4502 Solothurn (MV  
Baselland und Dorneck-Thierstein  
s. Baselland)

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

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

**MV Olten und Umgebung:**  
PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062  
032, täglich von 14–17h

*Rechtsberatung:*  
Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part.  
links

## URI

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

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

## WALLIS

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

*Rechtsberatung:*  
Brig-Glis: Harald Gattlen, Rechts-  
anwalt & Notar, Überbielstrasse 10,  
3930 Visp,  
2x monatlich jeweils Mi Nach-  
mittag, mit Voranmeldung  
Tel. 027 946 25 16

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

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

## MV Oberwallis

*Rechtsberatung Oberwallis:*  
David Gruber, Rechtsanwalt &  
Notar, Überbielstrasse 10,  
3930 Visp, jeden 2. und 4. Mittwoch  
des Monats, nur auf tel. Voranmel-  
dung unter Tel. 027 946 25 16

## ZUG

**MV Kanton Zug**  
Sekretariat: Industriest. 22, PF 732,  
6301 Zug, Tel. 041 710 00 88,  
Fax 041 710 00 89  
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h  
mvzug@bluewin.ch

*Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:*  
Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.  
Persönliche Rechtsberatung auf  
telefonische Terminvereinbarung  
unter Tel. 041 710 00 88.  
Für Nichtmitglieder kosten-  
pflichtig.

## ZÜRICH

**MV Zürich**  
Zürich: Tellstr. 31, 8004 Zürich  
Bus 31 bis Kanonengasse  
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse  
Tel. 044 296 90 20  
Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 9–12 und 13.30–17h

Winterthur: Merkurstr. 25,  
8400 Winterthur Tel. 052 212 50 35  
Öffnungszeiten: Mo-Do 9–11.30h

# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



### BROSCHÜREN

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

**Mietzinserhöhung**  
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

**Problemlos Zügeln**  
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

**Abschluss eines Mietvertrages**  
 28 Seiten. Worauf man achten muss

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

**Der vorzeitige Auszug**  
 24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

**Kündigung**  
 28 Seiten. Beilage: Kündigungsfomular

**Auszug und Einzug**  
 32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

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

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

**Gemeinsam Wohnen/Untermiete**  
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

**Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung**  
 120 Seiten

### Jetzt aktuell



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



### BÜCHER

**Mietrecht für Mieterinnen und Mieter**

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

**Das Mietrecht für die Praxis**

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

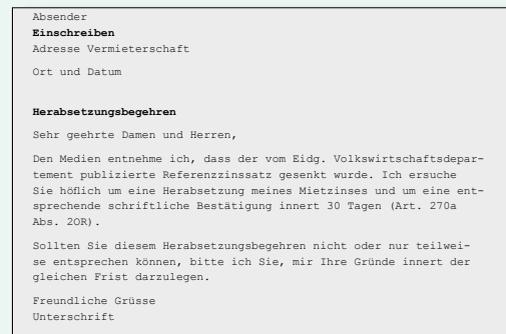
### FACHZEITSCHRIFT MP

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

### DVD

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

### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



**Musterbriefe, Checklisten**  
 Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

**Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll**  
 3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

**Mietvertrag**  
 3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

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

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

# Nur noch die Rendite zählt

SBB auf dem falschen Gleis: Sie nimmt bei der Entwicklung von Bahnarealen keine Rücksicht auf günstigen Wohnraum. Mit dem Segen des Bundesrats.

Anfang April hat der Bundesrat die strategischen Ziele der SBB festgelegt. Oder mit anderen Worten festgelegt, was sie künftig tun und lassen soll. Von Interesse war besonders die Immobilienpolitik. Denn die Bundesbahn besitzt wertvolle Areale in den Städten, die man noch bebauen kann. Die Frage ist nur, was dort gebaut werden soll. Bürokomplexe? Teure Eigentumswohnungen? Oder auch bezahlbarer Wohnraum?

Letzteres würde bedeuten, dass die Bahn unter Umständen auf Maximalrenditen verzichten

Bild: m&w



Wird die Bundesbahn zum Immobilienkonzern? Blick in ein unüberbautes Bahnareal in St.Gallen-St.Fiden.

müsste. Das will sie nun aber gerade nicht. Mit dem bundesrätlichen Segen soll die SBB «mit einem aktiven Portfolio-Management und durch gezielte Entwicklung der Bahnareale an den Wertsteigerungen der Grundstücke und Immobilien partizipieren». So schreibt es der Bundesrat. Im Klartext: Sie soll möglichst viel aus den Grundstücken herausholen. Die SBB-Immobilienabteilung soll jährlich 150 Millionen Franken Gewinn abwerfen und auch noch die Pensionskasse der Bahn mitsanieren. So wird Gewinnmaximierung zum strategischen Ziel.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV), aber auch der Verband der Wohnbaugenossenschaften sind schwer enttäuscht. SMV-Generalsekretär Michael Töngi: «Der Bundesrat ignoriert schlicht die Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt.» Beide Verbände hatten gefordert, dass sich die SBB ihrer wohnpoli-

tischen Verantwortung stellen müsse. Mit ihrem Grundstücksbesitz müsse sie einen Beitrag an die Lösung der Wohnprobleme leisten. Konkret: Sie müsse bei der Entwicklung von Zentrumsarealen nicht nur mit gewinnorientierten Generalunternehmern, sondern auch mit nicht-gewinnorientierten Wohnbaugesellschaften zusammenarbeiten. Nur dann werden auf diesen Flächen die dringend benötigten, bezahlbaren Wohnungen entstehen. Und nicht bloss Bürokomplexe, wie sie am Zürcher Hauptbahnhof an der Europaallee wie Pilze aus dem Boden schiessen.

## Ein Freipass der SBB für Renditebolzerei.

«Mit der Vorgabe des Bundesrats werden die SBB auf diesen Grundstücken mehrere Tausend Luxuswohnungen statt preisgünstigen Mietwohnungen bauen», prophezeit Töngi. Er erinnert daran, dass der Bundesrat in der Dialoggruppe zur Wohnungspolitik versprochen habe, die Frage der SBB-Grundstücke zu prüfen. Ein Ergebnis hat Doris Leuthard als zuständige Bundesrätin für die SBB nie bekannt gegeben. Oder hat sie den Auftrag gar nicht ernst genommen? «Der Bundesrat hat auch die Petition des SMV schlicht ignoriert», so Töngi. Mitte Januar hatte der SMV gegen 4000 Unterschriften in Bern deponiert.

Jetzt müsse man den Bundesrat dazu zwingen, dass er seine wohnpolitische Verantwortung wahrnimmt, lautet nun der Tenor beim SMV. Am 20. Juni wird der SMV an der Generalversammlung die Lancierung einer Volksinitiative vorschlagen. Sie soll eine breite wohnpolitische Debatte ermöglichen und stellt den Bund ins Zentrum, damit er nicht länger passiv bleibt. M&W wird darüber berichten.

Jetzt müsse man den Bundesrat dazu zwingen, dass er seine wohnpolitische Verantwortung wahrnimmt, lautet nun der Tenor beim SMV. Am 20. Juni wird der SMV an der Generalversammlung die Lancierung einer Volksinitiative vorschlagen. Sie soll eine breite wohnpolitische Debatte ermöglichen und stellt den Bund ins Zentrum, damit er nicht länger passiv bleibt. M&W wird darüber berichten.

Jetzt müsse man den Bundesrat dazu zwingen, dass er seine wohnpolitische Verantwortung wahrnimmt, lautet nun der Tenor beim SMV. Am 20. Juni wird der SMV an der Generalversammlung die Lancierung einer Volksinitiative vorschlagen. Sie soll eine breite wohnpolitische Debatte ermöglichen und stellt den Bund ins Zentrum, damit er nicht länger passiv bleibt. M&W wird darüber berichten.

## URTEILE

### Sicherheitsleistung

Nach Schuldbetreibungsrecht kann sich der Schuldner bei pfandgesicherten Forderungen der Pfändung widersetzen und stattdessen die Pfandverwertung verlangen. Dies gilt nicht für Mietzinsschulden im laufenden Mietverhältnis, denn das Mietzinsdepot dient in erster Linie der Sicherung von allfälligen Schadenersatzforderungen am Ende der Mietzeit.

Art. 257e OR, Art. 41 Abs. 1bis SchKG. Tribunal cantonal Fribourg, chambre des poursuites et faillites (105 2013-52) vom 21. Juni 2013 (Originaltext franzö-

sisch). Publ. in mp 4/14

### Forderungen im summarischen Verfahren

Zur Durchsetzung von Geldforderungen im summarischen Verfahren muss nicht unbedingt eine Schuldanererkennung vorliegen. Klares Recht liegt auch vor, wenn der Sachverhalt durch Urkunden bewiesen wird, klar ist, welche Rechtsnorm im konkreten Fall zur Anwendung kommt und welche Wirkung sie nach bewährter Lehre und Rechtsprechung entfaltet.

Art. 257 ZPO. Cour de justice du canton

de Genève (ACJC/1003/2012) vom 11. Juli 2012 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/14

### Rauchende Nachbarn

Immissionen von rauchenden Nachbarn haben erst die Qualität eines Mangels, wenn sie betreffend Intensität und Häufigkeit das Zumutbare überschreiten. Der Mieter muss dies beweisen.

Art. 679 und 684 ZGB, Art. 259a OR. Tribunal des baux du canton de Vaud (XZ12.009501) vom 27. Februar 2013 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/14